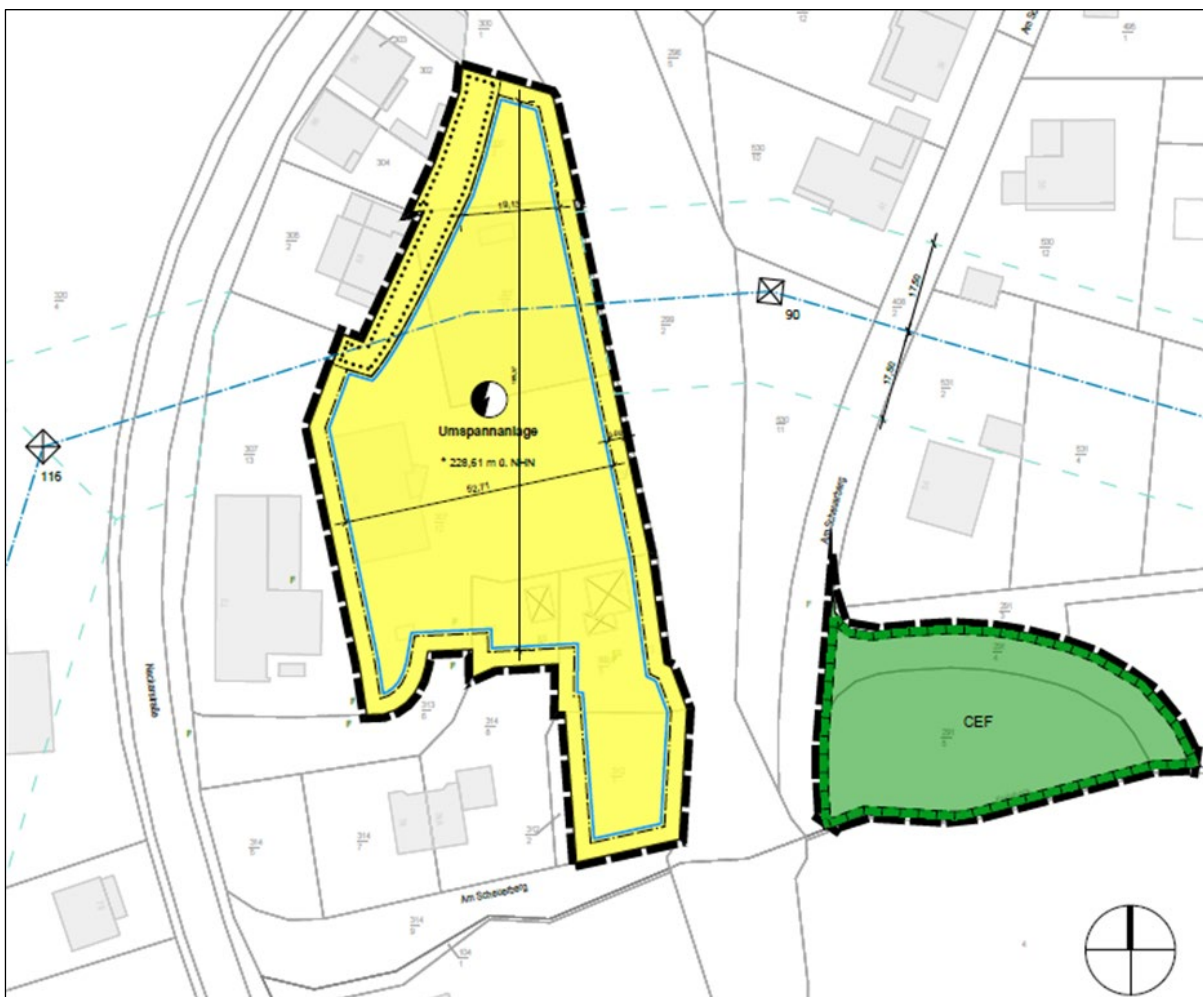




Bebauungsplan "Umspannanlage Neckarstraße"

– Vorentwurfsfassung Januar 2025 –



BEGRÜNDUNG GEM. § 9 ABS. 8 BAUGB

Abteilung Baulandentwicklung
Planung und Erschließung
bauleitplanung@e-netz-suedhessen.de

Dornheimer Weg 24
64293 Darmstadt
Tel. +49 6151 701-6024



Inhalt

1	Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung	4
2	Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	4
2.1	Lage und räumlicher Geltungsbereich	4
2.2	Bestandsbeschreibung	5
2.2.1	Städtebauliche Prägung des Gebiets und dessen Umfeld	5
2.2.2	Erschließung	7
3	Beschreibung des Vorhabens	7
4	Rechtliche Plangrundlagen	9
4.1	Allgemeine Rechtsgrundlagen.....	9
4.2	Verfahrensgrundlagen.....	10
4.2.1	Verfahrensmerkmale	10
4.2.2	Verfahrensvoraussetzungen.....	10
5	Planungsrechtliche Situation und Vorgaben	13
5.1	Ausweisungen des Regionalplans Südhessen 2010	13
5.2	Darstellungen des Flächennutzungsplans	14
5.3	Gegenwärtiges Planungsrecht auf Gemeindeebene	14
5.3.1	Gültiger Bebauungsplan im Bereich des Plangebiets	14
5.3.2	Angrenzende Bebauungspläne	16
6	Planungsgrundlagen und Fachplanungen	16
6.1	Umweltschützende Belange	16
6.1.1	Schutzgüter.....	16
7	Begründung der Festsetzungen.....	17
7.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	17
7.1.1	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken.....	17
7.1.2	Maß der baulichen Nutzung	18
7.1.3	Überbaubare Grundstücksfläche	18

7.1.4	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	18
7.1.5	Flächen für Anpflanzungen, Bindungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	19
8	Auswirkungen des Bebauungsplans	20
8.1	Flächenbilanz	20
9	Weitere Bestandteile des Bebauungsplans	20

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans	5
Abbildung 2: Lage des Plangebiets (Luftbild: Geoportal Hessen)	6
Abbildung 3: Zufahrt zur Umspannanlage Erbach	6
Abbildung 4: Bestehende bauliche Anlagen	7
Abbildung 5: Konzept zur Erweiterung der Umspannanlage, Entwurf Juli 2023	8
Abbildung 6: Grundflächennachweis i. S. d. § 19 Abs. 2 BauGB	11
Abbildung 7: Ausschnitt des Regionalplans Südhessen 2010	13
Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Erbach (Februar 1973)	14
Abbildung 9: Bebauungsplan Nr. 6 "Am Scheuerberg, Im Boden"	15
Abbildung 10: Bebauungsplan Nr. 6 "Am Scheuerberg, Im Boden"	16

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1: Artenschutzfachliche Stellungnahme zum Vorhaben
„Erweiterung der Umspannanlage“ in Erbach, Dirk Bernd, November 2024.

1 Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung

Anlass	Anlass der Planung ist die Notwendigkeit der Erweiterung der Umspannanlage an der Neckarstraße in Erbach. Diese Notwendigkeit ergibt sich daraus, dass die Verteilung der elektrischen Energie eine wichtiger werdende Rolle spielt und der Ausbau der bestehenden Umspannanlagen relevant wird.
Ziel	<p>Aus diesem Grund hat die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Erbach am 27.06.2024 den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan "Umspannanlage Neckarstraße" aufzustellen und mit diesem einen Teilbereich des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 6 "Am Scheuerberg, Im Boden" zu überplanen.</p> <p>Ziel des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Umspannanlage zu schaffen und den Standort für diese Erweiterung zu sichern. Durch die Planung werden brachliegende Flächen im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans reaktiviert und einer neuen Nutzung zugeführt sowie der Bereich um die bestehenden Umspannanlage genutzt.</p>
Erfordernis	Durch den Bebauungsplan der Innenentwicklung sollen, die im Siedlungsbereich der Stadt Erbach und im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans liegenden Flächen gemäß einer städtebaulich geordneten Entwicklung überplant werden. Die Erforderlichkeit der Planung ergibt sich hierbei aus der Notwendigkeit der Erweiterung der bestehenden Umspannanlagen im Zuge der Energiewende.

2 Geltungsbereich des Bebauungsplans

2.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Lage und Größe der Fläche	<p>Die Kreisstadt Erbach befindet sich im südhessischen Odenwaldkreis und besteht aus den Ortsteilen Bullau, Dorf-Erbach, Ebersberg, Elsbach, Erlenbach, Ernsbach-Erbach, Günterfürst, Haisterbach, Lauerbach und Schönnen.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich im Süden der Kernstadt und liegt zwischen der Neckarstraße/B 45 im Westen und der den Erbacher Bahnhof anbindenden Schienentrasse im Osten. Die Fläche des Geltungsbereichs hat eine Größe von etwa 8.113 m².</p>
Geltungsbereich	Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Grundstücke in der Flur 10 der Gemarkung Erbach: Flurstücke 291/4, 291/5, 300/2, 307/11, 307/12, 310/5, 310/6, 312/1.

Der Umgriff des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Umspannanlage Neckarstraße“ ist in der nachstehenden Abbildung dargestellt.



Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans

2.2 Bestandsbeschreibung

2.2.1 Städtebauliche Prägung des Gebiets und dessen Umfeld

Angrenzende
Nutzungen

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Bereich der Kernstadt Erbach und ist in diese durch angrenzende Bebauung sowie einen für unter anderem dem gesamten Geltungsbereich rechtskräftigen Bebauungsplan eingebettet.

Das Gebiet wird durch verschiedene Nutzungen räumlich begrenzt. An der nordwestlichen Grenze des Plangebiets befinden sich Wohngebäude, im Westen an die Wohnbebauung anschließend befindet sich Gastronomie inklusive eines Parkplatzes. Südlich wie auch südwestlich der Fläche ist ein weiteres Wohnhaus gelegen. Im Osten grenzt auf voller Länge eine Schienentrasse an das Plangebiet, die eine Abgrenzung zur offenen Landschaft darstellt. Südlich des Geltungsbereichs verläuft der Krebsbach, an den sich weitere Bebauung anschließt.



Abbildung 2: Lage des Plangebiets (Luftbild: Geoportal Hessen)

Nutzungen im
Geltungsbereich

Prägend für den Geltungsbereich ist die Anlage der Westnetz GmbH sowie das Schalthaus und die Umspannanlage der e-netz Süd Hessen AG, an die im Süden zurzeit ungenutzte Grundstücke angrenzen.



Abbildung 3: Zufahrt zur Umspannanlage Erbach



Abbildung 4: Bestehende bauliche Anlagen

Der zurzeit ungenutzte südliche Teil des Geltungsbereichs ist durch die abgebrochene Bebauung überprägt und brachgefallen. Gegenüber der Fläche der aktuellen Umspannanlage fällt diese nach Süden hin ab.

Des Weiteren wird die Fläche östlich der Schienentrasse für artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen einbezogen. Wie in der artenschutzrechtlichen Stellungnahme beschrieben, gehört die Fläche zu beginnenden Grünlandbrachen.

2.2.2 Erschließung

Das Plangebiet ist über die Neckarstraße, die als Stichstraße an das Plangebiet führt, erschlossen.

3 Beschreibung des Vorhabens

Ein Beispiel für eine mögliche Realisierung der Erweiterung der Umspannanlage und des Neubaus des Schalthauses ist in der folgenden Skizze abgebildet.

Südlich der bestehenden Umspanner soll ein dritter Umspanner errichtet werden. Das bestehende Schalthaus, das 2000 in Betrieb gegangen ist, soll darüber hinaus langfristig ersetzt werden. Nach etwa 30 – 40 Jahren Betriebszeit soll das bestehende Schalthaus ersetzt werden. Ein neues Schalthaus soll im Süden der Anlage errichtet werden, sodass ein sukzessiver Umzug der Anlage ermöglicht wird. Dementsprechend werden die Rahmenbedingungen durch den Bebauungsplan festgesetzt.

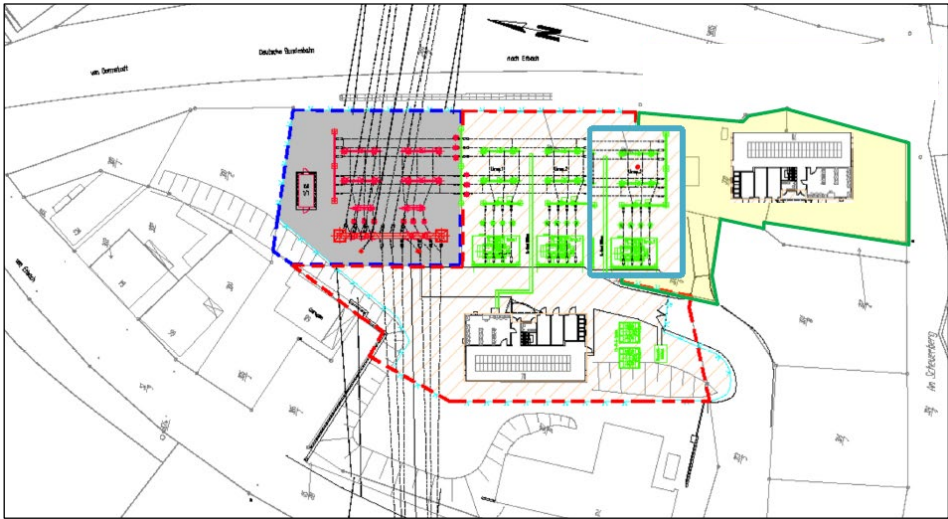


Abbildung 5: Konzept zur Erweiterung der Umspannanlage, Entwurf Juli 2023

4 Rechtliche Plangrundlagen

4.1 Allgemeine Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen

Allgemeine Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans sind nachfolgende gesetzliche Grundlagen in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert
- Hessische Bauordnung (HBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juli 2024 (GVBl. 2024 Nr. 32) geändert
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225, Nr. 340) geändert
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Februar 2023 (GVBl. S. 90,93)

4.2 Verfahrensgrundlagen

4.2.1 Verfahrensmerkmale

Beschleunigtes
Verfahren gemäß
§ 13a BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplans "Umspannanlage Neckarstraße" erfolgt gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren. Das beschleunigte Verfahren kann gemäß § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung angewendet werden, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Die Anwendung des § 13a BauGB ist möglich, wenn die benannte zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO nicht überschritten wird.

Wesentliche Merkmale des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind nachfolgend benannt:

- von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, und von der zusammenfassenden Erklärung wird abgesehen (§ 13 Abs. 3 BauGB),
- die Möglichkeit von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen, wird nicht genutzt,
- Eingriffe nach dem Bundesnaturschutzgesetz müssen bei einer Grundfläche von weniger als 20.000 m² nicht ausgeglichen werden (§ 13a Abs. 2 Nr.4 BauGB),
- der Flächennutzungsplan kann nach Aufstellung des Bebauungsplans auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden, wenn eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird (§ 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB)

4.2.2 Verfahrensvoraussetzungen

Voraussetzungen
aus § 13a BauGB

Aus § 13a BauGB ergeben sich folgende Voraussetzungen:

- der Bebauungsplan soll der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen,
- die festgesetzte zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO muss weniger als 20.000 m² oder mit Vorprüfung des Einzelfalls weniger als 70.000 m² betragen,

- durch den Bebauungsplan dürfen keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten und Europäischen Vogelschutzgebieten (Natura 2000-Gebiete) bestehen und
- es dürfen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG zu beachten sind.

Bebauungsplan der Innenentwicklung

Es handelt sich gemäß § 13a BauGB um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, da er nicht nur der Wiedernutzbarmachung von Flächen, sondern auch der Nachverdichtung dient. Durch die Überplanung des bereits bestehenden Bebauungsplans erfolgt die Sicherung der zukünftigen Erweiterung der bereits bestehenden und in diesem Bereich vorgesehenen Umspannanlage.

Wiedernutzbarmachung von Flächen und Nachverdichtung

In das Plangebiet werden die teilweise brachgefallenen Flächen südlich der Umspannanlage einbezogen. Diese Flächen sind davon geprägt, dass ehemalige Bebauung bereits abgerissen wurde. Außerdem wird ein Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 6 "Am Scheuerberg, Im Boden", der bisher nicht entsprechend dem Bebauungsplan genutzt wurde, überplant. Somit wird bereits genutzte, beplante und teilweise versiegelte Fläche wieder einer Nutzung zugeführt.

Zulässige Grundfläche

Die durch den Bebauungsplan zulässige Grundfläche im Plangebiet liegt mit etwa 2.352 m² weit unterhalb des Grenzwerts von 20.000 m² für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens. Dies zeigt der folgende Nachweis der Flächengrößen im Plangebiet:

Gebiet	Fläche in m ²	GRZ	Grundfläche in m ²
Versorgungsfläche	5.879	0,4	2.351,6

Abbildung 6: Grundflächennachweis i. S. d. § 19 Abs. 2 BauGB

Umweltverträglichkeitsprüfung/ Schutzgebiete

Im Bebauungsplan werden insofern erkennbar keine Nutzungen festgesetzt, die nach Anlage 1 zum UVPG einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen.

Bodenschutzklausel gemäß § 1a Abs. 2 BauGB

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Den weiteren Anforderungen der Bodenschutzklausel wird in folgender Weise entsprochen:

	<ul style="list-style-type: none">• Die Planung ist kleinräumig und bezieht sich auf bereits genutzte und teilweise versiegelte Grundstücke, die zu allen Seiten von bereits vorhandenen Nutzungen begrenzt werden.• Eingriffe in das Schutzgut Boden werden planerisch begrenzt.
Vorrang der Innenentwicklung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB	<p>Dem in § 1a Abs. 2 S. 2 BauGB verankerten Grundsatz, landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umzunutzen, wird bei dieser Planung auch in folgender Weise entsprochen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Beim Plangebiet handelt es sich um eine Fläche von etwa 0,6 ha innerhalb des Siedlungsbereichs, die im derzeit gültigen Bebauungsplan als Mischgebiet festgesetzt ist.• Das Gebiet wurde teilweise bereits baulich genutzt, teilweise noch nicht entsprechend der vorgesehenen Nutzung verwendet und liegt derzeit brach. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden die ungenutzten Flächen einer neuen Nutzung zugeführt.
Städtebaulich geordnete Entwicklung	<p>Die Vereinbarkeit des Bebauungsplans mit einer städtebaulich geordneten Entwicklung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB wird in der Begründung sowie insbesondere durch die Betrachtung im Kontext der übergeordneten Planung dargestellt.</p>
Artenschutzrechtliche Stellungnahme	<p>Im Rahmen der Planung ist zu prüfen, ob durch das Vorhaben artenschutzrechtliche Verbotsbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ausgelöst werden. Zu diesem Zweck wurde Dirk Bernd beauftragt, eine artenschutzfachliche Stellungnahme für das Plangebiet zu verfassen. Der Begründung des Vorentwurfs ist diese Stellungnahme als Anlage beigefügt.</p>

5 Planungsrechtliche Situation und Vorgaben

5.1 Ausweisungen des Regionalplans Südhessen 2010

Darstellung des
Regionalplans im
Geltungsbereich



Abbildung 7: Ausschnitt des Regionalplans Südhessen 2010

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht eine Anpassungspflicht der kommunalen Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung. Die Grundsätze der Raumordnung sind zudem in der planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Ziele und Grundsätze der Raumordnung für das Plangebiet sind im Regionalplan Südhessen 2010 festgelegt. Er enthält im Geltungsbereich des Bebauungsplanes außerdem folgende Ausweisung:

- Vorranggebiet Siedlung/Bestand
- Darstellung einer Hochspannungsleitung (ab 110 kV) /Bestand

An den Geltungsbereich grenzt außerdem ein Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz an.

Vorranggebiet
Siedlung

Durch ein "Vorranggebiet Siedlung – Bestand" ist der Geltungsbereich als Siedlungsfläche vorgesehen. Die bauleitplanerische Ausweisung von Wohn-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen sowie dazugehörigen kleineren gewerblichen Bauflächen hat innerhalb der in der Karte ausgewiesenen "Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung" stattzufinden. Die "Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung" beinhalten auch Kleingartenanlagen, Grünflächen, Verkehrsflächen und Flächen für sonstige Infrastruktureinrichtungen (u. a.), sodass die Planung diesbezüglich an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

5.2 Darstellungen des Flächennutzungsplans

Darstellung des
FNP im
Geltungsbereich

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Erbach stammt aus dem Jahr 1973. Er stellt für den Planbereich folgende Nutzung dar:

- Mischgebiet
- Symbol für Umspannanlage
- Reines Wohngebiet bzw. Grünfläche

Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, nach dem der Bebauungsplan aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, folgend, ist die vorliegende Planung bereits im Flächennutzungsplan durch die Darstellung der Umspannanlage vorgesehen. Auch die Planung einer Versorgungsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr.12 BauGB widerspricht der Grundkonzeption des Flächennutzungsplans nicht.

Der Flächennutzungsplan kann allerdings im Zuge einer Neuaufstellung bzw. Änderung angepasst werden, indem der Planstandort gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 b) BauGB dargestellt wird.



Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Erbach (Februar 1973)

5.3 Gegenwärtiges Planungsrecht auf Gemeindeebene

5.3.1 Gültiger Bebauungsplan im Bereich des Plangebiets

Bebauungsplan
Nr. 6 "Am
Scheuerberg, Im
Boden"

Für das Plangebiet existiert bereits der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 6 "Am Scheuerberg, Im Boden".

Der gesamte Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans "Umspannanlage Neckarstraße" ist in diesem als Mischgebiet ausgewiesen. Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs ist außerdem durch Symbolisierung das bestehende Umspannwerk als Umspannwerk (HEAG) dargestellt. In den übrigen Bereichen, die als Mischgebiete festgesetzt sind, sind zwei zwingende Vollgeschosse sowie nördlich eine geschlossene und südlich eine offene Bauweise festgesetzt. Darüber hinaus ist im Bereich der vorgesehenen Ausgleichsfläche eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Der Bebauungsplan wird in einem Teilbereich überplant und die Festsetzungen für diesen Bereich ersetzt.

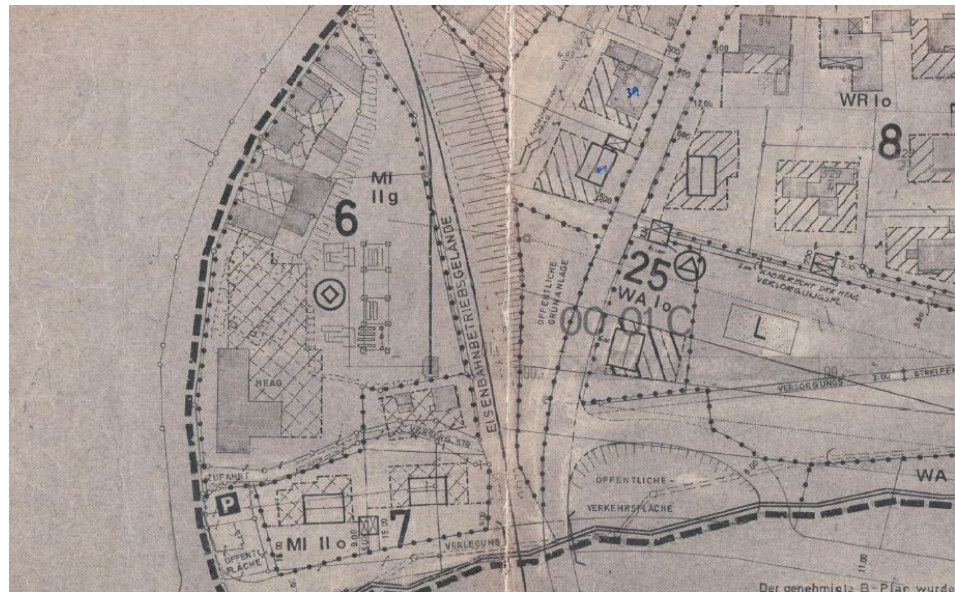


Abbildung 9: Bebauungsplan Nr. 6 "Am Scheuerberg, Im Boden"

5.3.2 Angrenzende Bebauungspläne

Bebauungsplan
Nr. 6 "Am
Scheuerberg, Im
Boden"

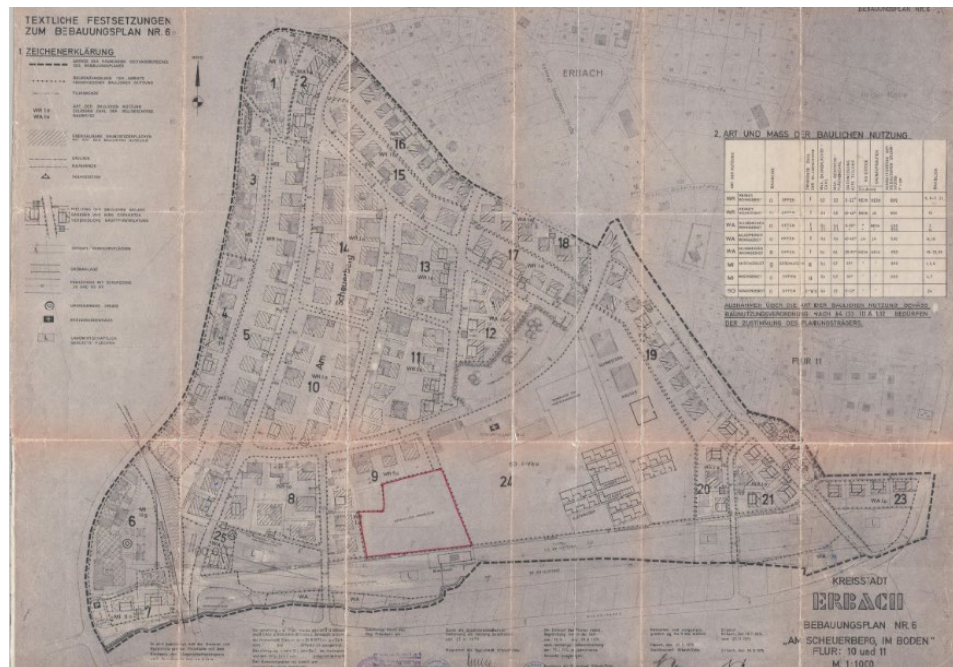


Abbildung 10: Bebauungsplan Nr. 6 "Am Scheuerberg, Im Boden"

Wie in Abbildung 7 zu sehen, befindet sich der Geltungsbereich des neu-aufzustellenden Bebauungsplans "Umspannanlage Neckarstraße" vollständig innerhalb des überplanten Bebauungsplans. Dementsprechend ist dieser auch als angrenzender Bebauungsplan zu benennen.

6 Planungsgrundlagen und Fachplanungen

6.1 Umweltschützende Belange

6.1.1 Schutzgüter

Mensch und
Gesundheit

Die Erweiterung der Umspannanlage erfolgt gegenüber dem Bestand in einem sehr geringen Umfang, sodass von keinen zusätzlichen Auswirkungen auszugehen ist. Bei der Realisierung des Vorhabens werden außerdem die notwendigen Richtwerte eingehalten. Es ist dementsprechend nicht davon auszugehen, dass der Mensch und seine Gesundheit durch die Erweiterung der Umspannanlage betroffen ist.

Tiere

Die Erweiterungsfläche dient derzeit als Habitat für Zauneidechse und Schlingnatter, für die frühzeitig eine artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche geschaffen wird, auf die die Reptilien vergrämt werden. Es wurden keine Hinweise auf weitere planungsrelevante Arten vorgefunden. Die angehängte artenschutzfachliche Stellungnahme geht genauer auf den Umgang mit den vorgefundenen Tieren ein.

Pflanzen	Das Grünland ist vom Typ einer Glatthaferwiese, jedoch ohne naturschutzrechtlichen Schutzstatus.
Boden und Fläche	Die Flächen und damit auch der Boden sind bereits anthropogen überprägt. Teile der ehemaligen Wohnbebauung und Reste der Nutzung wie eine Gabionenmauer sind im südlichen Teilbereich des Gebiets vorhanden. Somit findet hier keine Neuinanspruchnahme von ungenutzten Böden statt.
Gewässer	Südlich des Plangebiets verläuft der Krebsbach. Zu diesem wird der einzuhaltende Abstand berücksichtigt.
Landschaft / Erholung	Da die Fläche direkt an die bestehende Umspannanlage und an die Schienentrasse angrenzt, kann davon ausgegangen werden, dass sie keinen besonderen landschaftlichen Wert hat und auch nicht der Erholung dient.
Kultur- und Sachgüter	Es sind keine Kultur- oder Sachgüter auf der Fläche bekannt.

7 Begründung der Festsetzungen

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen aus § 9 Abs. 1 BauGB für eine städtebaulich geordnete Entwicklung. Die nachfolgend im Einzelnen erläuterten planungsrechtlichen Festsetzungen finden sich entweder in der Planzeichnung oder im Textteil zum Bebauungsplan.

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1.1 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Flächen für Versorgungsanlagen	<p>Das Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB als Versorgungsfläche festgesetzt. Versorgungsflächen beinhalten Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung.</p> <p>Die Versorgungsfläche erhält die besondere Zweckbestimmung Umspannanlage, um den bestehenden Standort des Umspannwerks zu sichern sowie für die südlichen Flurstücke des Geltungsbereichs die Überplanung zur Erweiterung des bestehenden Umspannwerks zu ermöglichen. Ziel ist damit die planungsrechtliche Sicherung von Versorgungsflächen, um</p>
--------------------------------	---

infolge des stetig wachsenden Bedarfs und der Energiewende die Stromversorgung gewährleisten zu können.

Darüber hinaus ist in Zukunft ein Ersatz für das bestehende Schaltheis geplant, weswegen auch die südlich der Umspannanlage gelegenen Flurstücke als Versorgungsfläche in den Geltungsbereich aufgenommen werden.

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Grundflächenzahl	Die Grundflächenzahl soll mit 0,4 festgesetzt werden, um die Versiegelung der Fläche mindestens entsprechend der umgebenden Bebauung zu begrenzen. Aufgrund der Eigenart der Bebauung ist von einer sehr viel geringeren Versiegelung auszugehen.
Zahl der Vollgeschosse	Um die Zahl der Vollgeschosse der Gebäude im Geltungsbereich entsprechend der umgebenden Bebauung zu begrenzen, werden diese auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt.
Höhe der baulichen Anlagen	Die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen gewährleistet, dass die Höhen auf das notwendige Maß für eine bauliche Anlage des Umspannwerks die des Umfeldes nicht störend überschreiten und sich in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild harmonisch einfügen.

7.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Überbaubare Grundstücksfläche	<p>Die überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgelegt.</p> <p>Da Flächen für Versorgungsanlagen keine Baugebiete im Sinne der Baunutzungsverordnung sind, können Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen werden. Zugelassen werden können aber nach § 23 Abs. 5 BauNVO bauliche Anlagen, soweit sie nach der Hessischen Bauordnung in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.</p>
-------------------------------	--

7.1.4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Erhaltung der Flächen	Um artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen vorzubeugen, ist die zu entwickelnde Ausgleichsfläche so lange zu erhalten, wie der Eingriff in das Plangebiet erfolgt. Dementsprechend ist bei der langfristigen Nutzung des Plangebiets die Erhaltung der artenschutzrechtlichen Ausgleichsflächen dauerhaft zu sichern.
Artenschutzmaßnahmen Schlingnatter und Zauneidechse	Um die in der artenschutzrechtlichen Stellungnahme benannte Schlingnatter und Zauneidechse zu schützen, sollen die Tiere vor dem Eingriff auf der Fläche vergrämt werden. Die Vergrämung erfolgt durch die Vorbereitung der östlich gelegenen CEF 1 – Fläche als Ausgleichsfläche und der anschließenden Vorbereitung des Plangebiets.
Artenschutzmaßnahmen Steinkauz	Da die Möglichkeit besteht, dass durch die Inanspruchnahme der Fläche in ein Teilnahrungshabitat des Steinkauzes eingegriffen wird, werden drei Hochstammobstbäume gepflanzt und drei Steinkauzröhren an bestehenden Bäumen angebracht. Somit wird ein möglicher Verbotstatbestand ausgeschlossen, obwohl der Steinkauz während der Begehung für die artenschutzrechtliche Stellungnahme weder nachgewiesen noch ausgeschlossen werden konnte.
Ökologische Baubegleitung	Für die ordnungsgemäße Durchführung der Maßnahmen und langfristigen Pflege der Fläche ist eine ökologische Baubegleitung vorgesehen.
Sonstige artenschutzrechtliche Maßnahmen	Zum Schutz vor Vogelschlag werden entsprechende Maßnahmen bei der Herstellung von Glasfassaden festgesetzt.
Befestigung von Grundstück- flächen	Durch eine entsprechende Projektierung der Oberflächenentwässerung wird für die Aufrechterhaltung der Qualität und Quantität des natürlichen Wasserkreislaufs Sorge getragen, sodass die Beeinträchtigung des Grundwassers durch Versiegelung gemindert wird. Durch die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge wird die Versickerung von Niederschlagswasser in begrenztem Maße gefördert.
	7.1.5 Flächen für Anpflanzungen, Bindungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Die im nordwestlichen Bereich das Plangebiet begrenzenden Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sollen erhalten bleiben, um den Lebensraum möglicher Arten zu schützen. Aus diesem Grund sind sie in der Planzeichnung dargestellt und als zu erhalten festgesetzt.

8 Auswirkungen des Bebauungsplans

8.1 Flächenbilanz

Mit Umsetzung der Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Fläche für Versorgungsanlagen	ca. 5.879 m ²
davon: überbaubare Grundstücksfläche	ca. 4.487 m ²
Fläche für den Artenschutz (CEF-Ausgleich)	ca. 2.233 m ²
	<hr/>
	ca. 8.113 m ²

9 Weitere Bestandteile des Bebauungsplans

Neben der Begründung sind folgende Unterlagen Bestandteil der vorliegenden Bauleitplanung:

- Planzeichnung
- Textteil zum Bebauungsplan
- Anlage des Anlagenverzeichnisses