

Stadt Ulrichstein, Stadtteil Kölzenhain

Begründung

Bebauungsplan

"An den Hofäckern"

Entwurf

Planstand: 17.06.2024

Projektnummer: 24-2861

Projektleitung: Wolf / Will

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

1. Vorbemerkungen	3
1.1 Planerfordernis und -ziel	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	4
1.3 Regionalplanung	5
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung	5
1.5 Verbindliche Bauleitplanung	6
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz	7
1.7 Verfahrensart und -stand	7
2. Städtebauliche Konzeption	9
3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	9
4. Inhalt und Festsetzungen	9
4.1 Art der baulichen Nutzung	10
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	10
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	12
4.4 Eingriffsminimierende Maßnahmen (BauGB)	12
4.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche	13
4.6 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien	13
4.7 Grünordnerische Maßnahmen	13
4.8 Sonstige Darstellungen	14
5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	14
5.1 Gebäudegestaltung.....	14
5.2 Gestaltung von Einfriedungen	14
5.3 Gestaltung von Grundstücksfreiflächen	14
6. Wasserrechtliche Festsetzung	15
7. Berücksichtigung umweltschützender Belange	15
7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht.....	15
7.2 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.....	16
8. Klimaschutz und Klimaanpassung	24
9. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	24
9.1 Hochwasserschutz.....	24
9.2 Wasserversorgung.....	24
9.3 Grundwasserschutz	25
9.4 Schutz oberirdischer Gewässer	26

9.5	Abwasserbeseitigung.....	26
9.6	Abflussregelung	27
10.	Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	27
11.	Kampfmittel.....	29
12.	Immissionsschutz	29
13.	Denkmalschutz	29
14.	Bodendenkmäler	29
15.	Bodenordnung.....	30
16.	Flächenbilanz.....	30

Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich



Genordet, ohne Maßstab

1. Vorbemerkungen

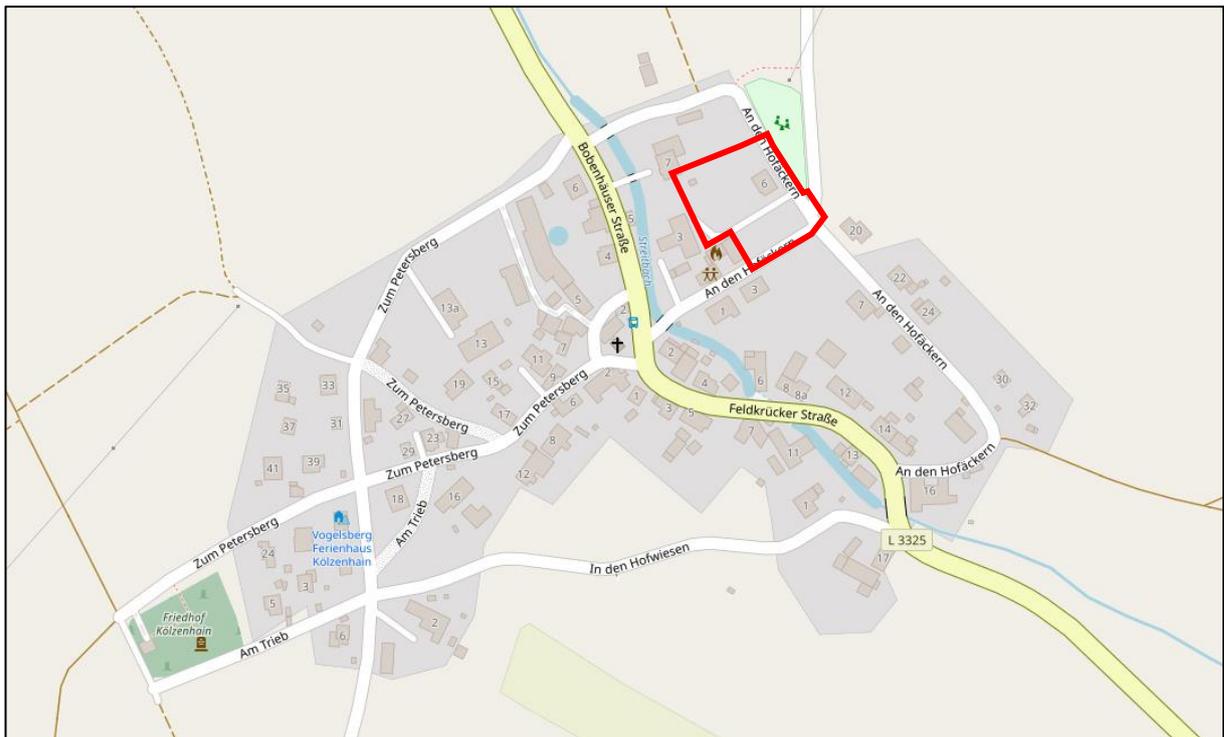
1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ulrichstein hat am 15.12.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. §13a BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „An den Hofäckern“ in Kölzenhain beschlossen.

Im Plangebiet befinden sich einzelne unbebaute Grundstücke sowie tiefe Grundstückszuschnitte, die sich für eine Bebauung in den rückwärtigen Bereichen eignen. Durch den Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine behutsame Nachverdichtung geschaffen werden. Gleichzeitig sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausnutzung des bereits bebauten Grundstückes optimiert werden. Planziel ist demnach die Ausweisung eines dörflichen Wohngebietes i.S.d. § 5a BauNVO. Insgesamt wird durch die vorliegende Bauleitplanung die Gesamtanlage in diesem Bereich städtebaulich geordnet.

Im südlichen Bereich (Grundstück 64) wurde zuletzt der Bauantrag für eine neue Fahrzeughalle genehmigt, welche die Feuerwehr an diesem Standort ergänzt. Dies wird durch die Fassung der Baugrenzen vorliegend mit abgebildet.

Abb. 2: Verortung des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 03/2024), bearbeitet

Das Plangebiet ist zum Teil bereits bebaut und zudem mehrseitig von Bebauung umgeben. Es handelt sich bei der geplanten Nachverdichtung, bzw. Optimierung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen, um eine Maßnahme der Innenentwicklung, weshalb das Verfahren im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt wird.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes liegt am nordöstlichen Ortsrand des Stadtteils Kölzenhain.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Kölzenhain, Flur 1 die Flurstücke 58tlw., 61tlw., 63/1, 63/2 und 64tlw.. Insgesamt umfasst das Plangebiet somit eine Fläche von 4.764 m².

Im Norden, Osten und Süden grenzt Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern an das Plangebiet an. Im Nordosten an das Plangebiet angrenzend befindet sich darüber hinaus auch ein Spielplatz. Südwestlich sowie nordwestlich grenzen Hofanlagen an, welche zum Teil noch landwirtschaftlich genutzt werden. Hier befindet sich darüber hinaus auch der Ilsbach, welcher baulich befestigt offen parallel zur Bobenhäuser Straße verläuft.

Das Plangebiet selbst überwiegend durch Grünland sowie Schotter im Südosten und einer bestehenden Wohnbebauung mit Garten und Stellplätzen im Nordosten geprägt. Im rückwärtigen Grundstücksbereich der Wohnbebauung befindet sich ein Teil des Freiraumes (Gartenfläche), die unbebaut ist und durch die Bebauungsplanänderung für eine behutsame bauliche Nachverdichtung optimiert werden soll. Die südöstliche Freifläche im Geltungsbereich, welche zum Teil durch eine Schotterfläche bereits leicht überformt ist, hebt sich topographisch von der Gartenfläche ab. Insgesamt ist die Topografie nach Norden und Nordosten hin steigend.

Abb. 3: Blick Richtung Bobenhäuser Straße



Abb. 4: Blick Richtung Süden auf das Plangebiet



Abb. 5: Spielplatz östlich des Geltungsbereichs



Abb. 6: Höhenversatz im Geltungsbereich



Abb. 7: Blick Richtung Bobenhäuser Straße 1



Abb. 8: Blick Richtung Westen

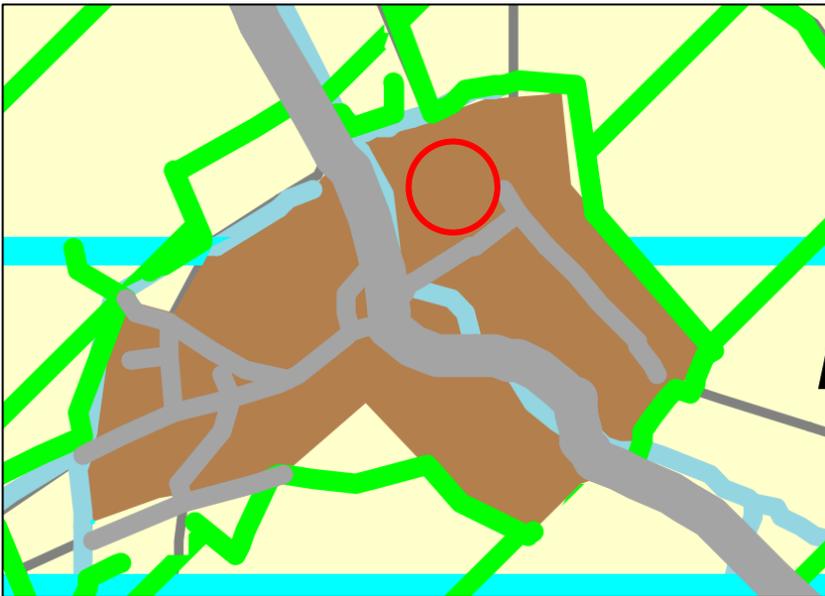


(Quelle: Eigenes Fotoarchiv 03/2024)

1.3 Regionalplanung

Der Regionalplan Mittelhessen stellt für das Plangebiet ein Vorranggebiet Siedlung Bestand (5.2-1) dar. Somit gilt der Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Abb. 9: Auszug aus dem Regionalplanung Mittelhessen 2010



1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Ulrichstein aus 1998 stellt für das Plangebiet eine gemischte Baufläche (Bestand) i.S.d. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dar.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da im Geltungsbereich ein Dörfliches Wohngebiet festgesetzt wird, gilt dieses Entwicklungsgebot vorliegend als erfüllt. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes gemäß § 13a Abs. 2 BauGB wird demnach nicht notwendig.

Abb. 10: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Ulrichstein 1998



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Östlich und südlich angrenzend an das Plangebiet liegt der rechtsgültige Bebauungsplan „Im Dorf / Die Hofäcker“ von 1995. Der benachbarte Bereich wird darin als Allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO festgesetzt.

Abb. 11: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan „Im Dorf / Die Hofäcker“ von 1995



(Rot=vorliegender Geltungsbereich)

Für das Maß der baulichen Nutzung wird eine GRZ= 0,3; eine GFZ=0,6 und eine maximale Anzahl der Geschosse Z=II im rechtsgültigen Bebauungsplan von 1995 festgesetzt. Die Festsetzung einer offenen Bauweise und die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern sowie der festgesetzten Dachneigung von 30-50° entsprechen ebenfalls der Umgebungsbebauung. Der Bebauungsplan trifft darüber hinaus

weitere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie u.a. den Flächen für Nebenanlagen, sodass insgesamt ein homogenes Stadtbild aus altem Ortskern und angrenzender Wohnbebauung vorliegt und dem Einzeldenkmal in der Bobenhäuser Straße 1 sowie der geschützten Gesamtanlage bestehend aus der Bobenhäuser Straße 2 – 5 Rechnung getragen wird.

Der vorliegende Bebauungsplan orientiert sich an den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Im Dorf / Die Hofäcker“ von 1995, um ein Einfügen des Plangebietes in den Bestand und somit auch in den denkmalgeschützten Bereich der Ortslage Kölzenhain vorzubereiten.

1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Da es sich mit der Optimierung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung vorliegend um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird von einer Erfüllung des Ziels der Innentwicklung ausgegangen. Neben ergänzender Bebauung sollen vorliegend die Voraussetzungen für eine Optimierung des Bestandes geschaffen werden.

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a BauGB) werden die planungsrechtlichen Festsetzungen für die Nachverdichtung im Innenbereich optimiert. Hierdurch kann eine Neufächeninanspruchnahme im Außenbereich zu Lasten landwirtschaftlicher Nutzfläche vermieden werden.

1.7 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt im einstufigen beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	15.12.2023 Bekanntmachung: 10.07.2024
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	22.07.2024 – 26.08.2024 Bekanntmachung: 10.07.2024
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: 17.07.2024 Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB

Satzungsbeschluss gemäß	_____
-------------------------	-------

§ 10 Abs. 1 BauGB	
--------------------------	--

Die Bekanntmachungen erfolgen in den Ulrichsteiner Nachrichten als amtliches Bekanntmachungsorgan der Stadt Ulrichstein.

Für Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, hat der Gesetzgeber 2007 das beschleunigte Verfahren zur Innenentwicklung eingeführt.

Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben, da der Bebauungsplan die städtebauliche Nachverdichtung mit Wohnbebauung auf einer innerörtlich im geschlossenen Bebauungszusammenhang gelegenen Fläche zum Ziel hat. Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen. Vorliegend bleibt die zulässige Grundfläche unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 m². Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet und Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt. Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind, sodass das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt gemäß den Vorgaben nach § 3 Abs. 2 BauGB, den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich für den durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft nicht erforderlich ist.

Insgesamt ist folglich auch kein Überschreiten der gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB zulässigen Grundfläche von 20.000 m² allein oder in Verbindung mit anderen Bebauungsplänen gegeben¹, sodass ein Ausgleich für den durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft nicht erforderlich ist (§ 1a Abs.3 Satz 6 BauGB). In der näheren Umgebung sind zuletzt keine Bebauungspläne nach § 13a BauGB rechtskräftig geworden.

¹ zeitnahe und inhaltlich ähnlich gelagerte Bebauungsplanänderungen (kumulierende Wirkung)

2. Städtebauliche Konzeption

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen optimiert und ergänzend die Voraussetzungen für eine behutsame Nachverdichtung im Plangebiet geschaffen werden. Das Plangebiet ist mehrseitig von Bebauung umgeben und befindet sich innerhalb des Siedlungsgefüges. Durch den Bebauungsplan wird eine behutsame Nachverdichtung auf den rückwärtig liegenden Grundstücksflächen der Bobenhäuser Straße gesteuert. Für die bestehende Bebauung im Nordosten des Plangebietes werden zudem Weiterentwicklungsoptionen vorbereitet.

Östlich grenzen der Spielplatz und Wohnbebauung an. Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes schaffen Übergang von der bestehenden landwirtschaftlich geprägten Bebauung im Westen hin zur Wohnbebauung im Osten. Die östlich angrenzende Wohnbebauung liegt im räumlichen Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplanes „Im Dorf/ Die Hofäcker“. Dieser angrenzende Bebauungsplan aus 1995 setzt ein Allgemeines Wohngebiet und eine GRZ=0,3, eine GFZ=0,6 und die Zahl der Vollgeschosse Z=II fest. Es werden Festsetzungen zur maximalen Höhe der Oberkante der Gebäude ergänzt, um in den inneren Bereichen eine auf das Umfeld abgestimmte Bebauung vorzubereiten. Die Festsetzung der Vollgeschosse von Z=II wird aus dem angrenzenden Bebauungsplan von 1995 übernommen.

Das Plangebiet wird über die Bestandsstraße *An den Hofäckern* erschlossen. Um die nachverdichtende Bebauung zwischen der Bestandbebauung der Bobenhäuser Straße 3 und 6 zu erschließen, wird eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) in der Plankarte des Bebauungsplanes festgesetzt.

Zur Erhaltung und Sicherung bestehender Grünstrukturen werden Bestandsbäume zum Erhalt festgesetzt, ergänzend wird eine Fläche für Anpflanzungen sowie Festsetzungen zur Durchgrünung der Grundstücksfreifläche im Bebauungsplan festgesetzt. Hierdurch wird zur Durchgrünung im Plangebiet beigetragen. Außerdem werden über die integrierten bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften zudem Dachgestaltungen sowie die Gestaltung der Einfriedungen bestandsorientiert geregelt.

3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Kölzenhain und wird über die Straße *An den Hofäckern* erschlossen. Über diese besteht weiterführend Anschluss an die L 3325.

Die Erschließung der nachverdichtenden Bebauung in den rückwärtigen Bereichen der Grundstücke erfolgt über die Festsetzung einer mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche. Eine Festsetzung von zusätzlichen öffentliche Erschließungsstraßen wird nicht notwendig.

Das Plangebiet ist zudem über den ÖPNV erreichbar. In etwa 3 Gehminuten kann die ca. 100 Meter entfernte Bushaltestelle Ulrichstein-Kölzenhain erreicht werden, wo Anschluss an die Linie VB-65 besteht.

4. Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz

und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet erfolgt die Ausweisung eines Dörflichen Wohngebietes i.S.d. § 5a BauNVO. Dörfliche Wohngebiete dienen gemäß § 5a Abs. 1 BauNVO dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
- nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zugelassen werden können darüber hinaus:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

Die Darstellung der Fläche der Art der baulichen Nutzung (hier: Dörfliches Wohngebiet) erfolgt innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen farblich gemäß Planzeichenverordnung. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenze eingegrenzt.

Die Festsetzung des dörflichen Wohngebietes begründet sich in den vorhandenen Nutzungen im Plangebiet sowie der unmittelbaren Umgebung. Diese ist durch Wohnen sowie landwirtschaftliche Hofstellen geprägt. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes sind über die textliche Festsetzung Nutzungen ausgeschlossen: Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO gilt, die Ausnahmen nach § 5a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, d.h. Gartenbaubetriebe, und § 5a Abs. 3 Nr. 3 BauNVO, d.h. Tankstellen, sind unzulässig. Diese Festsetzung begründet sich in der Kleinflächigkeit des Gebietes sowie der Ortsrandlage in Kölzenhain.

4.2 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. Zum Maß der baulichen Nutzung werden daher die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl

festgesetzt. Hinzu kommt eine Festsetzung zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Es wird eine **GRZ = 0,4** festgesetzt. Dies entspricht einem Übergang zwischen der dichten Bauweise im historischen Dorfkern und den aufgelockerten Strukturen im angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet (Festsetzung dort: GFZ=0,3).

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen jedoch um bis zu 50 %, höchstens bis 0,8, überschritten werden. Im Zuge der vorliegenden Planung entspricht dies eine maximalen Überschreitung bis zu einer insgesamten GRZ=0,6.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO zulässig sind.

Es wird eine **GFZ = 0,8** festgesetzt. Dies entspricht ebenfalls einem Übergang zwischen der dichten Bauweise im historischen Dorfkern und den aufgelockerten Strukturen im angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet (Festsetzung dort: GFZ=0,6). Die Geschossflächenzahl ergibt sich aus der Grundflächenzahl in Verbindung mit der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse. Hierdurch wird eine effektive und flexible Ausnutzung der Flächen für die Nachverdichtung sowie ergänzende Bebauung erwirkt. Einer unverhältnismäßigen überdimensionierten Bebauung wird durch die weiteren Festsetzungen, wie die Zahl der Vollgeschosse, der GRZ, die Vorgabe der Baugrenzen und der maximalen Höhe der Gebäudeoberkante entgegengewirkt.

Zahl der Vollgeschosse (Z)

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird zunächst durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss im Dachraum und ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Garagengeschosse sind Vollgeschosse, wenn sie im Mittel mehr als 2 m über die Geländeoberfläche hinausragen.

Im Plangebiet werden **Z = II** Vollgeschosse festgesetzt. Diese Festsetzung wird aus dem angrenzenden Bebauungsplan von 1995 übernommen und entspricht der umgebenden Bebauung. Städtebaulich wird somit die bestehende Struktur aufgegriffen und im Plangebiet fortgeführt.

Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher empfiehlt sich die ergänzende Festsetzung einer Höhenbegrenzung, um zu dokumentieren, dass sich die geplante Bebauung innerhalb des zur Ausweisung gelangenden Bebauungsplan im Wesentlichen in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt und auch hinsichtlich der Lage verträglich dimensioniert ist.

Demzufolge wird für das Dörfliche Wohngebiet mit der lfd. Nr. 1 eine maximale Höhe der Gebäudeoberkante von 472 Metern ü NHN festgesetzt. Für das Dörfliche Wohngebiet mit der lfd. Nr. 2 eine maximale Höhe der Gebäudeoberkante von 474 Metern ü NHN festgesetzt.

Im Plangebiet werden die maximalen Höhen der Gebäudeoberkanten in Meter über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Die festgelegten Höhen gliedern sich im Kontext der vorhandenen Topografie. Bei den jeweilig festgesetzten maximalen Höhen der Gebäudeoberkanten werden die Bestandshöhen einbezogen und mit einem gewissen Handlungsspielraum gesichert. Hierdurch wird dazu beigetragen, dass die Höhenentwicklung im gesamten Plangebiet innerhalb des bestehenden städtebaulichen Rahmens stattfindet und an den vorhandenen Bestand, sowie an die angrenzende Bebauung angepasst ist. Insgesamt wird somit eine bezüglich der Höhenentwicklung aufeinander abgestimmte Bebauung gesichert und vorbereitet.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die jeweils engere Festsetzung.

Gemäß textlicher Festsetzung gilt, dass Stellplätze und Nebenanlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Garagen und Carports müssen einen Mindestabstand von 3 Metern zur Erschließungsstraße einhalten. Somit kann eine gewisse Varianz der Ausnutzung der Grundstücke erzielt werden. Gleichzeitig wird durch den Mindestabstand von Garagen und Carports zur Vermeidung einer unerwünschten Tunnelwirkung entlang der Erschließungsstraße und somit zur optischen Offenhaltung des Gebiets beigetragen.

Das Festsetzen einer Baugrenze dient regelmäßig dazu Freibereiche im Plangebiet zu erhalten oder eine gewisse Homogenität der Baukörperanordnung zu erreichen, indem die Bebauung auf bestimmte Grundstücksteile beschränkt wird, innerhalb derer das Gebäude weitgehend frei platziert werden kann. Die vorhandenen baulichen Anlagen haben dabei Bestandsschutz. Die Baugrenzen orientieren sich grundlegend an der umgebenden Bebauung. Es bleibt dabei ein gewisses Entwicklungspotenzial für die Bestandsbebauung innerhalb der einzelnen Baugrenze bestehen. Für den Teilbereich der geplanten wohnbaulichen Nachverdichtung werden einzelne Baufenster für einzelne Gebäude festgesetzt, um die Stellung der baulichen Anlagen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen gezielt zu steuern.

4.4 Eingriffsminimierende Maßnahmen (BauGB)

Hof- und Stellplatzflächen sowie Gehwege und Garagenzufahrten sind bei Neuanlage, also ab Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes, wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weifugiges Pflaster, Rasengittersteine), soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist. Zudem wird textlich festgesetzt, dass wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Kunstrasen oder Vlies) zur Freiflächengestaltung bei Neuanlage unzulässig sind. Im Kontext des Eingriffes wird die Beeinträchtigung des natürlichen Wasserkreislaufes und der natürlichen Bodenfunktion somit minimiert.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind bei Neuanlage für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) zusammen mit vollständig gekapselten Leuchtgehäusen, die kein Licht nach oben emittieren, zu verwenden. Bei Neuanlage von großflächigen transparenten Glasflächen, der Verwendung von stark reflektierenden Glastypeen oder transparenten Brüstungen, jeweils $\geq 4 \text{ m}^2$, sind geeignete Maßnahmen (z.B. Verwendung von Strukturglas, nach dem jeweiligen Stand der Wissenschaft) zur Vermeidung einer Gefährdung für Vögel (z.B. Vogelschlag) zu treffen. Durch diese beiden Festsetzungen wird aufgrund der Nähe des Plangebietes zum Ortsrand und damit zur offenen Landschaft hin zur insektenfreundlichen Beleuchtung und zur Reduktion von Vogelschlag beigetragen.

4.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche

Zur verkehrlichen Erschließung des rückwärtigen Grundstücksbereiches und dem hier festgelegten Baufenster werden gemäß Plankarte Geh- und Fahrrechte zugunsten des Flurstücks 63/2, Flur 1 (Gemarkung Kölzenhain) festgesetzt. Dies verläuft in Ost-West Ausrichtung ausgehend östlichen Straße „An den Hofäckern“. Die Fläche ist von oberirdischen baulichen Anlagen (Hochbauten) freizuhalten.

Zur Sicherung der infrastrukturellen Erschließung des rückwärtigen Baufensters auf Grundstück 63/2 wird gemäß Plankarte ein Leitungsrecht für die Hausanschlüsse zugunsten des Flurstücks 63/2, Flur 1 (Gemarkung Kölzenhain) festgesetzt. Dieses verläuft in Nord-Süd Ausrichtung ausgehend der südlich verlaufenden Straße „An den Hofäckern“ und den hier zu verortenden Wasser und Abwasserleitungen. Die Fläche ist von oberirdischen baulichen Anlagen (Hochbauten) freizuhalten.

4.6 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien

Es wird festgesetzt, dass bei Neuanlage je Hauptgebäude bzw. Doppelhaushälfte auf mindestens 30% der Dachflächen eine Photovoltaik- und / oder Solarthermieanlage (auch anteilig) zu installieren sind. Die Festsetzung im Kontext des Klimaschutzes getroffen. Durch die Festsetzung von Erneuerbaren Energien im Plangebiet wird zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung beigetragen und dem Klimaschutz i.S.d. § 1 Abs. 5 BauGB Rechnung getragen.

Auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) und die hierin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

4.7 Grünordnerische Maßnahmen

Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Anpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen (siehe Artenliste) vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Es gilt je 4 m^2 jeweils einen standortgerechten einheimischen Laubstrauch, je 20 m^2 einen standortgerechten einheimischen Laubbaum zu pflanzen. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Je Symbol in der Plankarte ist ein hochstämmiger Obstbaum oder Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen (siehe Artenliste). Der Standort der Bäume kann um bis zu 5 Meter variiert werden, die Gesamtanzahl darf hierdurch nicht reduziert werden.

Je Symbol in der Plankarte ist der vorhandene Baum dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang ist dieser durch einen Laub- oder hochstämmigen Obstbaum zu ersetzen (siehe Artenliste).

Durch die zuvor benannten Festsetzungen werden vorhandene Gehölze im Plangebiet gesichert und dauerhaft erhalten. Durch die Festsetzungen zur Anpflanzung wird zudem der Grünanteil im Plangebiet gesteigert und somit zu einer ökologischen und optischen Aufwertung beigetragen.

4.8 Sonstige Darstellungen

In der Plankarte wird der bestehende Hausanschluss zum Flurstück 63/1 nachrichtlich dargestellt und mit einem Schutzstreifen gekennzeichnet. Dieser verläuft im Bestand über das südlich angrenzende Grundstück 64 und ist im Grundbuch bereits dinglich gesichert.

5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.1 Gebäudegestaltung

Zulässig sind Satteldächer sowie Walmdächer (auch Krüppelwalm) mit einer Dachneigung von 25-50°. Bei Nebenanlagen sind zudem Flachdächer bis zu 10° Dachneigung zulässig, sofern sie dauerhaft begrünt werden. Zur Dacheindeckung sind nicht-spiegelnde Materialien in roten und braunen Farben sowie dauerhafte Dachbegrünungen zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind auf den Dachflächen ausdrücklich zulässig.

Diese Festsetzungen orientieren sich am baulichen Bestand der näheren Umgebung. Die zulässige Dachgestaltung greift dabei insbesondere die Gestaltungsmerkmale der Dachlandschaft im historischen Ortskern auf, sodass eine hierauf abgestimmte Weiterentwicklung vorbereitet wird. Ergänzt wird dies durch die Zulässigkeit von Dachbegrünungen. Diese wird durch den östlich angrenzenden Bebauungsplan bereits ebenfalls zugelassen.

5.2 Gestaltung von Einfriedungen

Bei Neuanlage sind Laubstrauchhecken und offene Einfriedungen (bspw. Holzlatten in senk-rechter Ausrichtung) in Verbindung mit standortgerechten Laubstrauchhecken oder Kletterpflanzen (siehe Artenliste) zulässig. Ein Mindestbodenabstand von 0,10 m ist einzuhalten.

Bei Neuanlage bezeichnet den Zeitpunkt der Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes. Durch die Festsetzung wird zur Vermeidung einer übermäßigen Trennwirkung beigetragen. Dies wird durch offene Einfriedungen und begrünete Elemente bewirkt.

5.3 Gestaltung von Grundstücksfreiflächen

Bei Neuanlage sind 100 % der Grundstücksfreiflächen (= nicht überbaubare Grundstücksfläche laut GRZ) als Garten, Pflanzbeet oder natürliche Grünfläche anzulegen. Davon sind mindestens 30% mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Pro Grundstück sind mindestens zwei Laubbäume zu pflanzen. Es gilt ein Laubbaum je 40 m², ein Strauch je 4 m² Grundstücksfläche (siehe

Artenliste). Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen in der Plankarte dargestellten Bäume können zur Anrechnung gebracht werden. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauergärten können als Einzelpflanzen eingestreut werden.

Für das Plangebiet gilt der Bestandsschutz. Bei Neuanlage meint die Errichtung ab der Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes. Ist dies der Fall, ist die zuvor benannte Festsetzung zu erfüllen. Die Festsetzung dient der Durchgrünung im Plangebiet. Zudem wird die klimatische Situation im Plangebiet verbessert und die Freiflächenqualität des Wohnumfeldes erhöht, sowie optisch aufgewertet.

Stein-, Kies-, Split- und Schotterschüttungen von mehr als 1 m² Fläche oder in der Summe von 5 m² je Grundstück sind unzulässig. Davon ausgenommen ist der Spritzwasserschutz an Gebäuden. Durch diese Festsetzungen wird ebenfalls zur Durchgrünung beigetragen und somit die Umfeldqualität durch optische Aufwertung erhöht.

6. Wasserrechtliche Festsetzung

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 Hessisches Wassergesetz (HWG) sind wasserrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist in einer Zisterne aufzufangen und als Brauchwasser (z.B. für die Gartenbewässerung) zu nutzen. Das Gesamtvolumen der Zisterne muss mindestens 6 m³ betragen, davon müssen 3 m³ Retentionsraum vorgehalten werden.

Durch die Verwendung des Niederschlagswassers, beispielsweise für die Freiflächenbewässerung, kann der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Darüber hinaus soll das überschüssige unverschmutzte Niederschlagswasser zunächst primär auf dem Baugrundstück selbst versickern. Somit kann der Eingriff in den Wasserhaushalt deutlich minimiert und die Kläranlage entlastet werden. Verwiesen wird in diesem Zusammenhang auch auf § 37 Hessisches Wassergesetz. Hierüber ist die einwandfreie Beseitigung des Abwassers einschließlich des Niederschlagswassers geregelt und im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen. Die Anlagen dafür sind so anzuordnen, herzustellen und zu unterhalten, dass sie betriebssicher sind und Gefahren, unzumutbare Nachteile oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Bei der Verwendung von Niederschlagswasser ist darauf zu achten, dass wasserwirtschaftliche, technische und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen und vorbehaltlich der Eignung unter Qualitätsgesichtspunkten bzw. soweit keine Dachbegrünung vorgesehen wird. Bei einer beabsichtigten Versickerung (keine Festsetzung im vorliegenden Bebauungsplan) von überschüssigen Niederschlagswasser auf dem Grundstück selbst ist im Vorfeld der Baumaßnahme ein entsprechendes Baugrundgutachten zu erstellen, in dem nachgewiesen wird, dass auf der Fläche selbst eine Versickerung möglich ist und auf den angrenzenden Nachbargrundstücken keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

7. Berücksichtigung umweltschützender Belange

7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Seit In-Kraft-Treten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S. 1359) am 20. Juli 2004 besteht die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan (vgl. § 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden.

Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Vorgehen ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach In-Kraft-Treten des EAG Bau eingeleitet wurde.

Eine Ausnahme stellen hierbei Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des Vereinfachten Verfahrens gemäß § 13a BauGB abgewickelt werden. Hier ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht notwendig. Insofern kann vorliegend auf ein entsprechendes Verfahren verzichtet werden. Gleichwohl werden die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Begründung nachfolgend berücksichtigt.

7.2 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen

Biotop- und Nutzungstypen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebiets wurde im Juni 2024 eine Bestandsaufnahme durchgeführt. Die vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen werden nachfolgend beschrieben.

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Kölzenhain und wird im nördlichen Teil (Flurstücke 63/1 und 63/2) von einem Wohngebäude und Hausgärten bestehend aus Vielschnitttrassen sowie zwei Obstbäumen und einer Birke (*Betula pendula*) eingenommen.

Im südlichen Teil des Plangebietes (Flurstück 64) befindet sich ein geschotterter Abstellplatz/ Lagerfläche für Baumaterialien und Nutzfahrzeuge. Östlich der Lagefläche befand sich zum Zeitpunkt der Begehung eine Baustelle mit vegetationsfreiem Rohboden. Die Randbereiche der Lagerfläche sind von krautiger Ruderalflur bewachsen, die teils lückig wachsend ausgeprägt ist und teils als geschlossene Saumstruktur trockener bis frischer Standorte. Insgesamt wurden die nachfolgenden Arten in den bewachsenen Bereichen erfasst:

Art	Deutscher Name
<i>Achillea millefolium</i>	Gewöhnliche Wiesen-Schafgarbe
<i>Aegopodium podagraria</i>	Gewöhnlicher Giersch
<i>Alopecurus pratensis</i>	Wiesen-Fuchsschwanz
<i>Anthriscus sylvestris</i>	Wiesen-Kerbel
<i>Argentina anserina</i>	Gänsefingerkraut
<i>Arrhenatherum elatius</i>	Gewöhnlicher Glatthafer
<i>Bellis perennis</i>	Gänseblümchen
<i>Bromus hordeaceus</i>	Weiche Tresse
<i>Cerastium fontanum subsp. vulgare</i>	Gewöhnliches Hornkraut
<i>Chaerophyllum aureum</i>	Gold-Kälberkropf
<i>Cirsium vulgare</i>	Gewöhnliche Kratzdistel
<i>Crepis biennis</i>	Wiesen-Pippau
<i>Dactylis glomerata</i>	Gewöhnliches Knäuelgras
<i>Galium mollugo agg.</i>	Wiesen-Labkraut
<i>Hypochaeris radicata</i>	Gewöhnliches Ferkelkraut
<i>Lactuca serriola</i>	Kompass-Lattich
<i>Lolium perenne</i>	Deutsches Weidelgras
<i>Matricaria discoidea</i>	Strahlenlose Kamille
<i>Melilotus albus</i>	Weißer Steinklee
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich
<i>Plantago major</i>	Breit-Wegerich

<i>Rumex acetosa</i>	Wiesen-Sauerampfer
<i>Taraxacum sect. Ruderalia</i>	Gewöhnlicher Löwenzahn
<i>Trifolium dubium</i>	Kleiner Klee
<i>Trifolium pratense</i>	Rot-Klee
<i>Trifolium repens</i>	Weiß-Klee
<i>Trisetum flavescens</i>	Gewöhnlicher Goldhafer
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel
<i>Verbascum spec.</i>	Königskerze
<i>Vicia sepium</i>	Zaun-Wicke

Abb. 12: Intensiv gepflegte Grünflächen und Hausgärten im Nordwesten des Plangebietes (eigene Aufnahme, 06/2024).



Abb. 13: Wohngebäude im Norden des Plangebietes (eigene Aufnahme, 06/2024).



Abb. 14: Geschotterter, teils mit krautiger Ruderalflur bewachsener Lagerplatz im Südwesten des Plangebietes (eigene Aufnahme, 06/2024).



Abb. 15: Grasweg westlich entlang des Plangebietes (eigene Aufnahme, 06/2024).



Abb. 16: Krautige Ruderalflur im Randbereich der Lagerfläche im Süden des Plangebietes (eigene Aufnahme, 06/2024).



Abb. 17: Baustelle mit Rohbodenfläche im Süden des Plangebietes (eigene Aufnahme, 06/2024).



Bestands- und Eingriffsbewertung

Dem Plangebiet kommt aus naturschutzfachlicher Sicht eine geringe bis mittlere Bedeutung zu. Ausschlaggebend dafür sind die vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen geringer (versiegelte und teilversiegelte Flächen, lückig bewachsener Schotter, intensiv gepflegte Hausgärten) sowie mittlerer (ruderaler Säume, Obst- und Laubbäume) naturschutzfachlicher Wertigkeit.

Insgesamt sind durch die Planung im Hinblick auf Vegetation und Biotopstrukturen damit geringe bis mittlere Eingriffswirkungen zu erwarten.

Im Rahmen der Eingriffsminimierung setzt der Bebauungsplan die beiden Obstbäume innerhalb des Hausgartens zum Erhalt fest. Darüber hinaus wird die Anpflanzung von drei zusätzlichen einheimischen, standortgerechten Laubbäumen festgesetzt.

Artenschutz

Die Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange wird unter Berücksichtigung des Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen durchgeführt. Maßgeblich für die Belange des Artenschutzes sind die Vorgaben des § 44 ff. Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit den Vorgaben der FFH-Richtlinie (FFH-RL) sowie der Vogelschutzrichtlinie (VRL).

Die in § 44 Abs. 1 BNatSchG genannten Verbote gelten grundsätzlich für alle besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie weiterhin für alle streng geschützten Tierarten (inkl. der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) und alle europäischen Vogelarten. In Planungs- und Zulassungsvorhaben gelten jedoch die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG nur für die nach BNatSchG streng geschützten Arten sowie für europäische Vogelarten mit ungünstigem Erhaltungszustand. Arten mit besonderem Schutz nach BNatSchG sind demnach ausgenommen. Für diese übrigen Tier- und Pflanzenarten gilt jedoch, dass sie im Rahmen der Eingriffsregelung gegebenenfalls mit besonderem Gewicht in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Sollten im Baugenehmigungsverfahren oder bei der Durchführung von Baumaßnahmen besonders oder streng geschützte Arten im Sinne von § 44 BNatSchG angetroffen werden, sind diese aufzunehmen und ist im Baugenehmigungsverfahren und während der Baumaßnahme eine Ausnahmegenehmigung bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen. Eine Nichtbeachtung kann gemäß § 71a

BNatSchG einen Straftatbestand darstellen. Die Beachtung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG gilt demnach auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes auch hier entsprechend Rechnung tragen.

Es wird auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten sind generell die folgenden Maßnahmen zu beachten:

- Von Bau- und Abrissmaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, ist während der Brutzeit (1. März bis 30. September) abzu-sehen.
- Von Gehölzrückschnitten und einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März – 30. Sept.) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Außerhalb der Brut- und Setzzeit sind Baumhöhlen vor Beginn von Rodungsarbeiten von einem Fachgutachter auf überwinterte Arten zu überprüfen.
- Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes ggf. auch beim Abriss von Gebäuden Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben nach § 62ff. HBO).

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Auswirkungen auf Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima

Boden

Gemäß § 1 BBodSchG und § 1 HAItBodSchG sind die Funktionen des Bodens, u.a. durch Vermeidung von schädlichen Beeinträchtigungen, nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BNatSchG seine prägenden biologischen Funktionen, die Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen. Die Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können. Nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

Bewertungsmethoden

Die nachfolgende Bodenbewertung erfolgte in Anlehnung an die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ (HMUELV 2011). Die Datengrundlage für die Bewertung wurden dem Boden Viewer Hessen (HLNUG 2020A) entnommen.

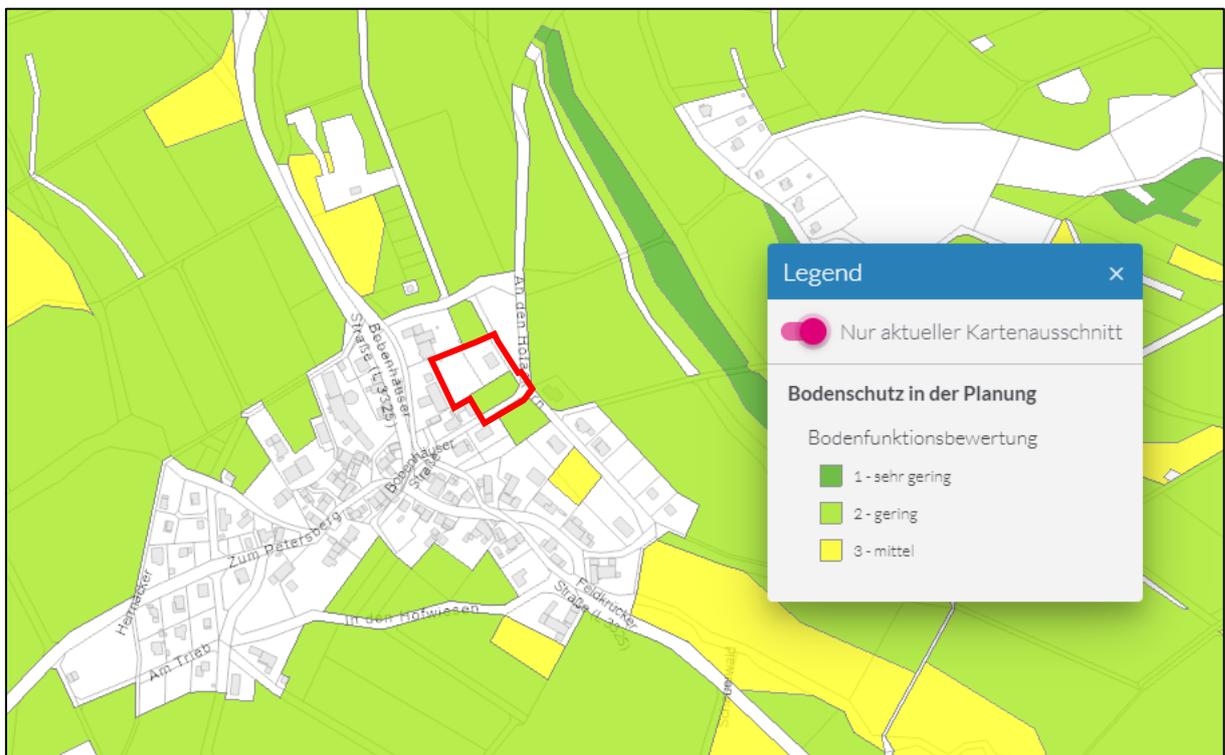
Bestandsaufnahme und -bewertung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 0,4 ha und unterliegt zum Teil einer bereits vorhandenen Bebauung bzw. Versiegelung (Schotter, Pflaster, Gebäude). Die unversiegelten Bereiche beschränken sich auf eine Grünlandfläche im Nordosten des Plangebietes. Der BodenViewer Hessen enthält keine Informationen hinsichtlich der vorhandenen Bodentypen. Im Nordosten grenzen Böden aus solifluidalen

Sedimenten (Bodeneinheit: Pseudogley-Parabraunerden mit Parabraunerden) an das Plangebiet an. Es ist davon auszugehen, dass dieselben Bodentypen ursprünglich innerhalb des Plangebietes anzutreffen waren.

Die Bodenfunktionsbewertung des HLNUG enthält lediglich Informationen für den Bereich des zum Teil mit Schotter überformten Eckgrundstücks im Südosten des Plangebietes. In diesem Bereich wird der Boden mit einer geringen Bodenfunktionsbewertung versehen. Das Ertragspotenzial wird als mittel, die Feldkapazität und den Nitratrückhaltevermögen als gering eingestuft. Die Ackergrünlandzahl wird mit >40 bis >= 45 angegeben. Aufgrund der hohen anthropogenen Überformung sind im übrigen Plangebiet keine natürlichen Bodenprofile und somit auch keine nennenswerten Bodenfunktionen mehr anzunehmen.

Abb. 18: Bodenfunktionsbewertung der Böden innerhalb des Plangebietes (rot umrandet) im Luftbild



(Quelle: BodenViewer Hessen, Zugriffsdatum: 13.03.2024)

Bodenentwicklungsprognose

Bei Nichtdurchführung des Bauvorhabens bleiben die geringen Bodenfunktionen im Südosten des Plangebietes voraussichtlich erhalten und werden sich in Abhängigkeit der zukünftigen Nutzung verschlechtern bzw. verbessern. Für das übrige Plangebiet ist aufgrund der bereits gegebenen Bebauung und Versiegelung weder mit einer negativen noch mit einer positiven Bodenentwicklung zu rechnen.

Bei Durchführung der Planung kommt es für einen Teilbereich im Südosten des Plangebietes zu Neuversiegelung, Bodenverdichtung, Bodenabtrag, -auftrag und -vermischung. Davon betroffen sind folgende Bodenfunktionen:

- Lebensraum für Pflanzen und Bodenorganismen
- Funktion des Bodens im Wasserhaushalt
- Archiv der Natur- und Kulturlandschaft
- Funktion des Bodens im Nährstoffhaushalt

- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium (Puffer-, Filter- u. Umwandlungsfunktion)

Die Folgen der vorbereitenden Bodeneingriffe werden einer weiteren Bodenentwicklung entgegenstehen.

Eingriffsbewertung

Da das Plangebiet bereits zum Teil als Wohngebiet mit entsprechender Bebauung entwickelt ist, sind mit Ausnahme der Brachfläche im Südosten und dem Garten im rückwärtigen Bereich des Grundstücks An den Hofäckern 6, keine natürlichen Bodenprofile mehr anzunehmen. Bei Durchführung der Planung kommt es in diesen Teilbereichen zu Neuversiegelung, Bodenverdichtung, Bodenabtrag, -auftrag und -vermischung. Hierdurch werden die dort vorhandenen, zum Teil als gering zu bewertenden, Bodenfunktionen nachteilig verändert.

Für das übrige Plangebiet sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Insgesamt ist der Eingriff auf das Schutzgut Boden als überwiegend gering zu bewerten.

Eingriffsminimierende Maßnahmen

Im Rahmen der Eingriffsminimierung für den Boden setzt der Bebauungsplan fest, dass bei einer Neuanlage 100 % der Grundstücksfreiflächen (= nicht überbaubare Grundstücksfläche laut GRZ) als Garten, Pflanzbeet oder natürliche Grünfläche anzulegen sind. Davon sind mindestens 30% mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Pro Grundstück sind mindestens zwei Laubbäume zu pflanzen. Es gilt ein Laubbaum je 40 m², ein Strauch je 4 m² Grundstücksfläche. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauergärten können als Einzelpflanzen eingestreut werden.

Darüber hinaus sind die mit Plansymbol der Plankarte gekennzeichneten Bäume zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang sind diese durch regionaltypische Laubbäume oder Laubsträucher zu ersetzen. Durch den Erhalt der vorhandenen Bepflanzungen wird die bestehende Struktur zur Ortsrandeingrünung gesichert und langfristig erhalten. Insgesamt wird zudem zur Durchgrünung des Plangebietes beigetragen.

Der Bebauungsplan setzt weiterhin fest, dass Hof- und Stellplatzflächen sowie Gehwege und Garagenzufahrten bei Neuanlage wasserdurchlässig zu befestigen sind, soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist.

Stein-, Kies-, Split- und Schottererschüttungen von mehr als 1 m² Fläche oder in der Summe von 5 m² sind unzulässig. Davon ausgenommen ist der Spritzwasserschutz an Gebäuden.

Wasser

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt gemäß Fachinformationssystem Grund- und Trinkwasserschutz Hessen weder in einem Wasserschutzgebiet noch in einem Überschwemmungsgebiet. Oberflächengewässer sind ebenfalls nicht vorhanden. Gemäß WRRL-Viewer Hessen befindet sich westlich des Plangebietes, in rd. 40 m Entfernung, der Abschnitt *Streitbach* des Fließgewässers *Ilsbach*. Das Fließgewässer wurde in diesem Abschnitt, in Bezug auf seine Gewässerstrukturgüte, als vollständig verändert bewertet.

Eingriffsbewertung

Da das Plangebiet bereits zum Teil einer Bebauung unterliegt, sind durch die vorliegende Planung nur geringe weitere nachteilige Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten. Die Auswirkungen sind insgesamt als gering zu bewerten.

Die bereits aufgeführten eingriffsminimierenden Maßnahmen für das Schutzgut Boden wirken sich gleichermaßen positiv auf das Schutzgut Wasser aus.

Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf dem Grundstück, auf dem es auftritt, sach- und fachgerecht, unter Berücksichtigung der geltenden wasserrechtlichen Vorgaben, zu entsorgen. Der Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass kein Oberflächenwasser auf öffentliche Flächen läuft und hat dafür eigenständig bauliche Vorkehrungen zu treffen (z.B. Entwässerungsrinne an Grundstücksgrenze).

Luft und Klima

Das Plangebiet befindet im besiedelten Bereich und ist bereits überwiegend durch Bebauung geprägt. Die wenigen Einzelbäume innerhalb des Plangebietes besitzen lediglich beschränkte Funktionen für das Kleinklima und die Lufthygiene in Form von Schattenwurf, Verdunstungsleistung und Staubfang. Die vorhandenen Grünflächen besitzen ebenfalls eine zu geringe Größe, als dass sie einen erheblichen Einfluss auf das Lokalklima in der Umgebung haben könnten.

Eingriffsbewertung

Kleinflächige nachteilige Auswirkungen durch die vorbereitete Bebauung ergeben sich lediglich für die noch unbebaute Grünlandfläche des Plangebietes. Hier ist mit einer geringfügigen weiteren Einschränkung der Verdunstung und einem geringfügigen Anstieg der Durchschnittstemperatur zu rechnen. Die Festsetzungen zur Ein- bzw. Durchgrünung des Plangebietes (Gestaltung der Grundstücksfreiflächen, Vorgaben zur Bepflanzung) sowie zum Erhalt von Gehölzen leisten einen wirksamen Beitrag zur Eingriffsminimierung.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima sind insgesamt nicht zu erwarten.

Landschaft

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Nachverdichtung im Innenbereich auf einer innerörtlichen Grünfläche. Der größte Teil des Plangebiets ist durch die typischen Strukturen einer Siedlung mit Wohnhaus, Hausgarten und Straßenverkehrsflächen geprägt.

Eingriffsbewertung

Das auf der Grünfläche geplante dörfliche Wohngebiet wird sich in die vorhandene Umgebung des Siedlungsbereichs einfügen. Nachteilige Auswirkung auf das Landschafts- bzw. Ortsbild sind nicht zu erwarten.

Der Bebauungsplan setzt den Erhalt von zwei der drei vorhandenen Laubbäumen sowie die Anpflanzung von drei neuen Laubbäumen fest. Hierdurch wird ein positiver Effekt auf das Orts- bzw. Landschaftsbild erreicht.

Betroffenheit von FFH-Gebieten und Europäischen Vogelschutzgebieten (Natura 2000-Gebiete)

Bei dem nächstgelegenen Natura 2000-Gebiet handelt es sich um das Vogelschutzgebiet Nr. 5421-401 „Vogelsberg“, welches die gesamte Ortslage umgibt und somit rd. 80m vom Plangebiet entfernt ist. Der

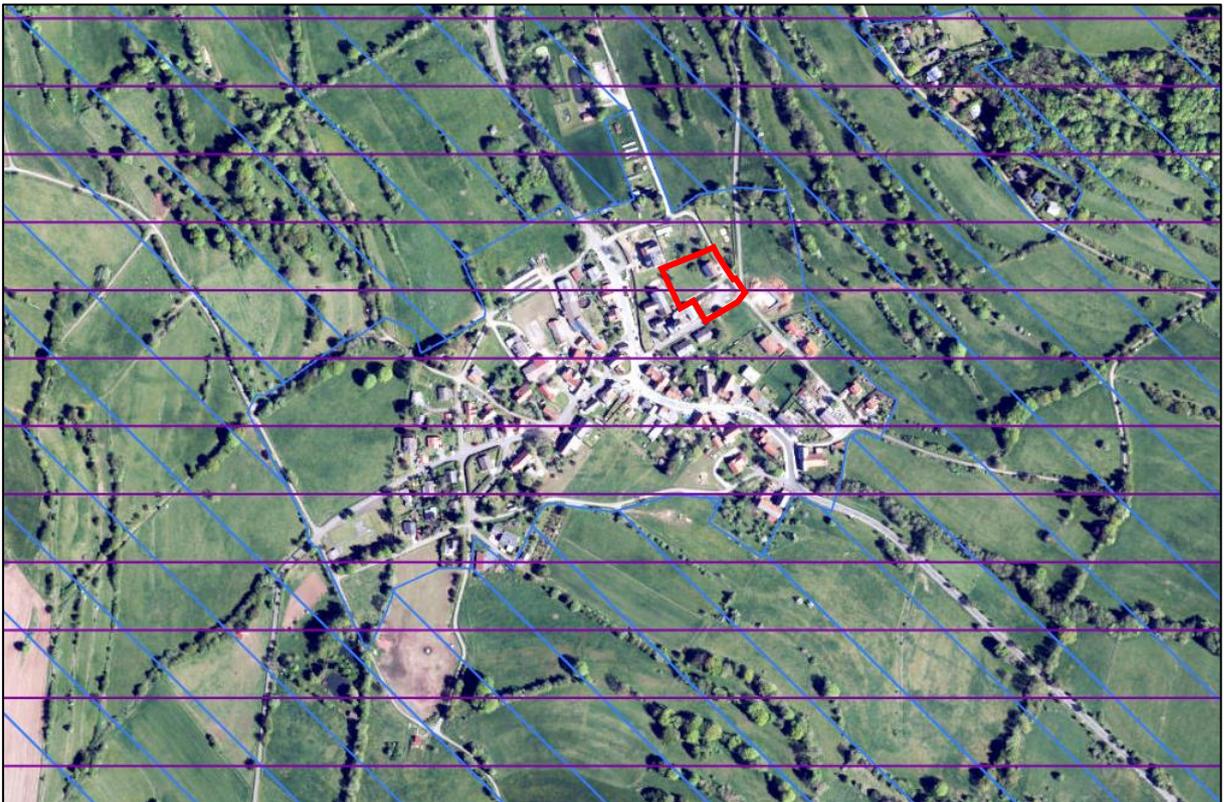
Bereich des Vogelschutzgebietes ist gleichzeitig und über die Ortschaft hinweg als „*Naturpark hoher Vogelsberg*“ ausgewiesen.

Eingriffsbewertung

Nachteilige Auswirkungen auf das Vogelschutzgebiet können ausgeschlossen werden, da es durch den Bebauungsplan zu keiner Flächenbeanspruchung des Schutzgebietes kommt. Die innerörtliche Nachverdichtung durch die Ausweisung eines Dörflichen Wohngebietes fügt sich in die vorhandene Nutzung ein, sodass keine nachteiligen Kulisseneffekte oder ähnliches auf das benachbarte Vogelschutzgebiet zu erwarten sind.

Nachteilige Auswirkungen auf den Naturpark Hoher Vogelsberg sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Abb. 19: Lage des Plangebietes (rot umrandet) zum Vogelschutzgebiet „*Vogelsberg*“ sowie zum als „*Naturpark hoher Vogelsberg*“ im Luftbild



(Quelle: NaturegViewer Hessen, Zugriffsdatum: 14.03.2024)

Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Das Plangebiet ist durch Wohnbebauung, Straßenverkehrsflächen und einer Grünfläche mit Obstbäumen sowie einer Grünfläche, die jedoch bereits mit Schotter überformt ist, geprägt. Die Grünfläche befindet sich in privatem Eigentum und steht der Allgemeinheit daher nicht zu Zwecken der Erholung zur Verfügung. Die Ausweisung eines Dörflichen Wohngebietes fügt sich in die Umgebung ein und ist mit keinen nachteiligen Auswirkungen auf die vorhandene Wohnnutzung in der Umgebung verbunden.

Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die Maßnahme voraussichtlich nicht betroffen. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten unerwartet Hinweise auf Bodendenkmale auftreten, ist umgehend die dafür

zuständige Behörde zu informieren. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung wird keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, sodass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität resultieren.

8. Klimaschutz und Klimaanpassung

Das Plangebiet ist durch den baulichen Bestand geprägt. Dennoch werden für die Bereiche der Nachverdichtung (bei Neuanlage) Retentionszisternen festgesetzt, sodass eine Entlastung des Kanalnetzes bei Starkregenereignissen i.S.d. Klimaanpassung erwirkt wird. Der Klimaanpassung ist ebenfalls die Festsetzung einer 100-prozentigen Garten – oder Naturflächengestaltung der Grundstücksfreiflächen bei Neuanlage zuzuschreiben, denn hierdurch wird das Aufheizen stark versiegelter Bereiche vermieden und zu Kühlung im Plangebiet beigetragen. Gleiches gilt durch die Verschattung durch Anpflanzung und Erhalt von Gehölzen.

Für den Klimaschutz wird die Festsetzung, dass je Hauptgebäude auf 30% der Dachflächen eine Photovoltaik- und / oder Solarthermieanlage (auch anteilig) zu installieren ist, aufgenommen.

9. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz von 2023 wird der Hochwasserschutz, die Wasserversorgung und Gewässerschutz, Abwasserbeseitigung und Starkregenvorsorge im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

9.1 Hochwasserschutz

Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 78b WHG.

9.2 Wasserversorgung

Bedarfsermittlung

Im Plangebiet entsteht ein zusätzlicher Wasserbedarf für voraussichtlich bis zu zwei Gebäude. Die abschließende Anzahl der Nutzungseinheiten wird über den Bebauungsplan nicht festgelegt, so dass auch der abschließende Bedarf an Trinkwasser in der jetzigen Planphase nicht quantifiziert werden kann. Im Zuge der Erschließungsplanung ist der Bedarf abschließend zu ermitteln.

Deckungsnachweis

Aufgrund der Lage des Plangebietes zum Ortsrand hin geht die Kommune davon aus, dass die Trinkwasserversorgung aufgrund der vorhandenen Leitungen gedeckt werden kann.

Technische Anlagen

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung ggf. neu verlegt werden (Leitung und Hausanschlüsse).

9.3 Grundwasserschutz

Schutz des Grundwassers

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise bei Neuanlage, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Die Festsetzung dient dem Schutz des Grundwassers.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes oder Heilquellenschutzgebietes.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise bei Neuanlage, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen. Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 WHG ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Versickerung von Niederschlagswasser

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze bei Neuanlage in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Bemessungsgrundwasserstände

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Bauwerke im Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Landesgrundwassermessstellen/-dienst

Im Plangebiet sowie in der näheren Umgebung (mind. 300 Meter) sind keine *Landesgrundwassermessstellen vorhanden*.

9.4 Schutz oberirdischer Gewässer

Gewässerrandstreifen:

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Es befinden sich keine bestehenden Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

9.5 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Nach derzeitigem Planstand ist die Erschließung durch Anschluss an das bestehende Ortsnetz vorgesehen. Die bestehende Bebauung im Plangebiet ist hieran bereits abgeschlossen. In der südlich im Plangebiet verlaufenden Straße „An den Hofäckern“ ist ein Mischwasserkanal, an welchen der Anschluss erfolgen kann. Für die hinterliegenden Grundstücke sind in der Plankarte der bestehende Hausanschluss, bzw. eine mögliche künftige Leitungstrasse für den Hausanschluss, mit aufgenommen. Details obliegen der Erschließungsplanung im Vollzug des Bebauungsplanes.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Das Abwasser wird im vorhandenen System entsorgt.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Nach derzeitigem Planstand ist die Erschließung durch Anschluss an das bestehende Ortsnetz vorgesehen. Aufgrund der Ortsrandlage sowie der bereits im Plangebiet bestehenden Anschlüsse geht die Kommune von einer gesicherten Erschließung aus. Die Details obliegen der Erschließungsplanung im Vollzug des Bebauungsplanes.

Verwertung von Niederschlagswasser und Grauwasser

Durch die Festsetzungen und Hinweise zur Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Gartenbewässerung oder der Brauchwassernutzung im Haushalt, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Die ausreichende Dimensionierung und die Ablaufmenge sind im jeweiligen Bauantragsverfahren in den Unterlagen (Entwässerungsplan) nachzuweisen. Durch die Festsetzung der Retentionszisternen für die nachverdichtende und damit über den Bestand hinaus

gehende Bebauung wird dazu beigetragen, die Menge des zuzuführenden Niederschlagswassers zu minimieren und das Kanalnetz zu entlasten.

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zusätzlich zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei.

Versickerung des Niederschlagswassers

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen ermöglichen eine Versickerung und tragen somit zu einem schonenden Grundwasserumgang bei.

Entwässerung im Trennsystem

Die Entwässerung erfolgt im vorhandenen Mischsystem.

Kosten und Zeitplan

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

9.6 Abflussregelung

Abflussverhältnisse im Gewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Vorfluter, so dass die Abflussregelung durch die vorliegende Bauleitplanung nicht beeinträchtigt wird.

Hochwasserschutz

Entfällt.

Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen

Entfällt.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei. Eine Entsiegelung von Flächen kann im Plangebiet nicht erfolgen.

10. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Baugrund

Die Erstellung eines Baugrundgutachtens wird empfohlen.

Vorsorgender Bodenschutz

Nachfolgend werden verschiedene Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz aufgeführt, die als Hinweise für die Planungsebenen der Bauausführung und Erschließungsplanung vom Bauherrn / Vorhabenträger zu beachten sind:

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, beispielsweise Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB. Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, d.h. Erhaltung des Infiltrationsvermögens. Bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden (siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017).
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden anlegen (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z. B. durch Absperrung mit Bauzäunen, Einrichtung fester Baustraßen oder Lagerflächen. Bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufuss, z.B. zufließendes Wasser von Wegen. Der ggf. vom Hang herabkommende Niederschlag ist während der Bauphase – beispielsweise durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes –, um das unbegrünte Grundstück heranzuleiten. Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen.
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit sowie positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

Für die zukünftigen Bauherren sind nachfolgende Infoblätter des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) zu beachten:

- Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende (HMUKLV, 2018)
- Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer (HMUKLV, 2018)

11. Kampfmittel

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

12. Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird ein Dörfliches Wohngebiet ausgewiesen, sodass ein Übergang zwischen dem historischen Dorfkern im Südwesten des Plangebietes mit einzelnen landwirtschaftlichen Nutzungen und Bauungsstrukturen und dem Allgemeinen Wohngebiet im Osten des Plangebietes aufgegriffen wird. Demnach wird den genannten Vorgaben des § 50 BImSchG entsprochen. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind somit vorliegend nicht zu erwarten.

13. Denkmalschutz

Der Geltungsbereich befindet sich zum Teil in einem Kulturdenkmal (Gesamtanlage) nach § 2 Abs. 3 HDSchG und grenzt im Südwesten an das Einzeldenkmal Bobenhäuser Straße 1, die ehemalige Schule. Dabei handelt es sich um einen aus dem Jahr 1912 stammenden eingeschossigen Putzbau über Basaltsockel, in jüngster Zeit durch einen Anbau verändert. Das Gebäude ist durch einen steilen Giebel und ein Krüppelwalm-Mansarddach geprägt. Es hat zusätzlich zur Straße hin ein Zwerchhaus. Zum vom Jugendstil beeinflussten Kulturdenkmal gehört die Schulhofeinfassung aus Basalthaustein.

Die Bobenhäuser Straße 2 – 5 sind Teile einer Gesamtanlage aus geschichtlichen Gründen. Dabei handelt es sich unter anderem um einen schlichten Massivbau, das frühere Gemeinde- und Armenhaus (Bobenhäuser Straße 2), eine Hofanlage bzw. großer Winkelhof (Bobenhäuser Straße 3) sowie das frühere Spritzenhaus erbaut 1951, jedoch mit Verlust des Schlauchturms (Bobenhäuser Straße 5). Die Bereiche des Denkmalschutzes sind in der Plankarte des Bebauungsplanes entsprechend dargestellt.

Insbesondere durch die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie den bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften, sollen sich zukünftige Bauungen im vorliegenden Geltungsbereich baulich in die Umgebungsbebauung einfügen. Insbesondere Aspekte wie die maximal zulässige Höhe der Gebäudeoberkante, Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung sowie der Gestaltung von Einfriedungen sind hier aufzuführen. Dabei orientieren sich die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes an dem vorhandenen und zum Teil unter Denkmalschutz stehenden Bestand sowie an dem östlich angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplan. Aufgrund der getroffenen Festsetzungen wird vorliegend davon ausgegangen, dass das Beeinträchtigungsverbot gewahrt bleibt.

14. Bodendenkmäler

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

15. Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren gemäß §§ 45 und 80 BauGB ist voraussichtlich nicht erforderlich.

16. Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung im Baugebiet zu dokumentieren und den Eingriff in Natur und Landschaft besser bewerten zu können, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz (digital errechnet) aufgestellt.

Geltungsbereich des Bebauungsplans	4.764 m²
Dörfliche Wohngebiete	3.942 m ²
Straßenverkehrsflächen	823 m ²

Planstand: 17.06.2024

Projektnummer: 24-2861

Projektleitung: Dipl.-Geograph Mathias Wolf (Stadtplaner AKH /SRL)

S. Will / M. Sc. Stadt- und Raumplanung

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de