

Stadt Rauschenberg, Stadtteil Schwabendorf

Begründung

Bebauungsplan Nr. 5

Feuerwehrstandort „Westlich der Brachter Straße“

Vorentwurf

Planstand: 03.06.2024

Projektnummer: 24-2806

Projektleitung: Böttger / Adler

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	6
1.5 Verbindliche Bauleitplanung	7
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz	8
1.7 Verfahrensart und -stand	10
2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	10
3. Inhalt und Festsetzungen	11
3.1 Flächen für den Gemeinbedarf	12
3.2 Maß der baulichen Nutzung	12
3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	13
3.4 Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen	13
3.5 Verkehrsflächen	14
3.6 Eingriffsminimierende Festsetzungen	14
3.7 Mit Geh- und Fahrechten zu belastende Flächen	14
3.8 Grünordnerische Festsetzungen	15
4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	15
4.1 Gestaltung baulicher Anlagen	15
4.2 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen	15
5. Berücksichtigung umweltschützender Belange	16
5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht	16
5.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung	16
5.3 Artenschutzrechtliche Belange	16
6. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	17
6.1 Überschwemmungsgebiete	17
6.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz	17
6.3 Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen	18
6.4 Abwasserbeseitigung	19
6.5 Abflussregelung	20
7. Altlastenverdächtige Flächen und Baugrund	20
8. Kampfmittel	20
9. Immissionsschutz	21

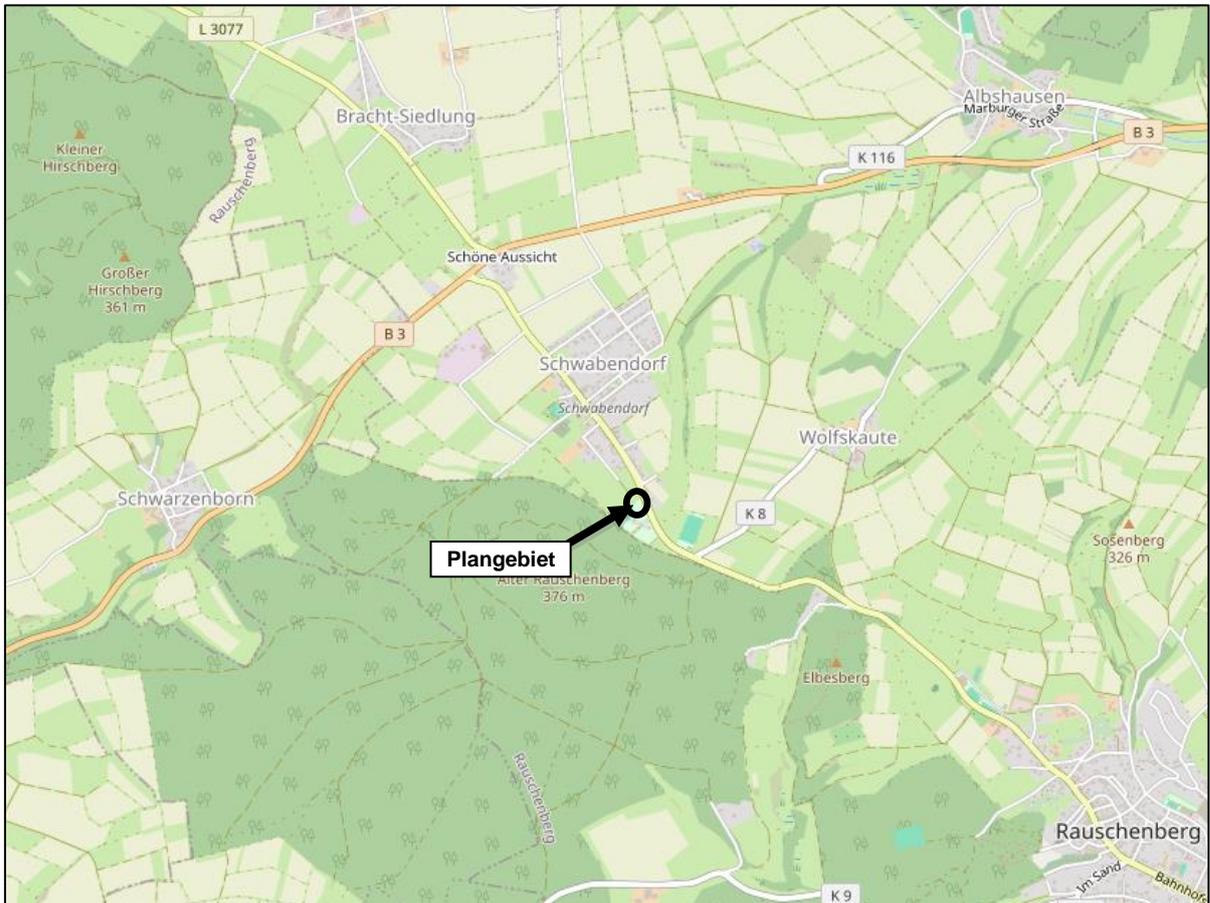
10. Denkmalschutz	21
11. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung	21
12. Bodenordnung.....	22
13. Flächenbilanz.....	22
14. Anlagen und Gutachten.....	22

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Alle fünf Jahre erfolgt eine Überprüfung der Feuerwehrhäuser durch den technischen Prüfdienst des Landes Hessen. Bereits in dem im Jahr 2014 aufgestellten Bedarfs- und Entwicklungsplan für die Feuerwehren der Stadt Rauschenberg wurde festgelegt, dass das Feuerwehrhaus in Schwabendorf neu zu errichten ist, da das aktuelle Feuerwehrhaus nicht mehr den gegenwärtigen Anforderungen des Landes Hessen für Feuerwehrhäuser entspricht. Zur Gewährleistung der Erfüllung dieser kommunalen Aufgabe ist in der Stadt Rauschenberg nunmehr im Anschluss des südlichen Siedlungsgefüges des Stadtteiles Schwabendorfes, westlich der Brachter Straße (Landesstraße L 3077) sowie östlich der bestehenden Tennisanlage, die Errichtung des neuen Feuerwehrstandortes vorgesehen. Der Bereich des Plangebietes befindet sich überwiegend innerhalb des Geltungsbereiches des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 2 „Auf den Teichwiesen“ von 1993, der hier private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Tennisgelände“ sowie überlagernd überbaubare Grundstückfläche „Tennisfeld“, Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern sowie mehrere durch Symbol anzupflanzende Laubbäume und Sträucher oder Baumgruppen festsetzt. Im Bestand handelt es sich hier um die unbebauten Grün- und Freiflächen der bestehenden Tennisanlage. Bei dem nördlichen Bereich der geplanten Baufläche des Plangebietes handelt es sich um eine bauplanungsrechtlich unbeplante und im Bestand bislang landwirtschaftlich genutzte Grünfläche. Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der Planungen soll nunmehr für den Bereich des Plangebietes ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 05/2024), bearbeitet

Abbildung genordet, ohne Maßstab

Das Planziel des Bebauungsplanes Nr. 5 ist die Ausweisung von Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung. Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden zudem Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen sowie bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften formuliert.

Das Plangebiet im Bereich des eigentlichen Baugrundstückes befindet sich vollständig innerhalb der wirksamen 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rauschenberg von 1990, die hier bislang „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Tennisanlage“ darstellt und gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes teilräumlich erneut geändert wird. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rauschenberg hat in ihrer Sitzung am 19.02.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 5 sowie zur Aufstellung der teilräumlichen 40. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Westlich der Brachter Straße“ gefasst.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 umfasst in der Gemarkung Schwabendorf, Flur 3, die Flurstücke 111/3, 111/4, 171/1 teilweise, 172/17 teilweise, 172/18 teilweise, 173/1 teilweise, 173/2 und damit eine Fläche von insgesamt rd. 0,7 ha (7.312 m²). Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Norden: Einmündung der Straße Am Hang auf die Brachter Straße (L 3077) sowie daran angrenzend Wohnbebauung
- Osten: Wohn- und Mischbebauung mit Grün- und Freiflächen
- Süden: Liegenschaften des Schutz- und Gebrauchshundevereines Schwabendorf e.V., Verlauf der Brachter Straße (L 3077) sowie östlich der L 3077 landwirtschaftlich genutzte Flächen und der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 3 „Sportplatzgelände“ von 2005
- Westen: Im Südwesten Liegenschaften des Tennisclub Schwabendorf 1986 e.V. und im Nordwesten landwirtschaftlich genutztes Grünland und Verlauf des Teichwiesenweges

Der Bereich des eigentlichen Baugrundstückes umfasst ausschließlich frische Grünlandflächen mäßiger Nutzungsintensität, an die im Südosten und Westen Gehölze angrenzen sowie im Norden eine Entwässerungsmulde angrenzt. Innerhalb der Grünlandfläche befindet sich ein Bereich, auf dem vor einiger Zeit Gehölze gerodet wurden. Bei den Grünlandflächen handelt es sich zum überwiegenden Teil um die unbebauten Grün- und Freiflächen des Tennisclub Schwabendorf 1986 e.V. Darüber hinaus umfasst das Plangebiet im Norden den an die geplante Baufläche angrenzenden Abschnitt des Teichwiesenweges, der östlich in die Brachter Straße (L 3077) mündet, und im Osten von Nord nach Süd Abschnitte eines asphaltierten Weges sowie daran angrenzend Abschnitte der Brachter Straße (L 3077) mit beidseitigen Straßenbegleitgrün einschließlich Entwässerungsmulden. Bei der Straße handelt es sich überwiegend um Teilabschnitte der freien Strecke der Landesstraße 3077 (Brachter Straße) außerhalb der Ortsdurchfahrt. Die Bereiche werden zur Schaffung des Baurechts für den geplanten Ein- bzw. Ausfahrtbereich des Alarmhofes der Feuerwehr auf die freie Strecke der Landesstraße 3077 (Brachter Straße) und für eine entsprechende Umgestaltung des Straßenraumes in den Geltungsbereich einbezogen.

Bereich des Plangebietes



Eigene Aufnahmen (04/2024)

Der Bereich des Plangebietes ist topografisch weitgehend eben und bewegt sich auf einem Höhenniveau zwischen rd. 308 m über Normalhöhennull (ü.NHN) im Norden und rd. 310 m ü.NHN im Süden.

1.3 Regionalplanung

Der Bereich des Plangebietes ist im derzeit rechtsgültigen Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010) als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ sowie überlagernd als „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ dargestellt.

Die „Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft“ sollen gemäß den im Regionalplan Mittelhessen enthaltenen raumordnerischen Zielvorgaben die Offenhaltung der Landschaft durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung sichern. Unter Achtung dieses Grundsatzes und unter Berücksichtigung städtebaulicher, denkmal- und landschaftspflegerischer sowie umwelt- und naturschutzfachlicher Belange können „Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft“ jedoch unter anderem auch der Eigenentwicklung im Anschluss an bebaute Ortslagen dienen, sofern sich die Fläche auf weniger als 5 ha erstreckt.

Die Wahl des Feuerwehrstandortes ging eine mehrjährige Alternativflächenprüfung voraus (siehe Kapitel Innenentwicklung und Bodenschutz), aus der hervorging, dass im Siedlungsbereich des Stadtteils Schwabendorf keine geeigneten Flächen vorhanden sind und somit das Erfordernis besteht, landwirtschaftliche Fläche in Anspruch zu nehmen. Hierbei ist beachtlich, dass der überwiegende Teil der geplanten Bauflächen, als bestehende Grün- und Freiflächen der Tennisanlage, der Landwirtschaft bereits langjährig nicht mehr zur Verfügung standen.

Darüber hinaus ergibt sich die Lage der vorliegenden Planung im Anschluss des südlichen Siedlungsgefüges des Stadtteiles Schwabendorfs, westlich der Brachter Straße (Landesstraße L 3077), auch aufgrund der gesetzlichen Hilfsfrist. Erst durch die verkehrsgünstige Lage und Anbindung über die Landesstraße L 3077 (Brachter Straße) wird eine möglichst kurze Anfahrts- und Ausrückzeit im Brandfall für den Stadtteil Schwabendorf, aber auch angrenzende Stadtteile der Stadt Rauschenberg ermöglicht und damit die gesetzliche Hilfsfrist gemäß dem Hessischen Brand- und Katastrophenschutzgesetz (HBKG) von 10 Minuten ab Alarmierung eingehalten.

Das überlagernd festgelegte „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ bildet die Lage des Plangebietes in der Schutzgebietszone IIIB des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes für die Wasserwerke Wohratal und Stadtallendorf des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke ab. Hier sind die Nutzungsansprüche dem besonderen Schutz des Grundwassers anzupassen. Die zum Schutz notwendigen Vorkehrungen bzw. aus dem Schutzanspruch resultierenden Ge- und Verbote sind in der Schutzgebietsverordnung des Trinkwasserschutzgebietes bestimmt und bei der Nutzung des Gebietes zu berücksichtigen. Einschränkungen, die die Nutzbarkeit der Fläche des Plangebietes durch die Ausweisung von Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“, die der Unterbringung des Feuerwehrgerätehauses mit zugehörigen Aufenthalts-, Schulungs- und Sanitärräumen sowie der sonstigen mit diesem Nutzungszweck verbundenen baulichen Anlagen und Nutzungen dienen, grundsätzlich in Frage stellen, ergeben sich darüber hinaus nicht.

In Anbetracht der Bedeutung des Vorhabens zur Sicherstellung der Gefahrenabwehr innerhalb des Stadtteils Schwabendorfs und der begrenzten Größe des Plangebietes sowie der fehlenden Raumbedeutsamkeit des geplanten Vorhabens und der Baumaßnahmen wird davon ausgegangen, dass die Planung als gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten kann.

1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Das Plangebiet im Bereich des eigentlichen Baugrundstückes befindet sich vollständig innerhalb der wirksamen **11. Änderung des Flächennutzungsplanes** der Stadt Rauschenberg von 1990, die hier bislang „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Tennisanlage“ darstellt. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, stehen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes den Darstellungen der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes zunächst entgegen. Der Flächennutzungsplan wird daher gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 für den Bereich des Plangebietes entsprechend geändert.

11. Änderung des Flächennutzungsplanes von 1990 / Darstellung alt

Darstellung neu



Ausschnitte genordet, ohne Maßstab

Das Planziel der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung von „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ zulasten der bisherigen Darstellungen. Mit der teilräumlichen Änderung des Flächennutzungsplanes werden auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung des Plangebietes im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 5 geschaffen.

1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet befindet sich überwiegend innerhalb des Geltungsbereiches des rechtswirksamen **Bebauungsplanes Nr. 2 „Auf den Teichwiesen“ von 1993**, der im Wesentlichen private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Tennisgelände“ sowie zur Sicherung der äußeren Erschließung, im Bereich des an die Brachter Straße anschließenden Abschnittes der Straßenparzelle 173/3, öffentliche Verkehrsfläche festsetzt. Überlagernd zur privaten Grünfläche wird festgesetzt, dass innerhalb der durch Baugrenzen gekennzeichneten überbaubaren Grundstückfläche „Tennisfeld“ zwei Tennisplätze (à 18,5 x 36,5 m) und innerhalb der überbaubaren Grundstückfläche „Vereinsheim“ ein eingeschossiges Vereinsheim in einer Größe von maximal 85 m² mit Clubraum und Küche, Umkleide-, Wasch- und Toilettenräume, Heizung und Geräte sowie Freisitzanlagen im Anschluss an das Vereinsheim zulässig sind. Im Anschluss zu der im Osten gelegenen Zufahrt ist eine Umgrenzung von Flächen für Pkw-Stellplätze festgesetzt. Darüber hinaus beinhaltet der Bebauungsplan eine Festsetzung zur Herstellung von Böschungen für die Herstellung der Tennisplätze und Pkw-Stellplätze.

Bebauungsplan Nr. 2 „Auf den Teichwiesen“ von 1993



Ausschnitt ohne Maßstab

Schließlich sind über die gesamte private Grünfläche großflächig Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und durch Symbole anzupflanzende Laubbäume und Sträucher oder Baumgruppen sowie, entlang der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze, Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit den Entwicklungszielen „Ersatz eines Waldrandes“ und „Erhalt eines vielfältigen Magerrasen“ festgesetzt. Im Bestand wurde der durch den rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 2 von 1993 zulässige Umfang an baulichen Anlagen bereits vollständig umgesetzt.

Für den Bereich des Plangebietes des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 5 setzt der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 2 ausschließlich private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Tennisgelände“ fest. Dabei wird durch die vorliegende Planung der nordöstliche sowie im Bestand nicht bebaute Abschnitt der festgesetzten überbaubaren Grundstückfläche „Tennisfeld“, Teilabschnitte der im Osten festgesetzten Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern sowie mehrere durch Symbol festgesetzte anzupflanzende Laubbäume und Sträucher oder Baumgruppen überplant. Um eine Zerstücklung der im rechtswirksamen Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen auszuschließen, wird der Verlauf der bislang festgesetzten Baugrenzen in der vorliegenden Planung berücksichtigt. Die Zurücknahme der Anpflanzungsfestsetzungen wird im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsplanung berücksichtigt.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 5 Feuerwehrstandort „Westlich der Brachter Straße“ werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 „Auf den Teichwiesen“ von 1993 durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt.

1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde unter anderem 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 demnach vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 zudem 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 insbesondere in den Begründungen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Die Stadt Rauschenberg ist grundsätzlich bestrebt auch Flächen im Innenbereich einer baulichen Nutzung zuzuführen und so einen Beitrag zur baulichen Innenentwicklung zu leisten, aufgrund der standörtlichen Anforderungen an die Lage und Größe des Feuerwehrstandortes gibt es jedoch keine geeigneten Alternativflächen im Innenbereich. Dahingehend kann auf die mehrjährige Alternativflächenprüfung verwiesen werden, die der Wahl des vorliegenden Feuerwehrstandortes voraus ging. Dabei wurden zunächst unter Einbindung der lokalen Feuerwehr und dem Ortsbeirat Schwabendorf insgesamt neun Standorte vorgeschlagen. Von diesen konnten daraufhin lediglich zwei der Standorte als Standort für den Neubau des Feuerwehrhauses grundsätzlich geeignet befunden werden. Auch der aktuelle Standort des Feuerwehrhauses in Schwabendorf musste hierbei aufgrund der gesetzlichen Vorgaben zur Standortgröße generell ausgeschlossen werden.

Bei den beiden grundsätzlich geeigneten Standorten handelte es sich zum einen um die Flächen des vorliegenden Plangebietes und zum anderen um Flächen im Bereich der Schulstraße, oberhalb des Bürgerhauses. Beide Flächen wurden im März 2023 gemeinsam mit einer Vertreterin der Unfallkasse Hessen und dem Kreisbrandinspektor als Brandschutzaufsicht besichtigt, wobei erneut die grundsätzliche Eignung beider Flächen bestätigt werden konnte. Im Wesentlichen aufgrund der vergleichsweise geringeren Investitionskosten, hat sich die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rauschenberg in ihrer Sitzung am 17.07.2023 schließlich auf das vorliegende Plangebiet als Standort für den Neubau des Feuerwehrhauses Schwabendorf festgelegt.

Die Notwendigkeit der Lage der vorliegenden Planung im Anschluss des südlichen Siedlungsgefüges des Stadtteiles Schwabendorfes, westlich der Brachter Straße (Landesstraße L 3077), ergibt sich darüber hinaus auch aufgrund der gesetzlichen Hilfsfrist. Erst durch die verkehrsgünstige Lage und Anbindung über die Landesstraße L 3077 (Brachter Straße) wird eine möglichst kurze Anfahrts- und Ausrückzeit im Brandfall für den Stadtteil Schwabendorf, aber auch angrenzende Stadtteile der Stadt Rauschenberg ermöglicht und die gesetzliche Hilfsfrist gemäß dem Hessischen Brand- und Katastrophenschutzgesetz (HBKG) von 10 Minuten ab Alarmierung eingehalten. Ferner befindet sich der Bereich des Plangebietes überwiegend im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Auf den Teichwiesen“ von 1993, sodass es sich hier planerisch grundsätzlich nicht um eine Neuinanspruchnahme von Flächen im bisherigen Außenbereich handelt. Entsprechend kann hinsichtlich der **Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange** angemerkt werden, dass durch die geplanten Bauflächen zum überwiegenden Anteil bislang baulich ungenutzte Grün- und Freiflächen der bestehenden Tennisanlage in Anspruch genommen werden, die der Landwirtschaft bereits langjährig nicht mehr zur Verfügung standen. Zudem setzt der Bebauungsplan zur Sicherung der Erschließung und zukünftigen Bewirtschaftung der sich im Nordwesten rückwärtig an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen fest. Demnach werden im Zuge der vorliegenden Planung die Belange der Landwirtschaft und der Agrarstruktur nicht wesentlich berührt.

Die **Belange des Bodenschutzes** werden im Rahmen der Umweltprüfung und der Erstellung des Umweltberichtes in der fachlich gebotenen und gesetzlich erforderlichen Form berücksichtigt und in die Abwägung der Belange eingestellt.

1.7 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	19.02.2024 Bekanntmachung: __.__.____
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	__..__ - __..__ Bekanntmachung: __.__.____
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: __.__.____ Frist: __.__.____
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	__..__ - __..__ Bekanntmachung: __.__.____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: __.__.____ Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	__..__

Die Bekanntmachungen erfolgten in den „Rauschenberger Nachrichten“.

2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Der Bereich des Plangebietes befindet sich in verkehrsgünstiger Lage im Anschluss des südlichen Siedlungsgefüges des Stadtteiles Schwabendorfes, von wo aus über die Brachter Straße (Landesstraße L 3077) sowie weiterführend insbesondere über die Bundesstraße B 3 eine überörtliche **Anbindung** erfolgen kann. Das Plangebiet ist auch für Fußgänger und Radfahrer gut erreichbar und über die nächstgelegenen Haltepunkte „Schwabendorf Schulstraße“ sowie „Schwabendorf Abzweig Wolfskaut“ an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Die äußere verkehrliche **Erschließung** erfolgt ausgehend von der Brachter Straße (Landesstraße L 3077) über insgesamt zwei Einfahrt- und Ausfahrtbereiche. Die Planung sieht vor, dass der Einfahrt- und Ausfahrtbereich für das Besucher- und Mitarbeiteraufkommen im nördlichen Bereich des Plangebietes ausgehend von der geplanten Stellplatzanlage für Pkws umgesetzt wird. Hierbei handelt es sich um einen Anschluss an die Brachter Straße (Landesstraße L 3077) innerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt. Der zweite Einfahrt- und Ausfahrtsbereich dient allein dem Verkehr ausgehend vom geplanten Alarmhof der Feuerwehr, im südlichen Bereich des Baugrundstückes. Der geplante zweite Einfahrt- und Ausfahrtsbereich erfordert einen Anschluss an die freie Strecke der Landesstraße L 3077 außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt. Die Anforderungen der konkreten Ausgestaltung der Anschlüsse an die Brachter Straße (Landesstraße L 3077) wurden mit Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Dillenburg, vorabgestimmt und in der Planung entsprechend berücksichtigt.

Als Ergebnis der Abstimmungen setzt der Bebauungsplan für den an das Baugrundstück angrenzenden Abschnitt der freien Strecke der Landesstraße L 3077 außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt sowie entsprechend der konkreten Planung den Einfahrt- und Ausfahrtbereich des Alarmhofes der Feuerwehr fest. Zur Sicherung der äußeren Erschließung wurde der entsprechende Abschnitt der Straßenparzellen Brachter Straße (Landesstraße L 3077) in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen, sodass über die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen auch das Baurecht für eventuelle Umgestaltungsmaßnahmen der Zufahrten im Bereich des Straßenraumes geschaffen werden kann.

Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan, entlang der nördlichen Baugrundstücksgrenze und ausgehend von dem hier angrenzenden Abschnitt des Teichwiesenweges, in Form eines 4,0 m breiten Streifens mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen fest, um die **Erschließung** des sich im Norden, rückwärtig an das Plangebiet angrenzenden **Flurstücks 113/3** gewährleisten zu können. In diesem Zusammenhang wurde auch der im Norden des Baugrundstückes angrenzende Abschnitt des Teichwiesenweges in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen und als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Erschließungsweg“ festgesetzt.

Der Bereich des Plangebietes befindet sich aufgrund der unmittelbar an die Landesstraße L 3077 angrenzenden Lage teilweise innerhalb der straßenrechtlichen **Bauverbotszone** und **Baubeschränkungszone**. Gemäß § 23 Abs. 1 Hessisches Straßengesetz (HStrG) gilt, dass außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt längs der Landstraßen und der Kreisstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an Landstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden dürfen. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend. Die Bauverbotszone zum befestigten Fahrbahnrand sowie der Verlauf der anschließenden Baubeschränkungszone wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und die überbaubaren Grundstücksflächen an den Verlauf der Bauverbotszonen angepasst.

3. 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, zu 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.

3.1 Flächen für den Gemeinbedarf

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Baugrundstückes entsprechend der vorgesehenen Nutzungen Flächen für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung **Feuerwehr** fest. Innerhalb von Flächen für den Gemeinbedarf sind regelmäßig nur Nutzungen zulässig, die der Wahrnehmung von öffentlichen Aufgaben dienen und hinter denen das privatwirtschaftliche Gewinnstreben eindeutig zurücktritt. Alleinstehend eröffnet die Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen jedoch die Ansiedlung unterschiedlichster Nutzungen und würde so dem Grundsatz der Planbestimmtheit zuwiderlaufen. Folglich ist die Zuweisung einer hinreichend bestimmten Zweckbestimmung erforderlich. Abgesehen von der Wahrung des Planbestimmtheitsgrundsatzes sollten die planerischen Vorgaben jedoch grundsätzlich zurückhaltend gefasst werden und Details der Ausgestaltung der konkreten Vorhabensplanung auf Grundlage der konkreten Nutzungsanforderung und den besonderen Anforderungen der Umgebung überlassen werden.

Die Flächen für den Gemeinbedarf gehören begrifflich nicht zu den Baugebieten und sind damit von der Ermächtigung des § 1 Abs. 3 BauNVO nicht erfasst; die entsprechenden Vorschriften der Baunutzungsverordnung finden daher auf sie grundsätzlich keine Anwendung. Außer der erforderlichen Festsetzung der konkreten Zweckbestimmung gibt es somit für die Flächen für Gemeinbedarf keine unmittelbar gültigen Vorschriften zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie über die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen. Gleichwohl können, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern, diesbezüglich entsprechende Festsetzungen getroffen werden. Vor diesem Hintergrund setzt der Bebauungsplan ergänzend textlich fest, dass die Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ der Unterbringung des Feuerwehrgerätehauses mit zugehörigen Aufenthalts-, Schulungs- und Sanitärräumen sowie der sonstigen mit diesem Nutzungszweck verbundenen baulichen Anlagen und Nutzungen dienen.

Darüber hinaus wird die Erforderlichkeit weitergehender Festsetzungen vorliegend nur hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und insofern für die Festsetzung der Grundflächenzahl und zur Begrenzung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen gesehen und es werden durch Baugrenzen die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.

3.2 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 wird vorliegend die Grundflächenzahl festgesetzt. Hinzu kommt eine Festsetzung zur Begrenzung der 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. Der Bebauungsplan setzt für die Flächen für den Gemeinbedarf eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,6** fest. Die Festsetzung ermöglicht eine zweckentsprechende Bebauung und die Umsetzung des geplanten Neubauvorhabens, zugleich wird der Umfang der zulässigen Bebauung und das Maß der künftig möglichen Versiegelung entsprechend begrenzt.

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 regelmäßig um bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Die zulässige Grundfläche darf demnach vorliegend bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden.

Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, um die künftige Bebauung auf den Flächen für den Gemeinbedarf in ihrer maximalen Höhenentwicklung eindeutig festlegen und begrenzen zu können. Die maximal zulässige **Gebäudeoberkante** beträgt demnach ein Maß von **OK_{Geb.} = 8,5 m**. Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens. Oberer Bezugspunkt ist der oberste Gebäudeabschluss. Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudeoberkante gilt nicht für technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile, sofern diese insgesamt einen Anteil von 10 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine **Bauweise** i.S.d. § 22 BauNVO wird nicht festgesetzt und ergibt sich demnach abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO). Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an der konkreten Vorhabenplanung, am Verlauf der Bauverbotszone gemäß § 23 Abs. 1 Hessisches Straßengesetz (HStrG) sowie an der im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 2 von 1993 festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche „Tennisfeld“. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die jeweils engere Festsetzung.

Ferner gilt gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen **Nebenanlagen** i.S.d. § 14 BauNVO nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig sind. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Der Bebauungsplan beinhaltet diesbezüglich Regelungen zur Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO.

3.4 Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen

Der Bebauungsplan setzt fest, dass **Pkw-Stellplätze** innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der dafür festgesetzten Flächen zulässig sind. Ferner wird festgesetzt, dass **Nebenanlagen** i.S.d. § 14 BauNVO innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch innerhalb der straßenrechtlichen Bauverbotszone unzulässig sind. Mit der Festsetzung soll die Umsetzung einer zweckentsprechenden Bebauung und Nutzung im Bereich des Plangebietes sichergestellt werden. Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf werden zudem im nördlichen Abschnitt Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung **Pkw-Stellplätze mit Zu- und Umfahrlen** festgesetzt, sodass die Lage entsprechend geplanter Flächen hier grundsätzlich vorgegeben und bauplanungsrechtlich gesichert wird.

3.5 Verkehrsflächen

Zur Sicherung der äußeren Erschließung wurde der an das eigentliche Baugrundstück angrenzende Abschnitt der Straßenparzellen Brachter Straße (Landesstraße L 3077) in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen, sodass über die Festsetzung von **Straßenverkehrsflächen** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB auch das Baurecht für eventuelle Umgestaltungsmaßnahmen der Zufahrten im Bereich des Straßenraumes geschaffen werden kann.

Darüber hinaus wurde zur Sicherung der Erschließung des sich rückwärtig an das Plangebiet angrenzenden Flurstücks 113/3 der im Norden des Baugrundstückes angrenzende Abschnitt des Teichwiesenweges in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen und als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung **Erschließungsweg** festgesetzt.

3.6 Eingriffsminimierende Festsetzungen

Mit der vorliegenden Bauleitplanung geht ein Eingriff in den Naturhaushalt sowie den Boden- und Wasserhaushalt einher. Durch verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan kann dieser Eingriff jedoch minimiert bzw. in Teilen einem Ausgleich zugeführt werden. In diesem Zusammenhang setzt der Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB eingriffsminimierend fest, dass Pkw-Stellplätze mit Ausnahme der Zu- und Umfahrten in **wasserdurchlässiger Bauweise** zu befestigen sind. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur **Freiflächengestaltung** unzulässig ist. Die Verwendung im Zusammenhang mit der Errichtung von Anlagen zur Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser bleibt hiervon unberührt.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass für die **Außenbeleuchtung** nach Möglichkeit Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) zu verwenden sind. Licht soll nur dann eingeschaltet sein, wenn es benötigt wird und ist außerhalb der Nutzungszeit zu dimmen oder abzuschalten. Künstliches Licht darf nur dorthin strahlen, wo es unbedingt nötig ist. Zur Vermeidung ungerichteter Abstrahlung sind daher vollabgeschirmte Leuchten einzusetzen, die nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen und die im installierten Zustand kein Licht horizontal oder nach oben abstrahlen. Im Übrigen wird auf die einschlägigen Regelungen des § 35 Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) verwiesen. Schließlich wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung großflächiger, vollständig transparenter oder spiegelnder Glaskonstruktionen mit einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 m² gemäß § 37 Abs. 2 HeNatG in der Regel unzulässig ist. Zudem sind gemäß § 37 Abs. 3 HeNatG bei Neubau und grundlegender Sanierung bestehender Baukörper großflächige Glasfassaden und spiegelnde Fassaden zu vermeiden und dort, wo sie unvermeidbar sind, so zu gestalten, dass **Vogel-schlag** vermieden wird.

3.7 Mit Geh- und Fahrechten zu belastende Flächen

Entlang der nordwestlichen Grenze des Plangebietes und ausgehend von dem hier angrenzenden Abschnitt des Teichwiesenweges setzt der vorliegende Bebauungsplan, innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf, in Form eines 4,0 m breiten Streifens, mit Geh- und Fahrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB fest. Die Belastung der Flächen mit einem **Geh- und Fahrrecht** erfolgt zugunsten des hinterliegenden Flurstücks 113/3, Gemarkung Schwabendorf, Flur 3.

3.8 Grünordnerische Festsetzungen

Der Bebauungsplan beinhaltet zur grünordnerischen Gestaltung Festsetzungen zur **Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB. Demnach sind mindestens 10 % der Grundstücksflächen mit standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern zu bepflanzen. Der Bestand sowie die nach den sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgesehenen Anpflanzungen können hierbei angerechnet werden. Zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Im Hinblick auf den **Schutz und Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen** wird darauf hingewiesen, dass gesunder Baumbestand zu erhalten ist, sofern er nicht unmittelbar durch Baumaßnahmen betroffen ist. Der zu erhaltende Bewuchs ist während Bauarbeiten gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Gehölzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor Beschädigung oder sonstigen Beeinträchtigungen des Kronen-, Stamm- und Wurzelraumbereiches zu schützen. Dies gilt auch für Bäume, die nicht auf dem Baugrundstück stehen.

4. 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.

4.1 Gestaltung baulicher Anlagen

Aufgrund der Ortseingangslage des Plangebietes, im Nahbereich zur freien Feldflur sowie im Übergang zur Brachter Straße (Landesstraße L 3077), sollen erhebliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch die Gestaltung baulicher Anlagen vermieden werden. Der Bebauungsplan enthält daher entsprechende Festsetzungen zur Dachgestaltung und bestimmt, dass Dächer mit gegeneinander laufenden Dachflächen und einer Neigung von maximal 35°, Pultdächer mit einer Neigung von maximal 15° sowie Flachdächer mit einer Neigung von maximal 5° zulässig sind. Für Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie für untergeordnete Dächer sind abweichende **Dachformen** und **Dachneigungen** zulässig. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass zur **Dacheindeckung** nicht glänzende Materialien zu verwenden sind, wobei die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie unberührt bleibt.

4.2 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Der Bebauungsplan beinhaltet zur Konkretisierung der gesetzlichen Vorgaben der Hessischen Bauordnung Festsetzungen mit Vorgaben zur Gestaltung der **Grundstücksfreiflächen** und bestimmt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, unter Verwendung von einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern oder artenreicher Ansaaten, als naturnahe Grünflächen anzulegen und zu pflegen sind.

Zudem wird festgesetzt, dass großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welchen diese Materialien das hauptsächliche Gestaltungselement sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, unzulässig sind. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt. Hierdurch kann die vielerorts zu beobachtende Errichtung von weitgehend vegetationslosen und somit sich für den Naturhaushalt und das lokale Kleinklima negativ auswirkenden **Schotterflächen** verhindert werden, während zugleich eine entsprechende grünordnerische Gestaltung und Begrünung gesichert werden kann.

5. Berücksichtigung umweltschützender Belange

5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bauleitplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bauleitplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen.

Der Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag zum Bebauungsplan liegt der Begründung als **Anlage** bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

5.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen Bestandteilen sind in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Auch sind bauplanungsrechtlich vorbereitete Eingriffe in Natur und Landschaft nur zulässig, wenn diese durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden können. Die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, werden in den Umweltbericht integriert; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

5.3 Artenschutzrechtliche Belange

Die Durchführung faunistischer Erhebungen erfolgt auf der Grundlage des „Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“. Die Ergebnisse werden in einem eigenständigen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zusammengefasst, der insbesondere eine naturschutzfachliche Bewertung der Ergebnisse, eine Erörterung der artenschutzrechtlich gegebenenfalls notwendigen Maßnahmen sowie eventueller Ausnahme- und Befreiungsvoraussetzungen enthält. Mit der Durchführung faunistischer Erhebungen wurde bereits begonnen; die Ergebnisse werden nach Fertigstellung der artenschutzrechtlichen Prüfung im Bebauungsplan berücksichtigt. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag wird der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes als Anlage beigefügt.

Darüber hinaus 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 (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere,

- a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
- b) Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.

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.

6. 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 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt.

6.1 Überschwemmungsgebiete

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

6.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung

Im Plangebiet entsteht im Rahmen der vorgesehenen Nutzungen in entsprechendem Umfang ein zusätzlicher Wasserbedarf. Die abschließende Bedarfsermittlung ist Gegenstand der konkreten Vorhabenplanung.

Deckungsnachweis

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass der Wasserbedarf im Plangebiet gedeckt und die ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt werden kann.

Technische Anlagen

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung (Leitungen und Hausanschlüsse) werden innerhalb des Plangebietes mit dem erforderlichen Leitungsquerschnitt neu verlegt.

Schutz des Grundwassers

Eine qualitative oder quantitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplanten Maßnahmen ist grundsätzlich nicht zu erwarten.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet oder Heilquellenschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Zone III B des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes WSG-ID 534-001 für die Wasserwerke Wohratal und Stadtallendorf des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke (festgesetzt am 02.11.1987: StAnz. 48/87, S. 2373; geändert am 09.11.2005: StAnz. 51/05, S. 4678). Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Der Bebauungsplan ermöglicht eine Bebauung und Nutzung des Planbereiches und somit auch eine entsprechende zusätzliche Versiegelung innerhalb des Plangebietes, die jedoch über die festgesetzte Grundflächenzahl begrenzt wird. Der Bebauungsplan enthält zudem Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch die Vorgaben zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Versickerung von Niederschlagswasser

Durch die Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen wird sichergestellt, dass auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser grundsätzlich versickern kann.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Das Plangebiet befindet sich nicht im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes.

Bemessungsgrundwasserstände

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Ein dauerhaftes Aufstauen, Absenken oder Umleiten von Grundwasser ist im Zuge der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

6.3 Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen

Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer; die Planung berührt keine gesetzlichen Gewässerrandstreifen mit entsprechenden Vorgaben.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Innerhalb des Plangebietes befinden sich beidseitig zur Brachter Straße (Landesstraße L 3077) straßenbegleitende Entwässerungsgräben innerhalb der Straßenparzelle. Darüber hinaus befindet sich auch entlang der nördlichen Baugrundstücksgrenze ein Entwässerungsgraben innerhalb der Straßenparzelle des Teichwiesenweges.

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

Im Zuge der vorliegenden Planung erfolgt keine Beeinträchtigung der Ziele wasserwirtschaftlicher Pläne im Kontext der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL).

6.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass die Erschließung als gesichert i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB angesehen werden kann.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Verwiesen wird auf die gesetzlichen Vorgaben des § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Verwertung von Niederschlagswasser. Niederschlagswasser soll gemäß § 55 Abs. 2 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Die Ermittlung der im Bereich des Plangebietes möglicherweise hinzukommenden Abwassermenge und -fracht ist Gegenstand der weiteren Vorhabensplanung. Angesichts der vorgesehenen Nutzungen ist davon auszugehen, dass die bestehenden Abwasseranlagen ausreichend bemessen sind und keine Neubauten, Erweiterungen und Ergänzungen der Abwasseranlagen erforderlich und bis zur Nutzung der Baugrundstücke oder zu einem späteren Zeitpunkt fertig zu stellen sind.

Reduzierung der Abwassermenge

Durch die Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Bewässerung der Außenanlagen oder die Brauchwassernutzung, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden.

Versickerung des Niederschlagswassers

Diesbezüglich wird auf die gesetzliche Vorgabe des § 55 Abs. 2 WHG verwiesen, nach der Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Kosten und Zeitplan

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass im Zuge der Bauleitplanung im Bereich des Plangebietes keine maßgeblichen Kosten für gegebenenfalls notwendige Folgemaßnahmen für eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung, wie z.B. für die Erweiterung einer Kläranlage oder für den Bau von Rückhalteanlagen an anderer Stelle im Stadtgebiet, entstehen.

6.5 Abflussregelung

Abflussregelung und Vorflutverhältnisse

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass im Zuge der Planung ein durch die zulässige Bebauung gegebenenfalls bedingter höherer Abfluss bei Niederschlag schadlos abgeleitet werden kann.

Hochwasserschutz und erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

Im Zuge der vorliegenden Planung besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch die Vorgaben zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung und hier insbesondere auf § 8 Abs. 1 HBO verwiesen werden.

7. Altlastenverdächtige Flächen und Baugrund

Altlasten und Bodenbelastungen

Altablagerungen, Altstandorte, Verdachtsflächen, altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt. Werden bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen oder jedoch sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren.

Baugrund

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

8. Kampfmittel

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

9. 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 vorgesehene Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung von Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ kann im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen, Freiflächen und Verkehrsanlagen dem genannten **Trennungsgrundsatz** des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden. Darüber hinaus sind Geräuschentwicklungen im Zuge der Nutzung des künftigen Feuerwehrstandortes etwa durch das Martinshorn vor dem Hintergrund zu sehen, dass der Einsatz des Martinshorns eminentester Bestandteil der Gefahrenabwehr ist. Störfallbetriebe i.S.d. sog. Seveso-III-Richtlinie sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.

10. Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

11. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S.1509) wurde das Baugesetzbuch zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. So wird insbesondere 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 in der jeweils rechtsgültigen Fassung hingewiesen.

12. Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

13. Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung zu dokumentieren und bewerten zu können, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz aufgestellt.

Geltungsbereich des Bebauungsplans	7.312 m²
Flächen für den Gemeinbedarf	4.875 m ²
<u>davon</u> : Flächen mit Bindungen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	304 m ²
Straßenverkehrsflächen	2.300 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: hier: Erschließungsweg	137 m ²

14. Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht, Planungsbüro Fischer, Stand: 03.06.2024
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Bearbeitung: Plan Ö (in Bearbeitung)

Planstand: 03.06.2024

Projektnummer: 24-2806

Projektleitung: Julia Böttger, M.A. Geographie und M.A. ICBS

Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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