

Gemeinde Steffenberg, Ortsteil Quotshausen

Begründung

Bebauungsplan

„Helgenacker“ - 1. Änderung

Entwurf

Planstand: 10.09.2024

Projektnummer: 21-2535

Projektleitung: M. Wolf Stadtplaner (AKH/SRL)

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

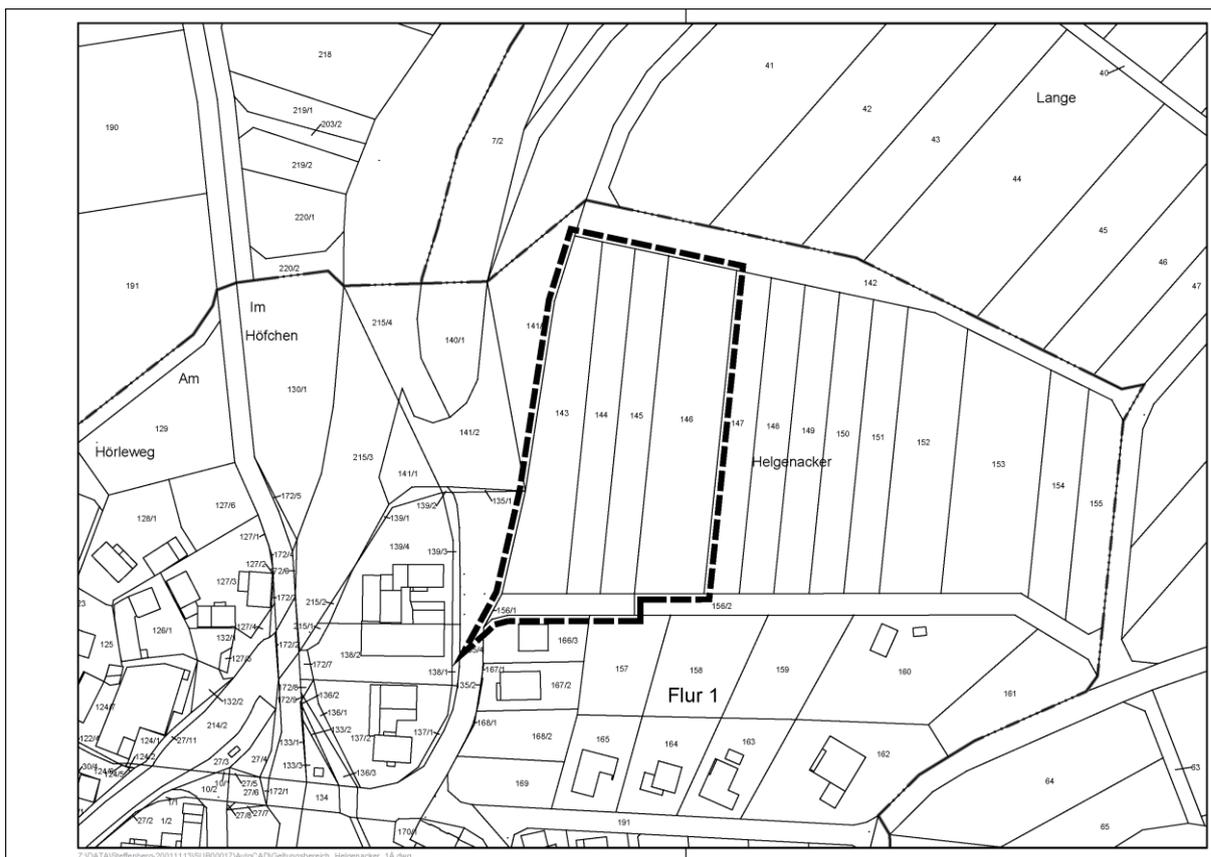
T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

1. Vorbemerkungen	4
1.1 Planerfordernis und -ziel	4
1.2 Änderungen zum Entwurf	5
1. Erweiterung des Geltungsbereiches um den südwestlich angrenzenden Graben und der Straßenraum der Lahnstraße.....	5
1.3 Räumlicher Geltungsbereich	5
1.4 Regionalplanung	7
1.5 Vorbereitende Bauleitplanung	7
1.6 Verbindliche Bauleitplanung	8
1.7 Innenentwicklung, Bodenschutz und städtebauliche Konzeption.....	9
1.8 Alternativflächendiskussion	10
1.9 Verfahrensart und -stand	12
2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	12
2.1 Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr	13
2.2 Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr	13
3. Inhalt und Festsetzungen	13
3.1 Art der baulichen Nutzung	14
3.2 Maß der baulichen Nutzung.....	14
3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	16
3.4 Eingriffsminimierende Maßnahmen (BauGB)	16
3.5 Kompensationsmaßnahmen (BauGB) und Zuordnung gemäß § 9 Abs.1a BauGB	17
4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	18
5. Wasserrechtliche Festsetzung.....	20
6. Berücksichtigung umweltschützender Belange	21
6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht.....	21
6.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung und Zuordnung § 9 Abs.1a Satz 2 Hs.1 BauGB	22
6.3 Artenschutzrechtliche Belange	24
7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	24
7.2 Wasserversorgung.....	25
7.3 Grundwasserschutz	25
7.4 Schutz oberirdischer Gewässer	27
7.5 Abwasserbeseitigung.....	28
7.6 Abflussregelung	29
7.7 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft.....	30

8. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	31
9. Kampfmittel	33
10. Immissionsschutz	34
11. Denkmalschutz	34
12. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung	34
13. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs.6 BauGB und sonstige Hinweise	35
Brandschutz	35
14. Bodenordnung	37
15. Flächenbilanz	37
16. Anlagen und Gutachten	37

Abb. 1: Übersichtskarte Plangebiet (Baugebiet Plankarte 1)



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

1. Vorbemerkungen

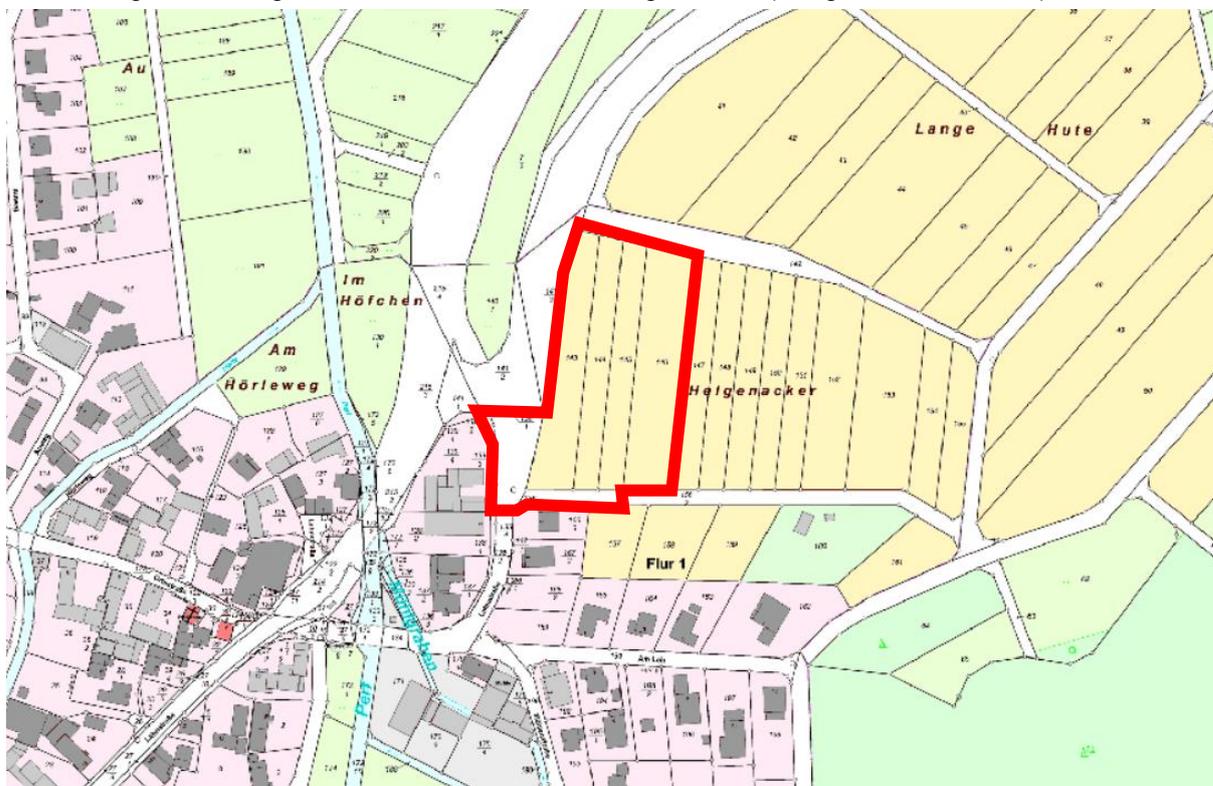
1.1 Planerfordernis und -ziel

Mit der Aufstellung und Änderung des Bebauungsplanes „Helgenacker“ - 1. Änderung ist die Umwandlung des im nordöstlichen Bereich des Ortsteils Quotshausen der Gemeinde Steffenberg ursprünglich geplanten Dorfgebietes „Helgenacker“ in ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO vorgesehen.

Die Ausweisung eines Dorfgebietes besteht bereits länger und ist über den Bebauungsplan Nr. 1 Gem. Quotshausen seit 1967 angedeutet, allerdings nicht bauplanungsrechtlich ausgewiesen, da sich die Darstellung des Dorfgebietes außerhalb des Geltungsbereiches befindet. Nördlich davon wurde dann der Bebauungsplan Helgenacker 2005 ausgewiesen, der eine bauliche Erweiterung des Dorfgebietes ermöglichte, es erfolgt aber keine Umsetzung der Planung. Die Umgebung des Plangebiets stellt sich mittlerweile so dar, dass sich lediglich Wohnnutzungen entwickelt haben und die Nachfrage nach weiterem Wohnraum besteht, sodass seitens der Gemeinde Steffenberg Handlungsbedarf für die Änderung des Bebauungsplanes besteht. Da ein rechtskräftiger Bebauungsplan grundsätzlich vorhanden ist, jedoch einer Optimierung bedarf, sollen die geplanten Bauplätze planungsrechtlich als Wohnbaugrundstücke ausgewiesen und eine geordnete zeitgemäße Bebauung ermöglicht werden. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist darüber hinaus das Dorfgebiet mit einzelnen Bauplätzen für eine Wohnbebauung eingeteilt und ausgewiesen, was grundsätzlich einem Etikettenschwindel entspricht und planungsrechtlich so nicht zulässig ist. Mit der 1. Änderung soll auch diese fehlerhafte Darstellung korrigiert werden.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Steffenberg hat daher am 01.07.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplans „Helgenacker“ beschlossen.

Abb. 2: Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich (Baugebiet Plankarte 1)



Quelle: natureg (<https://natureg.hessen.de>; 26.08.2021), bearbeitet, Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Die Planziele gelten analog für die Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Steffenberg, der die Fläche als gemischte Baufläche (Bestand) darstellt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist im zweistufigen Regelverfahren einschließlich Umweltprüfung erforderlich und im Parallelverfahren erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB eine Änderung des Flächennutzungsplanes. Beschleunigte Verfahren im Sinne des § 13a und § 13b i.V.m. § 13 BauGB können hier verfahrensrechtliche nicht zur Anwendung kommen.

1.2 Änderungen zum Entwurf

Zum **Entwurf** wurden folgenden Änderungen in der Planung vorgenommen:

1. Erweiterung des Geltungsbereiches um den südwestlich angrenzenden Graben und der Straßenraum der Lahnstraße.
2. Aufnahme von artenschutzrechtlichen und wasserrechtlichen Ausgleichsflächen und Maßnahmen.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand des Ortsteils Quotshausen der Gemeinde Steffenberg und schließt im Süden an die Wohnbebauung an. Im Norden und Westen geht das Plangebiet in landwirtschaftlich genutzte Flächen über. Die 2005 beschlossene Erschließung wurde bisher nicht verwirklicht, sodass die Anbindung an das bestehende Straßenverkehrsnetz noch ausgebaut werden muss.

Das gesamte Plangebiet ist topografisch bewegt und steigt Richtung Osten teils stark an.

Im Westen grenzt das Plangebiet an die Kreisstraße K39. Das Gebiet ist jedoch optisch, durch Gehölzstrukturen, und einem Höhenunterschied von ca. 3m von der qualifizierten Straße getrennt. Der Ortskern ist rund 200m vom Plangebiet entfernt und fußläufig gut erreichbar.

Die Größe des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Helgenacker“ beträgt rd. 1,0 ha zzgl. Der externen Ausgleichsflächen. Folgende Flurstücke werden vom Geltungsbereich erfasst:

Plankarte 1: Flur 1, Flurstücke 143-146, 135/1, 135/4tlw., 156/1 und 156/2tlw., alle Gemarkung Quotshausen.

Plankarte 2: Flur 9, Flurstück 91, Gemarkung Niedereisenhausen.

Plankarte 3: Flur 10, Flurstück 201/3tlw. (*Perf*), Gemarkung Niedereisenhausen.

Größe: rd. 1,0 ha

Lage: Nordöstlicher Ortsrand des Ortsteils Quotshausen in der Gemeinde Steffenberg

Exposition: Das Plangebiet steigt Richtung Osten stark an. Nach Nordosten steigt es ebenfalls an, senkt sich jedoch im Verlauf wieder.

Nutzung: landwirtschaftlich genutzte Fläche

Angrenzende Nutzungen:

Norden: landwirtschaftliche Flächen Osten: landwirtschaftliche Flächen

Süden: Wohnnutzungen Westen: Verkehrsfläche

Geplante Ausweisung: Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Bebauung: Im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung soll die bisherige Festsetzung eines Dorfgebietes zugunsten der Festsetzung eines Allgemeinem Wohngebietes gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) geändert werden, um die Planung planungsrechtlich anzugleichen und zu steuern.

Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung für weitere Wohnbebauungen ermöglicht werden.

Abb. 3: Geplante Erschließungsstraße



Abb. 4: Steigung „Am Loh“



Abb. 5: Nordwestliche Kante des Gebiets zur K39



Abb. 6: Blick von K39 Eimündungsbereich



Abb. 7: Blick von Lahnstraße auf K39



Abb. 8: Anliegende Bebauung



(Quelle: Eigene Aufnahmen, 08.2021)

1.4 Regionalplanung

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 stellt den Geltungsbereich als Vorranggebiet Siedlung Bestand (5.2-1) dar. Aufgrund der raumordnerischen Vorgabe, dass jede Gemeinde ihren Wohnsiedlungsflächenbedarf zunächst innerhalb der Vorranggebiete Siedlung Bestand decken soll, ist die vorliegende Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst. Das Plangebiet liegt auch in einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen (6.1.3-1) und einem Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz (6.1.4-12). In diesen Gebieten mit besonderer Schutzbedürftigkeit des Grundwassers soll bei allen Abwägungen den Belangen des Grundwasserschutzes ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

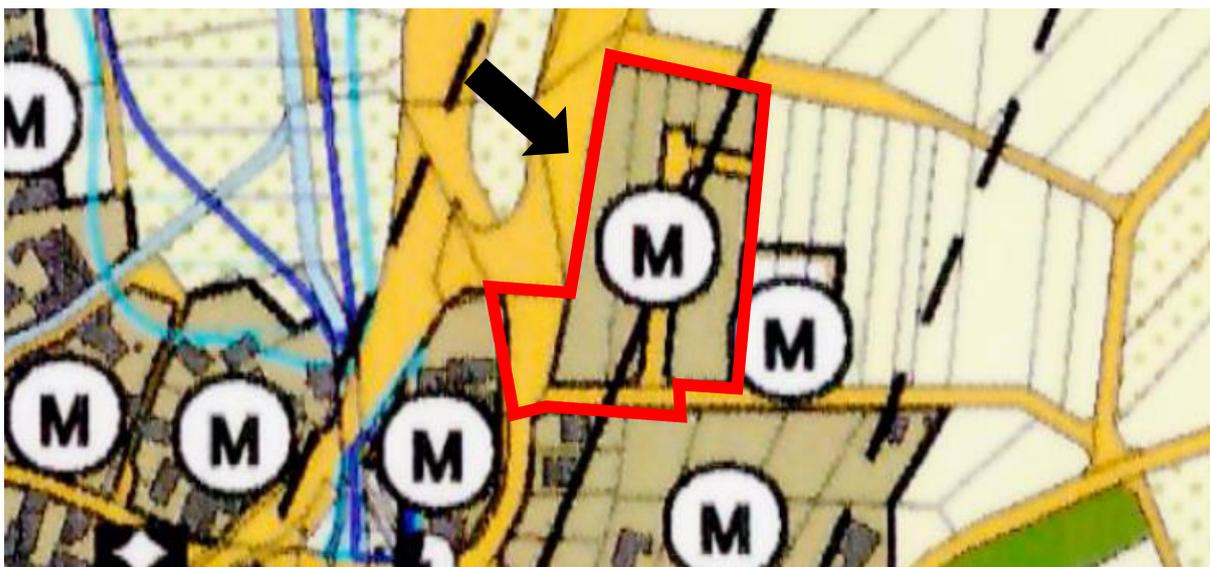
Abb. 9: Ausschnitt Regionalplan Mittelhessen 2010



1.5 Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Steffenberg ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt, weshalb die teilräumliche Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich wird. Es erfolgt eine Änderung im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

Abb. 10: Ausschnitt Flächennutzungsplan



Das Ziel der Flächennutzungsplan-Änderung ist die Darstellung von Wohnbauflächen.

1.6 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Bei dem ursprünglichen Bebauungsplan handelt es sich um den Bebauungsplan „Helgenacker“ der Gemeinde Steffenberg aus dem Jahr 2005. Es wird ein „Dorfgebiet (MD)“, ausgewiesen. Die Grundflächenzahl wird mit 0,4, die Geschossflächenzahl mit 0,6, bei zwei Vollgeschossen und einer offenen Bauweise festgesetzt. Die Änderung im Bereich des Dorfgebietes zu einem Allgemeinen Wohngebiet steht in keinem Konflikt zu den Nutzungen im unmittelbaren Planumfeld, weswegen sich die Planänderung nicht negativ auf die Darstellungen und Intentionen des rechtswirksamen Bebauungsplanes auswirkt.

Abb. 11: Ausschnitt aus Bebauungsplan Helgenacker (2005)



Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Helgenacker“ – 1. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Helgenacker“ von 2005 durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt.

1.7 Innenentwicklung, Bodenschutz und städtebauliche Konzeption

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.

Durch die vorliegende Bauleitplanung wird indirekt eine städtebauliche Nachverdichtung im beplanten Bereich auf einer derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Fläche planungsrechtlich vorbereitet. Aufgrund der Anpassung der Art der baulichen Nutzung, was eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich macht, wird die Aufstellung des Bebauungsplanes im 2-stufigen Regelverfahren mit Änderung des Flächennutzungsplanes und Umweltprüfung erforderlich.

Bei näherer Betrachtung der Ortslage Quotshausen sind noch einige wenige Baulücken in den Baugebieten vorhanden, die sich zum jetzigen Planungszeitpunkt allerdings seitens der Verwaltung nicht mobilisieren lassen. In der kompakten Ortslage sind keine weiteren Baulücken vorhanden. Da die Nachfrage und der Bedarf jedoch gegeben sind, plant die Gemeinde den bisher rechtskräftigen Plan zu aktivieren. Die bisher angedachten Bauplätze, die als Dorfgebiet ausgewiesen waren, werden jetzt bauplanungsrechtlich umgestellt und dann vermarktet, wobei die Vermarktung und der Verkauf der Bauplätze mit einem Baugebot belegt werden. Gleichzeitig werden Eigentümer der bestehenden Baulücken seitens der Gemeinde angeschrieben, um die Baulücken im Innenbereich zu aktivieren. Hierzu werden zum Entwurf weitere Informationen mit in die Planung aufgenommen.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4, die Geschossflächenzahl mit 0,6 bei einer zulässigen Zahl der Vollgeschosse von $Z = II$ festgesetzt. Dies entspricht den bisherigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Die Erschließung ist noch nicht vorhanden. Die Planung der verkehrlichen Erschließungsplanung von 2005 wird aber beibehalten. Grundsätzlich ergeben sich durch die Umwandlung in ein Allgemeines Wohngebiet keine wesentlichen Änderungen der planerischen Rahmenbedingungen.

Die textlichen Festsetzungen zu den bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften wurden entsprechend an die aktuellen gesetzlichen Vorschriften und an das Ortsbild angepasst, sodass ein Einfügen und eine bedarfsgerechte Bebauung ermöglicht wird. Der vorliegende Bebauungsplan bereitet somit eine nachhaltige und zeitgemäße Siedlungsentwicklung vor.

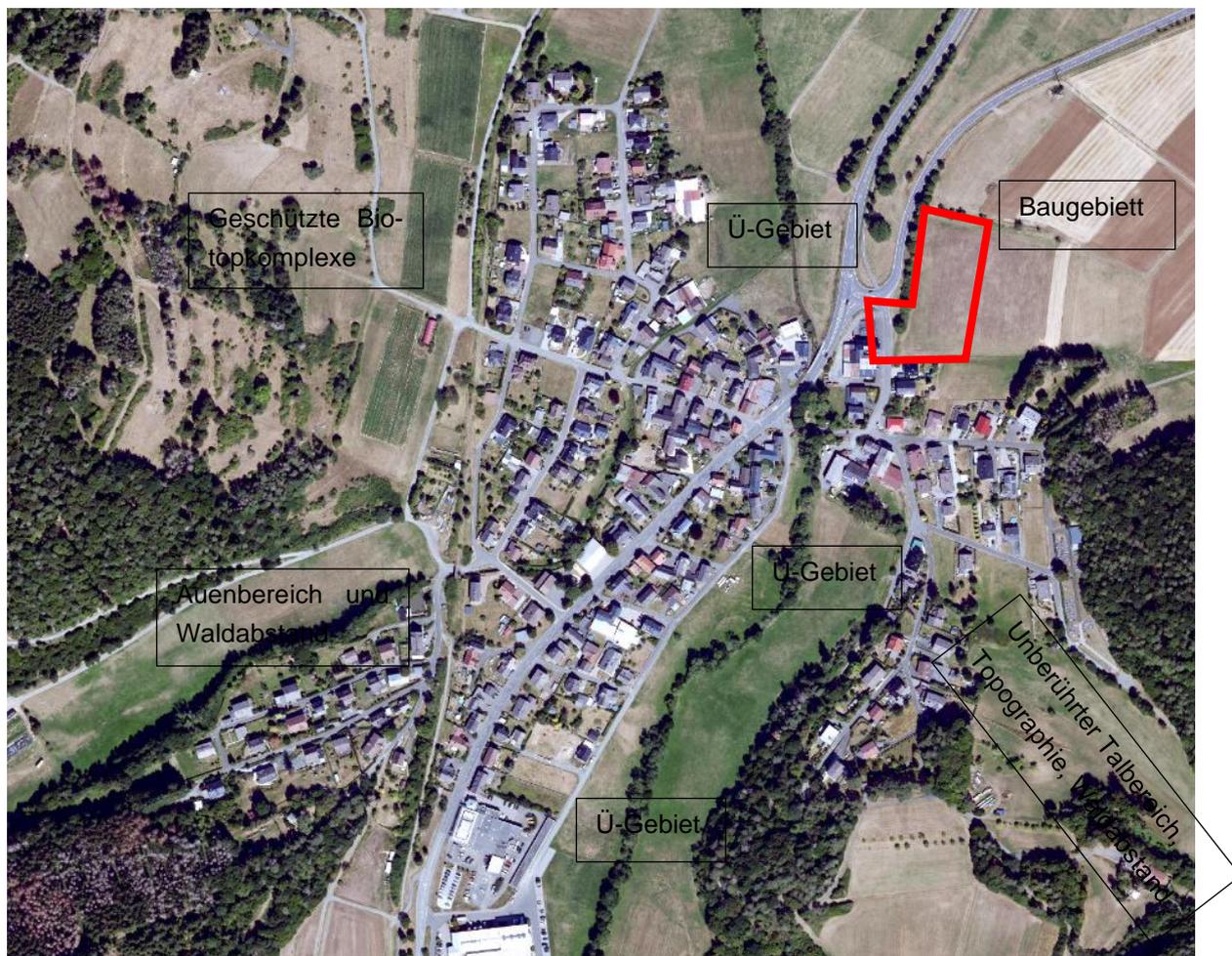
1.8 Alternativflächendiskussion

Die Standortentscheidung für die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO im Ortsteil Quotshausen ist neben dem vorhandenen rechtskräftigen Bebauungsplan städtebaulich begründet. Aufgrund der Lage am Ortsrand sowie der guten Erschließungsmöglichkeit über die Parzelle 156/2, welche in die „Lahnstraße“ mündet, ist die Grundstücksverfügbarkeit der Flächen gegeben. Der Standort ist somit verkehrsgünstig an die genannte „Lahnstraße“ angebunden, welche in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet an die Landstraße L3049 sowie die Kreisstraße K39 angeschlossen ist. In ca. 7 km Entfernung westliche Richtung besteht ein Anschluss an die B 253 zwischen Fritzlar und Biedenkopf sowie in gleicher Entfernung östlich von Quotshausen an die B453, welche von Biedenkopf nach Gladenbach verläuft. Mit einer Fläche von rd. 0,9 ha weist das Plangebiet eine Größe auf, um die Entwicklung des Gebietes mit rd. 9 Bauplätzen (E/ED/MFH) zu ermöglichen.

Mit der Umwandlung in ein Allg. Wohngebiet kann der kurz- wie auch mittelfristigen Wohnflächenbedarf des Ortsteils adäquat gedeckt werden, während im Innenbereich (§ 34 BauGB) ähnliche Flächengrößen nicht zur Verfügung stehen oder nur einzelne Bauvorhaben ermöglicht werden können.

In der Ortslage sind zwar mehrere Baulücken vorhanden (siehe Abb.12), die allerdings in privater Hand sind und seitens der Gemeinde nicht mobilisiert werden können. Im Folgenden werden die Ortslage und Alternativflächen (Abb. 12) in Quotshausen bzw. Nachverdichtungsmöglichkeiten und verfügbaren Flächenalternativen aufgezeigt und bewertet.

Abbildung 12: Luftbild des Ortsteiles Quotshausen



(Quelle: HLNUG, Natureg-Viewer, Abruf 10.09.2024)

Aus dem Luftbild geht hervor, dass 16 Baulücken und 2 eingeschränkte Baulücken (bereits tlw. bebaut) vorhanden sind. Demnach sind die ersten beiden Kategorien, also 18 Bauplätze, verstärkt in die Innenbereichsbetrachtung der Alternativflächendiskussion einzubeziehen. Denn hier kann potenziell eine Bebauung im Innenbereich vollzogen werden, da nahezu alle Baugrundstücke durch den Bebauungsplan Nr.1 erfasst sind. Die Flächen sind alle im Privatbesitz, die Gemeinde hat daher keinen Zugriff auf diese Flächen. Zur Mobilisierung der Baulücken nutzt die Gemeinde aber die Möglichkeit im Rahmen des Kaufvertrages dem Käufer eine Bauverpflichtung aufzuerlegen, so dass die Baulücke innerhalb von 3 Jahren bebaut werden muss.

Es gibt auch keine Alternativflächen im Bereich der Ortslage. Die Flächen sind durch amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete, geschützte Biotope, Auenlagen und Waldrandlagen für eine künftige Siedlungsflächenentwicklung weniger oder gar nicht geeignet.

Für den Ortsteil Quotshausen liegen der Gemeinde aktuell Anfragen von Bau-Interessenten für das vorliegende Baugebiet vor, so dass der Bedarf für die Eigenentwicklung nachgewiesen werden kann. Aufgrund der zeitlichen Verzögerung mit der Fortsetzung des Bebauungsplanes schwächte sich die Nachfrage in den Jahren 2022- 2023 ab, jedoch ist jetzt durch die Veröffentlichung der Offenlage wieder eine verstärkte Nachfrage bei der Gemeinde zu konstatieren.

1.9 Verfahrensart und -stand

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

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	01.07.2021 Bekanntmachung: 18.11.2021
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	19.11.2021 – 20.12.2021 Bekanntmachung: 18.11.2021
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: 16.11.2021 Frist 20.12.2021
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	23.09.2024 – 25.10.2024 Bekanntmachung: 12.09.2024
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: 17.09.2024 Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	_____

Die Bekanntmachungen erfolgen im Mitteilungsblättchen „Steffenberger Aktuell“.

Der Bebauungsplan (qualifizierter Bebauungsplan) wird im zweistufigen Verfahren mit Umweltprüfung aufgestellt und durchgeführt. Aufgrund der Darstellung des wirksamen kommunalen Flächennutzungsplanes ist eine separate Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Es liegen aktuell keine Gründe vor, die Dauer der Auslegung von einem Monat, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, zu verlängern. Gegenüber dem Vorentwurf hat sich die Planung bis auf die Hinzunahme der südwestlichen Grabenparzelle und den externe Ausgleichsflächen und redaktionellen Änderungen in seiner Grundkonzeption nicht geändert. Die Komplexität der Planung (Überarbeitung eines rechtskräftigen Planes) ist als gering einzustufen. Seitens der Öffentlichkeit sind auch keine Bedenken oder Änderungsvorschläge bei der frühzeitigen Beteiligung vorgetragen worden. Aufgrund der o.a. Ausführungen liegen keine Gründe vor, die gesetzlich vorgeschriebene Auslegungszeit des § 3 Abs.2 BauGB von mindestens einem Monat zu verlängern.

2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die südwestlich verlaufende „Lahnstraße“, die zur L3049 und weiter südlich zur Ortsmitte führt. Die Erschließung im Plangebiet selbst erfolgt durch eine 6,5m breite Stichstraße, um auch die hinteren Grundstücke erreichen zu können. Hier wurde gegenüber der Ursprungsplanung keine Änderung vorgenommen. Das Müllfahrzeug kann im Norden des Stichweges durch Rangieren wenden. Langfristig ist jedoch bei einer möglichen Fortführung des Baugebietes eine Ringschließung vorgesehen.

Grundsätzlich ist das Plangebiet fußläufig und mit dem Fahrrad vom Ortskern aus Richtung Nordosten über die Lahnstraße erreichbar. Das gesamte Plangebiet weist eine Steigung nach Nordost auf.

Im Nordwesten grenzt das Plangebiet an die Kreisstraße K 39 an, so dass im Bebauungsplan die Bauverbotszone von 20 zum äußeren Fahrbahnrand zu beachten ist. Entlang der freien Strecke der K 39 gilt ab dem befestigten Fahrbahnrand in einem 20,00 m breiten Streifen die straßenrechtliche Bauverbotszone sowie die 40,00 m breite straßenrechtliche Baubeschränkungszone. Die Bauverbotszone¹ ist von Hochbauten, Aufschüttungen, Abgrabungen, Außenwerbung sowie ober- und unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen Dritter freizuhalten. Zu Hochbauten in diesem Sinne zählen auch Nebenanlagen wie Umfahrungen, Überdachung, Stellplätze und Lagerflächen. Rechtmäßig bestehende und genehmigte bauliche Anlagen und Nebenanlagen genießen Bestandsschutz.

Zu genehmigungs- und anzeigepflichtigen baulichen Anlagen innerhalb der Baubeschränkungszone ist eine Zustimmung von Hessen Mobil einzuholen, in allen anderen Fällen eine Genehmigung zu beantragen.

2.1 Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr

Der Straßenverkehrsraum ist mit 6,5 - 8,5m Fahrbahnbreite ausreichend dimensioniert und bietet bei der Aufteilung der Verkehrsfläche ausreichend Gestaltungsspielraum. Im Bebauungsplan wird in Bezug auf die Flächenaufteilung planerische Zurückhaltung geübt. Die abschließende Aufteilung des Verkehrsraumes (Straße, Gehweg, Stellplatz, Pflanzflächen, etc.) wird der nachfolgenden Erschließungsplanung überlassen. Die Schleppkurven und Radien sind für eine ordnungsgemäße Erschließung des Gebietes ausgebildet (z.B. Feuerwehr, Müllfahrzeug, etc.).

2.2 Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr

Das Plangebiet ist an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. Die nächste Haltestelle „Am Loh“ befindet sich in rd. 160 m südwestlich des Plangebietes. Dort besteht Anschluss an den Busverkehr nach Biedenkopf und Dillenburg.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Dillenburg (17.12.2021)

Maßnahmen gegen Emissionen der K 39 gehen nicht zu Lasten des Straßenbaulastträgers.

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 fördern sowie die städtebauliche

¹ Die Bauverbotszone verläuft in der Kartendarstellung teilweise direkt (westlich) an der Baugrenze (Signaturen sind überlagert) auf dem Flurstück 143.

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.

Für den räumlichen Geltungsbereich gilt gemäß § 1 Abs.8 BauGB:

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Helgenacker“ aus dem Jahr 2005 werden durch den vorliegenden Bebauungsplan „Helgenacker“ – 1.Änderung aufgehoben.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Es erfolgt die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden als unzulässig festgesetzt, da sie sich nicht in die vorhandenen Nutzungen und die Ortslage einfügen (TF 1.2.1). Diese Anlagen gehen mit einem erhöhten Flächenverbrauch, zusätzlichem Verkehr oder zusätzlichen Lärmemissionen einher und werden aufgrund des eingangs genannten Planziels als nicht zulässig festgesetzt. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig.

Für das Baugebiet mit der lfd. Nr. 1 sind je Wohngebäude drei Wohnungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB zulässig. Bei der Errichtung von Doppelhäusern sind je Doppelhaushälfte zwei Wohnungen zulässig (TF 1.4.1). Somit passt sich das Gebiet an die bestehende Bebauung an.

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 werden daher die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl festgesetzt. Hinzu kommt eine Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse. Dabei wird sich maßgeblich an den bisherigen Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Helgenacker“ orientiert. 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. Für das allgemeine Wohngebiet 1 werden die Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes unverändert übernommen. Somit passt sich das Gebiet an die bestehende Bebauung an. Es wird dahingehend weiterhin eine **GRZ = 0,4** festgesetzt.

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 nach der gesetzlichen Regelung um bis zu 50% und somit im Zuge der vorliegenden Planung höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von $GRZ = 0,6$ überschritten werden.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m^2 Geschossfläche je m^2 Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO zulässig sind. Gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S.d. § 2 Abs. 5 HBO sind, einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände werden ebenfalls mitangerechnet (TF 1.2.3). Somit kann das Bauvolumen für den Bereich an die bereits bestehenden Gebäudedimensionen im südlich angrenzenden Gebiet angepasst werden. Gleichzeitig kann mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Für das Allgemeine Wohngebiet 1 werden daher die Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes unverändert übernommen. Somit passt sich das Gebiet an die bestehende Bebauung an. Daher wird weiterhin eine **GFZ = 0,6** festgesetzt.

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.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches setzt der Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet 1, entsprechend der Festsetzung des rechtswirksamen Bebauungsplanes, die maximale Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von $Z = II$ fest. Somit soll ebenfalls gewährleistet werden, dass sich die geplante Bebauung an den bisherigen Bestand anpasst und sich städtebaulich integriert.

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 Gebietes im Wesentlichen in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt und auch hinsichtlich der Lage am Ortseingang verträglich dimensioniert ist. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 18 Abs. 1 BauNVO zur Höhenentwicklung von Gebäuden innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes gilt neben der Zahl der Vollgeschosse eine weitere Höhenrestriktion: Als unterer Bezugspunkt für die **Oberkante der Gebäude werden max. 9,0m** festgelegt (TF 1.2.2). Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung wird wie folgt festgelegt: Gemessen ab Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden (OKEGRF).

Somit besteht für den Bauherr*in eine gewisse Flexibilität bei der Gestaltung des Gebäudes in Bezug auf das Geländeniveau, das innerhalb des Plangebietes deutliche Schwankungen aufweist. Der Bezugspunkt ist bei der Erstellung der Bauanträge und während der Bauphase bis zur Fertigstellung des Gebäudes jederzeit nachvollziehbar. Unterhalb des Bezugspunktes kann aber auch ein Kellergeschoss entstehen, das die Vollgeschoßdefinition nicht erfüllt und das Gebäude im Schnitt max. 1,40m höher erscheinen lässt. Somit kann das bewegte Gelände ggfls. optimal genutzt werden, was wiederum durch den § 1a BauGB vorgegeben ist (...sparsamer Umgang mit Grund und Boden...). In Relation zum Baugrundstück und in Kombination mit der Festsetzung der Bauweise und Baugrenzen wird somit eine dem Standort sowie der geplanten Nutzung angemessene bauliche Verdichtung und Höhenentwicklung künftiger Gebäude ermöglicht.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt. Sie ergibt sich jeweils abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO). werden Baugrenzen festgesetzt, die mit dem Hauptgebäude nicht überschritten werden dürfen. Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) definiert, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen. Gemäß textlicher Festsetzung 1.3.1 sind Stellplätze, Garagen / Carports und Nebenanlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Bei Garagen angrenzend zur Erschließungsstraße ist ein Abstand von mind. 5,0 m und bei Carports von mind. 4,0m zur erschließenden Verkehrsfläche einzuhalten (TF 1.3.1). Das gewährleistet die Einsehbarkeit der Straße und trägt zur Verkehrssicherheit bei. Die Aufenthaltsqualität im Verkehrsraum und Wohngebiet wird erhöht, da keine baulichen Anlagen den Raum optischen einengen. Gleichzeitig kann vor diesen baulichen Anlagen ein (gefangener) Stellplatz geschaffen werden, was wiederum den öffentlichen Straßenraum entlastet.

3.4 Eingriffsminimierende Maßnahmen (BauGB)

Grundsätzlich geht mit der vorliegenden Bauleitplanung 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. Der Bebauungsplan setzt eingriffsminimierende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB fest. Gehwege, Stellplätze, Stellplatz- und Garagenzufahrten sowie Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind in wasserdurchlässiger Weise mit einem Mindestfuganteil von 10% zu befestigen. Durch die dort vorzunehmende Versickerung kann die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate reduziert werden.

Je Grundstück sind auf den Grundstücksflächen mind. zwei einheimische Laubbäume 2.Ordnung oder Obstbäume zu pflanzen (TF 1.6.1). In den auf der Plankarte eingezeichneten Anpflanzungsbereichen gilt es eine geschlossene Heckenpflanzung vorzunehmen. Es gilt je 2m² einen standortgerechten einheimischen Laubstrauch zu pflanzen. Beide Festsetzungen, die im bisherigen Bebauungsplan nicht festgesetzt waren, dienen zur Eingrünung des Baugebietes gegenüber der freien Landschaft, so dass der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild minimiert werden kann. Gleichzeitig dienen diese Festsetzungen dem Klimaschutz.

3.5 Kompensationsmaßnahmen (BauGB) und Zuordnung gemäß § 9 Abs.1a BauGB

Im Zuge der Eingriffs-Ausgleichsbewertung sind zum einen die naturschutzfachliche, die artenschutzrechtliche und die wasserwirtschaftliche Betrachtung der Eingriffe und die damit verbundenen Kompensation im Rahmen des Verfahrens zu behandeln.

Naturschutz

Durch den rechtskräftigen Bebauungsplan besteht bereits das Recht eines Eingriffs in den Boden, Natur und Landschaft. Die in der bisherigen Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung festgestellte Biotopwertminderung (11.887 Punkte) bzw. deren Ausgleich wurde vom Ökokonto der Gemeinde Steffenberg abgebucht (Datum 2005, Aktenzeichen 385-15705). Hierbei werden 1.937 Punkte für den Eingriff im Rahmen der öffentlichen Erschließungsmaßnahmen und 9.950 Punkte für den Eingriff im Allgemeinen Wohngebiet zugeordnet (TF 1.5.4). Auf Ebene der Bebauungsplanänderung besteht hier kein weiterer Handlungsbedarf.

Artenschutz

Zur vorliegenden Bebauungsplanänderung wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet, der im Rahmen der Offenlage öffentlich mit ausgelegt bzw. auf die Internetseite eingestellt wird. Aufgrund der Ergebnisse des Fachgutachtens wurde eine externe Ausgleichsfläche erforderlich und mit in die Planung aufgenommen (Plankarte 2). TF 1.5.2: Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 in Verbindung mit § 9 Abs. 1a BauGB: Entwicklungsziel: Blühfläche (Gemarkung Nedereisenhausen, Flur 9, Flurstück 91).

Maßnahmen: Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Blühfläche“ ist als Ersatzfläche für die Feldlerche eine mehrjährige Blühfläche anzulegen. Weitere Informationen und Pflegehinweise sind dem Umweltbericht und dem Fachgutachten zu entnehmen.

Wasserwirtschaft

Im Zuge der Erschließungsplanung muss der im nördlichen Bereich der Parzelle 156/2 befindlichen offene Wegeseitengraben verrohrt werden. Hierzu fand ein Ortstermin mit den zuständigen Fachbehörden statt, um zu klären, wie diese Thematik im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu behandeln ist. Im Ergebnis des Ortstermins wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach Westen hin erweitert. Die parallel zur Lahnstraße verlaufende Grabenparzelle sollte optimiert und naturnah gestaltet werden. Die Gemeinde Steffenberg hat hierzu und für die erforderliche Verrohrung der Grabenparzelle ein Fachbüro beauftragt², das das erforderliche wasserrechtliche Genehmigungsverfahren bearbeitet. Die Planungen der naturnahen Grabengestaltung sowie der erforderliche Ausgleich für die Grabenverrohrung wurden in den Entwurf des Bebauungsplanes mit aufgenommen (Plankarte 3). TF 1.5.3.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 in Verbindung mit § 9 Abs. 1a BauGB:

Entwicklungsziel: Rückbau von Wanderhindernissen (Gemarkung Nedereisenhausen, Flur 10, Flst. 201/3tlw. (Gewässer *Perf*)).

² Ingenieurbüro RNT aus Kassel

Maßnahmen: Der vorhandene Gewässerabsturz (Wanderhindernis-ID 22661) ist in eine raue Rampe zu überführen, so dass eine Passierbarkeit für wandernde Fischarten und Arten des Makrozoobenthos erreicht wird.

Weitere Hinweise siehe Umweltbericht. Die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zu den Eingriffsflächen ist in Kapitel 6.2 beschrieben.

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, die teilweise auch schon im rechtskräftigen Plan vorgegeben waren.

Dachgestaltung

Für Hauptgebäude mit gegeneinander laufenden Dachflächen, wie beispielsweise Zeltdächer, Satteldächer, Walmdächer, Tonnendächer und gegeneinander versetzte Pultdächer gilt: Zulässig sind Dächer mit einer Neigung von 20° bis 40°. Geringere Dachneigungen sind zulässig, sofern die Dächer dauerhaft extensiv begrünt werden. Von der Dachbegrünung kann bei Montage von Solar- und Photovoltaikanlagen abgesehen werden. Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen (z.B. Gaube) und Nebengebäuden können die festgesetzte Dachneigung unterschreiten und auch als Flachdächer ausgebildet werden (TF 2.1.1).

Für Hauptgebäude mit einseitig geneigter Dachfläche, wie beispielsweise Pultdächer und gewölbte Pultdächer sowie für Gebäude mit Staffelgeschoss, gilt: Zulässig sind Dächer mit einer Neigung von 2° bis 25°. Geringere Dachneigungen sind zulässig, sofern die Dächer dauerhaft extensiv begrünt werden. Von der Dachbegrünung kann bei Montage von Solar- und Photovoltaikanlagen abgesehen werden. Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen können die festgesetzte Dachneigung unterschreiten und auch als Flachdächer ausgebildet werden (TF 2.1.2). Sie können, müssen aber nicht begrünt werden.

Zur Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in dunklen (anthrazit, schwarz, grau), rotbraunen und roten Farbtönen (braun, ziegelrot, dunkelrot) sowie dauerhafte Begrünungen zulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie sind ausdrücklich zulässig (TF 2.1.3).

Auf den Flachdächern der Hauptgebäude sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie mit aufgeständerten Solarmodulen nur zulässig, wenn der Abstand von den Gebäudefassaden mindestens dem 1,5-fachen der maximalen Höhe der Anlage oberhalb der Dachfläche entspricht (TF 2.1.4).

Die Festsetzungen ermöglichen in Hinblick auf die im näheren Umfeld bestehende Bebauung und der Ortsrandlage ein Erscheinungsbild der Dachlandschaft und des Straßen- und Ortsbildes, die dem Ortscharakter gerecht wird.

Gestaltung der Einfriedungen

Zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Wegen hat der Abstand der Einfriedungen mind. 0,5 m zu betragen (Festsetzung 2.2.1).

Aus Gründen des Klimaschutzes sollten Einfriedungen in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen gestaltet werden (Empfehlung, keine Festsetzung³). Bei der Einfriedung ist ein Mindestabstand von 15 cm zur Oberkante des Erdbodens einzuhalten.

Stützmauern auf den Baugrundstücken, zum Abfangen des Geländes, sind in der Regel keine Einfriedungen. Im Rahmen des Bebauungsplanes erfolgen hierzu keine Festsetzungen, hier wird auf die Vorgaben der Hess. Bauordnung verwiesen. Auf die Grenzabstände für Einfriedungen gemäß §§ 16 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird ebenfalls verwiesen. Außerdem hat zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Wegen der Abstand der Einfriedungen mind. 0,5m zu betragen.

Im Bereich des Straßenraumes und aufgrund des bewegten Geländes wird folgende Regelung mit aufgenommen: Gemäß § 9 Abs.1 Nr.26 BauGB gilt für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers: Von der Straßenseite aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Sie können von den Grundstückseigentümern durch die Errichtung von Stützmauern bis zu 1,0 m (Höchstmaß) abgewendet werden (TF 1.7.1).

Mit diesen Festsetzungen wird das Ziel verfolgt visuelle Barrieren abzubauen und die Einfriedungen dem umliegenden Landschaftsbild anzupassen. Auch der Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt und in das Lokal- und Mikroklima kann minimiert werden. Dadurch kann insgesamt die Wohnqualität erhöht und dem Klimaschutz Rechnung getragen werden.

Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Die Forderung der **Grundstücksfreiflächengestaltung** ergibt sich zunächst aus der Lage am Rande der Siedlungsbereiche, die, um integriert zu sein, eine Mindestbegrünung erforderlich macht. Als positive Effekte sind darüber hinaus verminderte Eingriffe in den Natur-, Boden- und Wasserhaushalt sowie Sicht und Klimaschutz zu nennen.

Für das Allgemeine Wohngebiet 1 wird festgesetzt, dass 100 % der nicht von baulichen Anlagen (Gebäude, Nebenanlagen, Hof- Zufahrts-, Stellplatz- und Lagerflächen) überdeckten Grundstücksflächen (nicht bebaubare Fläche lt. GRZ incl. § 19 Abs. 4 BauNVO) als Grünflächen oder Zier- oder/und Nutzgarten anzulegen sind (2.3.1). Diese Flächen sind zu mind. 20 % mit Baum- und Strauchpflanzungen gem. Pflanzliste 4.8 zu bepflanzen. Pro 150 qm Grundstücksfreifläche ist dabei mindestens ein einheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Die unter den Festsetzungen 1.6.1 aufgeführten Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden.

Durch die Vorgaben zur gärtnerischen Gestaltung der Grundstücksfreiflächen soll ein Mindestmaß an naturnaher Eingrünung sichergestellt werden. Auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes enthaltenen Artenlisten wird entsprechend verwiesen. Diese sind als Empfehlung zu verstehen

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

KA des LK Marburg-Biedenkopf FD Träger öffentl. Belange – Fachdienst Naturschutz (22.12.2021)

Die Förderung der biologischen Vielfalt gilt als eines der maßgeblichen Ziele des Naturschutzes gemäß § 1 (1) Nr. 1 BNatSchG. Aufgrund dieser gesetzlichen Verankerung und in Anbetracht des Rückganges der

³ Hierzu wurden im bisherigen Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen.

Insektenpopulationen sollten auch in Siedlungsbereichen Möglichkeiten geschaffen werden, diesen Nahrungs- und Rückzugsmöglichkeiten zu bieten. Grünflächen oder Anpflanzungen mit heimischen, standortgerechten Pflanzen, welche über eine möglichst lange Dauer der Vegetationsperiode hinweg Insekten Nahrung und Lebensraum bieten, sind somit zur Förderung der Biodiversität dringend zu empfehlen.

Eine erhebliche Gefahr für lokale Vogelpopulationen stellen Glasfronten dar. Fünf bis zehn Prozent der Vogelpopulation Deutschlands wird durch die Kollision mit Glasfronten getötet, da diese nicht als Hindernis wahrgenommen werden können. Da es sich hierbei um einen vermeidbaren Eingriff handelt, sind entsprechende Vorkehrungen in die Planung mitaufzunehmen. Glasfronten sollten entweder mit intransparentem Glas (Milchglas, Glasbausteine o. Ä.) errichtet oder mit genannten hochwirksamen Mustern (senkrechte Streifen etc.) versehen werden.

5. 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.

Gemäß textlicher Festsetzung 3.1ff wird festgelegt, dass je Grundstück und Gebäude (Hauptgebäude) eine Zisterne mit mind. 6m³ zu errichten ist, wobei mind. 3m³ Retentionsraum und 3m³ für die Brauchwassernutzung vorzuhalten sind. Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist zu sammeln und zu verwerten (Brauchwassernutzung), sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Überschüssiges Wasser ist mit einem Drosselabfluss dem öffentlichen Regenwasserkanal zuzuführen.

Von einer Festsetzung der Dimensionierung der Zisterne über die projizierte Dachfläche (z.B. 25 Liter pro Quadratmeter Dachfläche) wird abgesehen, da zum jetzigen Zeitpunkt weder die Größe der Gebäude noch die Anzahl der Wohneinheiten und die künftige Personenzahl des Haushaltes bekannt sind. Die Dimensionierung von mind. 3m³ für den Retentionsraum resultiert durch die Erfahrungswerte div. Gebiete und Vorgabe der Erschließungsplanung. Verbleiben mind. 3m³ Zisterneninhalt für die Brauchwassernutzung, die dann für die Gartenbewässerung oder Toiletten und Waschmaschine im Haushalt (3-4 Personen) genutzt werden kann. Durch die Festsetzung im Bebauungsplan kann im Rahmen der Abwasserplanung die Dimensionierung des Schmutzwasserkanals bzw. des Regenwasserkanals entsprechend reduziert werden, so dass dies sich wiederum auf die Kosten für die Baugebietsentwicklung (Kostenminimierung) und somit auf die Baulandpreise für die Bauherren positiv auswirkt.

Als Hinweis für die Bauherren wird der § 55 Abs.2 HWG aufgeführt, der als geltendes Recht im Bauantrag zu berücksichtigen ist: Niederschlagswasser soll ortsnah gesammelt, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer geleitet werden, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. 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 das Hess. Wassergesetz. Hierüber ist die einwandfreie Beseitigung des Abwassers einschl. 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. Die Ableitung des übrigen anfallenden Niederschlagswassers ist im Trennsystem vorzusehen. Bei einer beabsichtigten gezielten 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.

6. Berücksichtigung umweltschützender Belange

6.1 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 Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde.

Bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen ist i.d.R. nach § 2 Abs.4 BauGB eine Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einen Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dabei legt die Kommune für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltbelange werden im § 1 Abs.6 Nr.7 BauGB strukturiert und insbesondere um die sich aus dem EU-Recht ergebenden Anforderungen fortentwickelt (insbesondere UVP und UP sowie FFH- und Luftqualitätsrichtlinien). Für den Bereich der Bauleitplanung enthält das Baugesetzbuch durch das EAG Bau (Europarechtsanpassungsgesetz Bau) eine gesonderte Umsetzung des EU Rechtes, mit dem die Durchführung der Umweltprüfung hier abschließend geregelt wird. Hierzu ist im Katalog der abwägungserheblichen Belange die Zusammenstellung der Umweltbelange in § 1 Abs.6 Nr.7 präzisiert worden, um den Überblick über die wesentlichen in der Umweltprüfung zu betrachtenden Umweltauswirkungen zu erleichtern. § 1a BauGB enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, die insbesondere nach Ermittlung des einschlägigen Materials in der Umweltprüfung zu beachten sind.

Der § 2 Abs.4 BauGB stellt die Grundnorm für das Verfahren der Umweltprüfung dar. In dieser Vorschrift wird die Umweltprüfung in die zentralen Arbeitsschritte – Ermittlung, Beschreibung und Bewertung – definiert, wobei entsprechend der Systematik der Richtlinie für Einzelheiten auf die Anlage zum Baugesetzbuch verwiesen wird. Der § 2a BauGB ist zu einer allgemeinen Vorschrift über die Begründung von Bauleitplänen ausgestaltet worden, in dem verdeutlicht wird, dass der Umweltbericht einen Bestandteil der Begründung bildet, in dem die Ergebnisse der Ermittlung und Bewertung in einem eigenen Abschnitt dargestellt werden. Die einzelnen in den Umweltbericht aufzunehmenden Angaben, die aus den bisherigen Vorgaben des § 2a BauGB abgeleitet wurden ergeben sich aus der Anlage zum Baugesetzbuch. Sie bilden eine Orientierung für den Aufbau und die Gliederung des Umweltberichtes.

Die Umweltprüfung ist durch die neuen Vorschriften als Regelverfahren für grundsätzlich alle Bauleitpläne (BP und FNP) eingeführt worden (Ausnahme vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB). Im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung sind die Anforderungen an Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu ermitteln. Darauf aufbauend wird die Umweltprüfung durchgeführt, die mittels

des Umweltberichts im Rahmen der Entwurfsoffenlage der Öffentlichkeit zugänglich gemacht wird. Bei der Integration der Umweltprüfung in das Bauleitplanverfahren sind nach der EU-Richtlinie folgende Verfahrensschritte zu beachten:

- Feststellung der Notwendigkeit einer Umweltprüfung
- Festlegung des Untersuchungsrahmens und der in den Umweltbericht aufzunehmenden Informationen (sog. Scoping), dazu dient der Verfahrensschritt gemäß § 4 Abs.1 BauGB
- Erstellung eines Umweltberichtes
- Behörden und Öffentlichkeitsbeteiligung §§ 3 und 4 BauGB
- Berücksichtigung der Ergebnisse bei der weiteren Entscheidungsfindung (Abwägung)
- Bekanntgabe der Entscheidung § 10 Abs.4 BauGB (Bekanntmachung des Planes und Erlangung der Rechtskraft)
- Überwachung und Monitoring

Die o.g. Vorgaben hat der Gesetzgeber bei der Integration der Umweltprüfung in das Deutsche Bauplanungsrecht berücksichtigt, ohne dass hierdurch eine wesentliche Änderung des Verfahrensablaufs erfolgt ist. Vielmehr geben die einzelnen Verfahrensschritte im Wesentlichen die Arbeitsschritte wieder, die bei der Zusammenstellung und Bewertung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials ohnehin für eine sachgerechte Abwägung durchzuführen sind. Die zentrale Vorschrift der Umweltprüfung im Baugesetzbuch ist § 2 Abs.4. Danach sind im Rahmen der kommunalen Bauleitplanverfahren die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben bzw. anschließend – im Rahmen der Abwägung - zu bewerten sind. Ob und inwieweit die im Umweltbericht aufgeführten Umweltbelange gegenüber anderen Belangen vorgezogen oder zurückgestellt werden, ist nicht mehr Bestandteil der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB, sondern der allgemeinen Abwägung nach § 2 Abs.3 i.V.m. § 1 Abs.7 BauGB. Diese erfolgt nicht mehr im Rahmen des Umweltberichtes, sondern ist - wie bisher - Bestandteil der weiteren Planbegründung.

Der Umweltbericht kann auch nach den Verfahrensschritten gemäß §§ 3(1) und 4(1) BauGB erstellt und dann im Rahmen der Offenlage öffentlich ausgelegt werden, zumal die o.g. Verfahrensschritte dazu dienen, den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung festzulegen. Im vorliegenden Fall wird der Umweltbericht zum Entwurf mit öffentlich ausgelegt.

Die durch das Vorhaben vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a BauGB auszugleichen. Die dafür vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen und Flächen können gemäß § 9 Abs.1a Satz 2 Hs.1 BauGB den unterschiedlichen Eingriffen im Plangebiet zugeordnet werden. Dies erfolgte bei der vorliegenden Planung, siehe nachfolgendes Kapitel.

6.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung und Zuordnung § 9 Abs.1a Satz 2 Hs.1 BauGB

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Es wird entsprechend auf den Umweltbericht verwiesen.

Im vorliegenden Fall wird der Ausgleich aus dem Bebauungsplan „Helgenacker“ übernommen. Die in der bisherigen Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung festgestellte Biotopwertminderung (11.887 Punkte)

bzw. deren Ausgleich wurde vom Ökokonto der Gemeinde abgebucht (Datum 2005, Aktenzeichen 385-15705). Hierbei werden 1.937 Punkte für den Eingriff im Rahmen der öffentlichen Erschließungsmaßnahmen und 9.950 Punkte für den Eingriff im Allgemeinen Wohngebiet zugeordnet. Diese Festsetzung wird übernommen.

Im Zuge der Eingriffs-Ausgleichsbewertung sind zum einen die naturschutzfachliche, die artenschutzrechtliche und die wasserwirtschaftliche Betrachtung der Eingriffe und die damit verbundenen Kompensation im Rahmen des Verfahrens zu behandeln. Hierzu wird auf die Ausführungen im Umweltbericht und nachfolgende Ausführungen verwiesen.

Naturschutz

Durch den rechtskräftigen Bebauungsplan besteht bereits das Recht eines Eingriffs in den Boden, Natur und Landschaft. Die in der bisherigen Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung festgestellte Biotopwertminderung (11.887 Punkte) bzw. deren Ausgleich wurde vom Ökokonto der Gemeinde Steffenberg abgebucht (Datum 2005, Aktenzeichen 385-15705). Hierbei werden 1.937 Punkte für den Eingriff im Rahmen der öffentlichen Erschließungsmaßnahmen und 9.950 Punkte für den Eingriff im Allgemeinen Wohngebiet zugeordnet (TF 1.5.4).

Artenschutz

Zur vorliegenden Bebauungsplanänderung wurde eine Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet, der im Rahmen der Offenlage öffentlich mit ausgelegt bzw. auf die Internetseite eingestellt wird. Aufgrund der Ergebnisse des Fachgutachtens wurde eine externe Ausgleichsfläche erforderlich und mit in die Planung aufgenommen (Plankarte 2). TF 1.5.2: Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 in Verbindung mit § 9 Abs. 1a BauGB: Entwicklungsziel: Blühfläche (Gemarkung Niedereisenhausen, Flur 9, Flurstück 91).

Wasserwirtschaft

Im Zuge der Erschließungsplanung muss der im nördlichen Bereich der Parzelle 156/2 befindlichen offene Wegeseitengraben verrohrt werden. Hierzu fand ein Ortstermin mit den zuständigen Fachbehörden statt, um zu klären, wie diese Thematik im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu behandeln ist. Im Ergebnis des Ortstermins wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach Westen hin erweitert. Die parallel zur Lahnstraße verlaufende Grabenparzelle sollte optimiert und naturnah gestaltet werden. Die Gemeinde Steffenberg hat hierzu und für die erforderliche Verrohrung der Grabenparzelle ein Fachbüro beauftragt⁴, das das erforderliche wasserrechtliche Genehmigungsverfahren bearbeitet. Die Planungen der naturnahen Grabengestaltung sowie der erforderliche Ausgleich für die Grabenverrohrung wurden in den Entwurf des Bebauungsplanes mit aufgenommen (Plankarte 3). TF 1.5.3.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 in Verbindung mit § 9 Abs. 1a BauGB:

Entwicklungsziel: Rückbau von Wanderhindernissen (Gemarkung Niedereisenhausen, Flur 10, Flst. 201/3tlw. (Gewässer *Perf*)).

⁴ Ingenieurbüro RNT aus Kassel

6.3 Artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung liegen zum jetzigen Zeitpunkt des Entwurfes Erkenntnisse über die direkte Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischer Vogelarten vor (hier Feldlerche). Dies betrifft die Vorgaben des § 44 Abs.1 Nr.1 bis Nr.3 BNatSchG:

Es wird auf die Ausführungen im Umweltbericht und im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag verwiesen.

7. 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 vom August 2023 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

7.1 Hochwasserschutz

Überschwemmungsgebiet

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

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Risikogebiet außerhalb eines Überschwemmungsgebietes.

Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich durch Bauleitpläne oder sonstigen Satzungen nach BauGB (§ 78 Abs.1 WHG)

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

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Regierungspräsidium Gießen – Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz, Dez. 41.2 (16.12.2021)

Grundlage für die wasserwirtschaftliche Planung bilden neben dem einschlägigen technischen Regelwerk sowie den gesetzlichen Regelungen unter anderem die nachfolgend genannten Papiere:

Handlungsanleitung zur Hochwasservorsorge und zum Hochwasserschutz in der Raumordnungs- und in der Bauleitplanung sowie bei der Zulassung von Einzelbauvorhaben der ARGE Bau vom November 2018:

https://wirtschaft.hessen.de/sites/default/files/media/hmwvl/arbeitshilfe_hochwasserschutz_2018.pdf

Bauleitplanung in Überschwemmungsgebieten und im Gewässerrandstreifen in Hessen, Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen vom Juli 2020:

<https://bauleitplanung.hessen.de/sites/bauleitplanung.hessen.de/files/Bauleitplanung%20in%20%C3%9Cberschwemmungsgebieten%20und%20im%20Gew%C3%A4sserrandstreifen%20in%20Hessen.pdf>

7.2 Wasserversorgung

Bedarfsermittlung

Im Plangebiet entsteht ein Wasserbedarf für voraussichtlich 9 neue Wohngebäude. Die abschließende Anzahl der Wohneinheiten 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 wird der Bedarf abschließend ermittelt.

Wassersparnachweis

Im Rahmen des Bebauungsplanes wird über die textliche Festsetzung je Grundstück eine Zisterne mit einem Volumen von 6m³ und der Brauchwassernutzung festgesetzt. Durch die Verwendung von Zisternenwasser, zum Beispiel für die Gartenbewässerung oder für die Toilettenspülung, kann wertvolles Trinkwasser eingespart und gleichzeitig in den Boden bzw. Wasserkreislauf zurückgeführt werden.

Deckungsnachweis

Aufgrund der Lage des Plangebietes im unmittelbaren Ortsrandbereich sowie des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes geht die Kommune davon aus, dass die Trinkwasserversorgung aufgrund der vorhandenen Leitungen gedeckt werden kann. Parallel zum Bauleitplanverfahren wurde ein Ingenieurbüro mit der Erschließungsplanung beauftragt.

Technische Anlagen

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

7.3 Grundwasserschutz

Schutz des Grundwassers

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, 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 nach derzeitigen Erkenntnissen nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes oder Heilquellenschutzgebietes.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, 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. Verwiesen wird auch auf die Festsetzung 3.1ff.

Versickerung von Niederschlagswasser

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

Hinweis: Folgende Versickerungsformen sind je nach Topografie, Verdichtung und Gestaltung des Baugrundstückes möglich⁵:

Flächenversickerung

Flächen, auf denen zusätzlich aufgebrachtes Niederschlagswasser von versiegelten Flächen versickert werden kann (z.B. Grasflächen, Pflanzstreifen, Rasengitterflächen). Da keine Zwischenspeicherung erfolgt, ist ein sehr gut durchlässiger Untergrund Voraussetzung.

Muldenversickerung

Flache, begrünte Bodenvertiefungen, in denen das zugeleitete Niederschlagswasser kurzfristig zwischengespeichert wird, bis es versickert.

Schachtversickerung

Bestehend aus handelsüblichen Brunnenringen aus Beton. Die offene Sohle wird mit einer Sandschicht als Filterzone versehen. Der Abstand von der Oberkante der Sandschicht zum Grundwasser sollte mindestens 1,50 m betragen. Diese Methode kann bei schwerdurchlässigen Deckschichten angewendet werden.

Rohrversickerung

Bestehend aus unterirdisch verlegten perforierten Rohrsträngen, in die das Niederschlagswasser geleitet, zwischengespeichert sowie versickert wird. Für diese Versickerungsart wird keine spezielle Fläche benötigt.

Bei der Auswahl der geeigneten Versickerungsmethode ist neben den konkreten örtlichen Verhältnissen auf dem Grundstück der Schutz des Grundwassers zu beachten. Bei oberflächennahem Grundwasser oder auf einem Grundstück in einer Wasserschutzzone, ist auf eine Versickerung von Wasser, welches von Stellplätzen oder Fahrwegen abfließt, in der Regel zu verzichten bzw. ist eine Versickerung sogar verboten. Für die vorliegende Planung wird daher im Vorfeld des Bauantrages die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

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.

⁵ Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Im Vorfeld des Bauantrages und der Freiflächenplanung wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen. Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser dürfte nur eingeschränkt möglich sein.

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

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

7.4 Schutz oberirdischer Gewässer

Gewässerrandstreifen:

Es befinden sich westlich und südlich angrenzend zum Baugebiet offene Wegeseitengräben. keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches. Im Zuge der Erschließungsplanung muss der im nördlichen Bereich der Parzelle 156/2 befindlichen offene Wegeseitengraben verrohrt werden. Hierzu fand ein Ortstermin mit den zuständigen Fachbehörden statt, um zu klären, wie diese Thematik im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu behandeln ist. Im Ergebnis des Ortstermins wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach Westen hin erweitert. Die parallel zur Lahnstraße verlaufende Grabenparzelle sollte optimiert und naturnah gestaltet werden. Die Gemeinde Steffenberg hat hierzu und für die erforderliche Verrohrung der Grabenparzelle ein Fachbüro beauftragt⁶, das das erforderliche wasserrechtliche Genehmigungsverfahren bearbeitet. Die Planungen der naturnahen Grabengestaltung sowie der erforderliche Ausgleich für die Grabenverrohrung wurden in den Entwurf des Bebauungsplanes mit aufgenommen (Plankarte 3). TF 1.5.3.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 in Verbindung mit § 9 Abs. 1a BauGB: Entwicklungsziel: Rückbau von Wanderhindernissen (Gemarkung Niedereisenhausen, Flur 10, Flst. 201/3tlw. (Gewässer *Perf*)).

Gewässerentwicklungsflächen

Es liegen keine Erkenntnisse über Gewässerentwicklungsflächen im Plangebiet vor.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Es befinden sich bestehenden Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches und im Bereich der Ausgleichsfläche Plankarte 3, siehe Ausführungen oben.

Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

Die *Perf* (Plankarte 3) und der westlich zum Baugebiet angrenzende Wegeseitengraben werden im Bebauungsplan dargestellt und mit ökologisch aufwertenden Maßnahmen festgesetzt.

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

Die Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer wird durch die vorliegende Planung beachtet.

⁶ Ingenieurbüro RNT aus Kassel

7.5 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über neu zu bauende Abwasserkanäle, die an die vorhandenen Leitungen in der Lahnstraße angeschlossen werden. Parallel zum Bauleitplanverfahren wurde ein Ingenieurbüro mit der Abwasserplanung beauftragt.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet soll im Trennsystem entwässert werden.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor. Parallel zum Bauleitplanverfahren wurde ein Ingenieurbüro mit der Abwasserplanung beauftragt.

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. Auch die Ableitung des Abwassers im Trennsystem führt zu einer deutlichen Reduzierung der Abwassermenge. 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 Trennsystem.

Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten

Entfällt aufgrund der Ausweisung eines Wohngebietes.

Kosten und Zeitplan

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Regierungspräsidium Gießen – Kommunales Abwasser, Gewässergüte, Dez. 41.3 (16.12.2021)

Hinweis: Gemäß SMUSI Planung Stand 2005 des AV Perfgebiet Bad Laasphe ist der Anschluss des betreffenden Gebietes (Ae= 2.9 ha) im Trennsystem geplant.

KA des LK Marburg-Biedenkopf FD Träger öffentl. Belange – Fachdienst Wasser- und Bodenschutz (22.12.2021)

Abwasserrechtlich ist für den Einzugsbereich der Kläranlage Biedenkopf-Wallau die Obere Wasserbehörde beim Regierungspräsidium Gießen zuständig.

7.6 Abflussregelung

Abflussregelung

Im Plangebiet befinden sich ein Vorfluter: Die Abflussregelung wurde auf einem Ortstermin mit den zuständigen Fachbehörden erörtert und die Ergebnisse dieses Termins in der vorliegende Bauleitplanung umgesetzt. Eine grundlegende Beeinträchtigung erfolgt durch die vorliegende Bauleitplanung nicht.

Vorflutverhältnisse

Das mit dem Trennsystem erfasste Niederschlagswasser wird durch eine Verrohrung und Drosselung dem westlich angrenzenden Wegeseitengraben und dann der weiter westlich befindlichen *Perf* zugeführt.

Hochwasserschutz

Durch die Festsetzung von Zisternen und weiterer oben genannter Maßnahmen im Baugebiet und der Ableitung des Niederschlagswassers im Trennsystem dienen die Festsetzungen der Verbesserung des Hochwasserschutzes allgemein.

Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen

Der bisherige Wegeseitengraben auf dem Flurstück 156/2 ist bei Starkregenereignissen über die Ufer getreten und hat auf den westlich angrenzenden Grundstücken Schäden angerichtet. Durch die Verrohrung des Wegeseitengrabens kann bei einer entsprechender Dimensionierung der Verrohrung und Drosselung ein kontrollierter Abfluss in Richtung *Perf* gewährleistet werden. Gleichzeitig können Hochwasserschäden auf den westlich angrenzenden Grundstücken vermieden werden.

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.

Starkregen

In der Starkregen-Hinweiskarte für Hessen (HLNUG) wird für das Plangebiet eine Starkregenhinweis-Index mit *Mittel* angegeben. Der Vulnerabilitäts⁷-Index wird mit *nicht erhöht* angegeben.

Durch die im Bebauungsplan festgelegten textlichen Festsetzungen tragen zur Reduzierung der Abwassermenge bei. Beispielsweise wird durch eine Dachbegrünung zusätzlich Retention geschaffen und zur einer Abmilderung bei Starkregenereignissen beigetragen. Die Maßnahme wird durch die festgesetzten Retentionszisternen ergänzt.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 8 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Regierungspräsidium Gießen – Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz, Dez. 41.2 (16.12.2021)

Es wird auf das Thema „Starkregen“ hingewiesen:

Das Land Hessen hat mit dem Projekt „KLIMPRAX - Starkregen und Katastrophenschutz für Kommunen“ ein dreistufiges Informationssystem für Kommunen bereitgestellt. Alle Informationen dazu sind auf den Internetseiten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) unter folgendem Link einsehbar:

<https://www.hlnug.de/themen/klimawandel-und-anpassung/projekte/klimgrax-groiekte/klimprax-starkregen>

Die Starkregen-Hinweiskarte (unter https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/klima/klimprax/starkregen/Staßregen-Hinweiskarte_Hessen.pdf) wird in der ersten Stufe zur Identifizierung von besonders durch Starkregen gefährdeten Kommunen online als PDF oder zur Einbindung in GIS bereitgestellt. Die Karte beinhaltet den Starkregen-Index und den Vulnerabilitäts-Index für jede 1*1km Kachel.

In der zweiten Stufe können basierend auf dieser Ersteinschätzung kommunale Fließpfadkarten ermittelt werden. Dafür kann die interessierte Kommune eine Anfrage an das Fachzentrum Klimawandel und Anpassung richten (starkregen@hlnug.hessen.de).

In Fällen, in denen die Fließpfadkarte zur lokalen Gefährdungsbeurteilung nicht ausreicht (z.B. städtische Gebiete, sehr flache Gebiete ohne klare Fließwege), kann eine Starkregen-Gefahrenkarte bei Ingenieurbüros in Auftrag gegeben werden. Starkregen-Gefahrenkarten sind für Planungen in kritischen Gebieten sowie für mittlere und große Kommunen erforderlich. Diese Karten werden durch Ingenieurbüros auf der Basis von detaillierten hydraulischen Simulationen erstellt.

7.7 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft

Entfällt aufgrund des Planziels.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Regierungspräsidium Gießen – Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz, Dez. 41.2 (16.12.2021)

Grundlage für die wasserwirtschaftliche Planung bildet neben dem einschlägigen technischen Regelwerk sowie den gesetzlichen Regelungen unter anderem das nachfolgend genannte Papier:

Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung, Herausgegeben vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Juli 2014:

⁷ Der Begriff Vulnerabilität bedeutet „Verwundbarkeit /Verletzbarkeit“

https://rp-darmstadt.hessen.de/sites/rp-darmstadt.hessen.de/files/content-downloads/Erlaass_mit_AH_zur_Ber%c3%bccksichtigung_von_ww_Belangen_in_Bauleitplanung.pdf

8. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten

Der Gemeinde Steffenberg liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt (Entwurf) keine Erkenntnisse über Altlasten oder Altstandorte im Plangebiet vor.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Regierungspräsidium Gießen – Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle Altlasten, Bodenschutz, Dez. 41.4 (16.12.2021)

In der Altflächendatei als Teil des Bodeninformationssystems sind die den Bodenschutzbehörden bekannten Informationen zu Altstandorten, Altablagerungen, altlastverdächtigen Flächen, Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen hinterlegt (§ 8 Abs. 1 HAltBodSchG). Altstandorte sind Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist. Altablagerungen sind stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie Flächen auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind. Die Daten werden von den Kommunen, den Unteren Bodenschutzbehörden (UBS), den Oberen Bodenschutzbehörden (RP) und dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) erfasst, gemeldet und ggf. aktualisiert. Die Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten in der Altflächendatei ist jedoch nicht garantiert. Deshalb wird empfohlen, weitere Informationen (z. B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerberegister, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der zuständigen Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Marburg-Biedenkopf und bei der Gemeinde Steffenberg einzuholen.

Nach § 8 Abs. 4 HAltBodSchG sind Gemeinden und öffentlich-rechtliche Entsorgungspflichtige verpflichtet, die ihnen vorliegenden Erkenntnisse zu Altflächen dem HLNUG so zu übermitteln, dass die Daten im Bodeninformationssystem nach § 7 HAltBodSchG erfasst werden können. Auch die Untersuchungspflichtigen und Sanierungsverantwortlichen sind verpflichtet, die von ihnen vorzulegenden Daten aus der Untersuchung und Sanierung der verfahrensführenden Behörde in elektronischer Form zu übermitteln. Dies hat in elektronischer Form zu erfolgen. Über die elektronische Datenschnittstelle DATUS online steht den Kommunen ebenfalls FIS-AG (kommunal beschränkt) zur Verfügung. Dazu bitte an das HLNUG wenden oder weitere Infos sowie Installations- und Bedienungshinweise unter <https://www.hlnug.de/themen/altlasten/datus.htm> entnehmen:

Vorsorgender Bodenschutz

Nachfolgend werden verschiedene Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz aufgeführt, die als Hinweise für die Planungsebenen der Bauausführung und Erschließungsplanung vom Bauherrn*in / Vorhabenträger*in 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 herumzuleiten. 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 Wasserspeicherefähigkeit 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)

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Regierungspräsidium Gießen – Vorsorgender Bodenschutz (16.12.2021)

Die gesamten Anforderungen zum Bodenschutz sind mindestens nachrichtlich in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen.

Des Weiteren sind eingriffsminimierende Maßnahmen für das Schutzgut Boden mit den Grundstückseignern über städtebauliche Verträge festzuhalten.

Regierungspräsidium Gießen – Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen, Dez. 42.2 (16.12.2021)

Bei Bau-, Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten (www.rp-giessen.hessen.de, Umwelt & Natur, Abfall, Bau— und Gewerbeabfall, Baustellenabfälle).

Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (z. B. Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle wie z. B. Asbestzementplatten).

Downloadlink:

https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/baumerkblatt_2018-09-01.pdf

Regierungspräsidium Gießen – Vorsorgender Bodenschutz (16.12.2021)

Es wird zur Versiegelung von Böden kommen, was zu einem Totalverlust der Bodenfunktionen an dieser Stelle führt. Boden ist wie Wasser und Luft eine unersetzbare Ressource und Lebensgrundlage für Tiere, Pflanzen und Menschen. Der Boden erfüllt vielfältige und essentielle natürliche Funktionen. Die Funktionen des Bodens sind auf Grundlage des Bundesbodenschutzgesetzes nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.

Zur Wahrung des gesetzlich verankerten Bodenschutzes im Allgemeinen und im Besonderen bzgl. Auffüllungen und Abgrabungen aufgrund der örtlichen Topographie (§§1 und 7 BBodSchG; §12 BBodSchV (DIN 19731 ist zu beachten); §1 HAItBodSchG); §§1, 7 und 15 BNatschG sowie §§1a und 202 BauGB auch während der Bauphasen fordere ich nach §4 i.V.m. §10 BBodSchG im Mindesten für die weiteren Erschließungsmaßnahmen die Beauftragung einer Bodenkundlichen Baubegleitung* (BBB) bereits ab der Planungsphase.

Werden einschlägige Bodenschutz- und Eingriffsminderungsmaßnahmen während der Bauausführungen nicht berücksichtigt, so sind Bodenfunktionen wie u.a. Regulierung des Wasserhaushaltes, Verdunstungskühlung und auch Lebensraum für Pflanzen/ Ertragspotenzial (für Gärten und Grünanlagen) bis hin zum gänzlichen Funktionsausfall gefährdet.

Die Bodenkundliche Baubegleitung muss die erforderliche Sachkunde aufweisen, um den Bodenschutz auf der Baustelle gewährleisten zu können.

9. Kampfmittel

Es liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt (Entwurf) keine Hinweise auf Kampfmittel im Plangebiet vor. Es gibt keinen begründeten Verdacht, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Sollten im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Regierungspräsidium Darmstadt III 23 Kampfmittelräumdienst (09.12.2021)

Über die in dem Lageplan bezeichneten Flächen liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor. Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, wird darum gebeten, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Es wird gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleit- bzw. Planfeststellungsverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.

10. 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.

Mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Kontext der das Plangebiet umgebenden Wohnnutzungen ist nicht mit immissionsschutzrechtlichen Konflikten zu rechnen. Dem Trennungsgrundsatz wird mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes neben einem Dorfgebiet Rechnung getragen.

Im Zusammenhang mit der nordwestlich angrenzenden Kreisstraße geht die Gemeinde zunächst davon aus, dass es nicht zu immissionsschutzrechtlichen Konflikten kommen wird. Die Kreisstraße verläuft im angrenzenden nordwestlichen Bereich deutlich tiefer, so dass die Böschung zum Baugebiet wie ein Schallschutzwall wirkt. Zur Sicherheit hat die Gemeinde jedoch eine schalltechnische Prognose in Auftrag gegeben, deren Ergebnisse in den weiteren Planungs- und Abwägungsprozess eingestellt werden.

11. Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 21 Abs. 3 HDSchG 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.

12. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs.6 Nr.7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits mit der BauGB-Novelle 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 BauGB zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Beachtlich ist hierbei insbesondere die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs.5 Satz 2 und § 1a Abs.5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs.1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

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. Nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG - Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Es ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist. Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine ausdrücklichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern hiermit auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen. Empfohlen wird jedoch die Errichtung von Solar- und Fotovoltaikanlagen im Bereich der Dachflächen.

13. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs.6 BauGB und sonstige Hinweise

Brandschutz

Aufgrund der Lage des Plangebietes geht die Gemeinde Steffenberg davon aus, dass die Löschwasserversorgung für das Wohngebiet gesichert werden kann.

Im gesamten bebauten Gebiet sind ausreichende bemessene Zufahrts- und Rettungswege sowie Aufstellflächen für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge vorzusehen und festzulegen, damit im Brandfall oder die Durchführung notwendiger Rettungsmaßnahmen auch wirksame Lösch- bzw. Rettungsarbeiten durchgeführt werden können. Die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ laut Fassung vom Februar 2007 und zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009 und die Vorgaben aus der DIN 14090 für Flächen der Feuerwehr sind einzuhalten. Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind ständig, auch während der Bauarbeiten und Baustelleneinrichtungen, freizuhalten. (HBO §§ 3 und 13).

Die Hess. Bauordnung (HBO), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020, ist zu beachten und einzuhalten, insbesondere weise ich auf die §§

- 2 - Begriffe
- 3 - Allgemeine Anforderungen
- 4 - Das Grundstück und seine Bebauung
- 5 - Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken
- 6 - Abstandsflächen und Abstände
- 13 - Brandschutz

Für die Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung im Gesamtbereich des Planentwurfes ist das Arbeitsblatt W 405 –Technische Regeln- Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgungsanlagen – des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. zu beachten und einzuhalten. Dieses Arbeitsblatt ist als anerkannte Regeln der Technik für die Festlegung des Löschwasserbedarfes heranzuziehen (Grundsatz).

Gemäß Arbeitsblatt W 405 beträgt der erforderliche Löschwasserbedarf für das Allg. Wohngebiet (WA)

der angegebene Geschossflächenzahl von 0,3 – 0,7

der max. zulässigen II Vollgeschossen

beträgt diese bei mittlerer Gefahr der Brandausbreitung

48 cbm/h = 800 l/min (96m³ für zwei Stunden).

Diese Löschwassermenge muss über einen Zeitraum von mind. 2 Std. zur Verfügung stehen, wobei der Fließdruck bei max. Wasserentnahme aus dem Hydranten 1,5 bar nicht unterschreiten darf.

Kann für das Baugebiet die erforderliche Löschwassermenge nicht durch Trinkwasserversorgungsanlagen in ausreichendem Maße sichergestellt werden, so sind Ersatzmaßnahmen durchzuführen, z.B. unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230, Löschwasserteiche nach DIN 14210 oder Löschwasserbrunnen nach DIN 14220. Sollte eine der oben aufgeführte Ersatzmaßnahme zur Ausführung kommen, so ist darauf zu achten, dass diese zu jeder Zeit erreichbar sein muss. Die Zufahrt zu dieser Ersatzmaßnahme muss der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ lt. Fassung vom Februar 2007 und zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009 und den Vorgaben aus der DIN 14090 Fläche für die Feuerwehr entsprechen.

Die Bereitstellung des Löschwassers aus den öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen ist durch Überflurhydranten nach DIN 3222 sicherzustellen. Der Abstand der Hydranten sollte üblicherweise unter 150m betragen. Es wird hiermit auf das Arbeitsblatt W 400 Teil – Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen (TRWV), Teil 1: Planung- verwiesen.

Die in diesem Gebiet vorhandenen bzw. einzubauenden Hydranten sind in Verbindung mit dem gesamten Rohrnetz so abzuschließen, dass bei der Durchführung von evtl. Reparaturarbeiten bzw. möglichen Rohrbrüchen nicht das gesamte Rohrleitungsnetz abgestellt werden muss und jederzeit die erforderliche Löschwassermenge zur Verfügung steht.

Dies ist auch erforderlich beim Betrieb von netzabhängigen Druckerhöhungsanlagen, auch hier ist die jederzeitige Löschwasserentnahme auch bei Stromausfall sicherzustellen.

Weitere Einzelheiten sind im Benehmen mit der zuständigen Bauaufsichtsbehörde sowie der Brandschutzdienststelle beim Kreis Marburg-Biedenkopf festzulegen. Der entsprechende Nachweis zur Löschwasserversorgung ist der Brandschutzdienststelle bei Beantragung der Baugenehmigung vorzulegen.

Nach Inkrafttreten der Hessischen Bauordnung vom 03.06.2020 wird insbesondere auf den § 5 –Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken- und den § 13 –Brandschutz- verwiesen.

In § 13 Abs. 3 HBO ist zwingend vorgeschrieben, dass Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstungen notwendiger Fenster oder sonst zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8m über der Geländeoberfläche liegt, nur errichtet

werden dürfen, wenn die erforderlichen Rettungsgeräte (zugelassenes Hubrettungsgerät) von der Feuerwehr vorgehalten werden.

Eine weitere Prüfung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

14. Bodenordnung

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

15. 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	10.085 m²
Fläche des Allg. Wohngebietes	6.697 m ²
(Versiegelung bei einer GRZ von 0,3	2.009 m ²)
Verkehrsflächen	1.701 m ²
Wasserflächen	26 m ²
Ausgleich Grabenstruktur	389 m ²
Ausgleich Blühstreifen	1.272 m ²

Die Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

Die maximale Versiegelung im Plangebiet beträgt:

- Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1) ist bei einer GRZ I von 0,3 eine maximale Versiegelung von 2009 m² möglich. Zzgl. Überschreitung von 50 Prozent für Nebenanlagen etc. bei einer GRZ II⁸ von 0,15 können weitere 1.005 m² versiegelt werden, so dass eine Maximalversiegelung mit einer GRZ I und II von 0,45 entsprechend 3.004 m² möglich ist.

Die zu erwartende Neuversiegelung dürfte aber niedriger liegen, da die angegebene Grundflächenzahl lediglich die maximal anzunehmende Versiegelung im Plangebiet vorgibt und zusätzlich die Grundstücksflächen aufgrund der Hanglage nicht komplett nutzbar sind.

16. Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht, Planungsbüro Fischer, 10.09.2024
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Plan Ö, Juni 2024

Schallschutzprognose wird derzeit erstellt und in den weiteren Planungsprozess eingestellt. Weitere Gutachten sind in der jetzigen Planungsphase nicht erforderlich.

⁸ Gemäß § 19 Abs.4 BauNVO

Planstand: 10.09.2024

Projektnummer: 21-2535

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

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettberg

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