

Stadt Grünberg, Kernstadt

Begründung

Änderung des Flächennutzungsplanes

im Bereich „Im Baumgartenfeld IV“

Vorentwurf

Planstand: 05.07.2024

Projektnummer: 21-2525

Projektleitung: Roeßing

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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

Inhalt

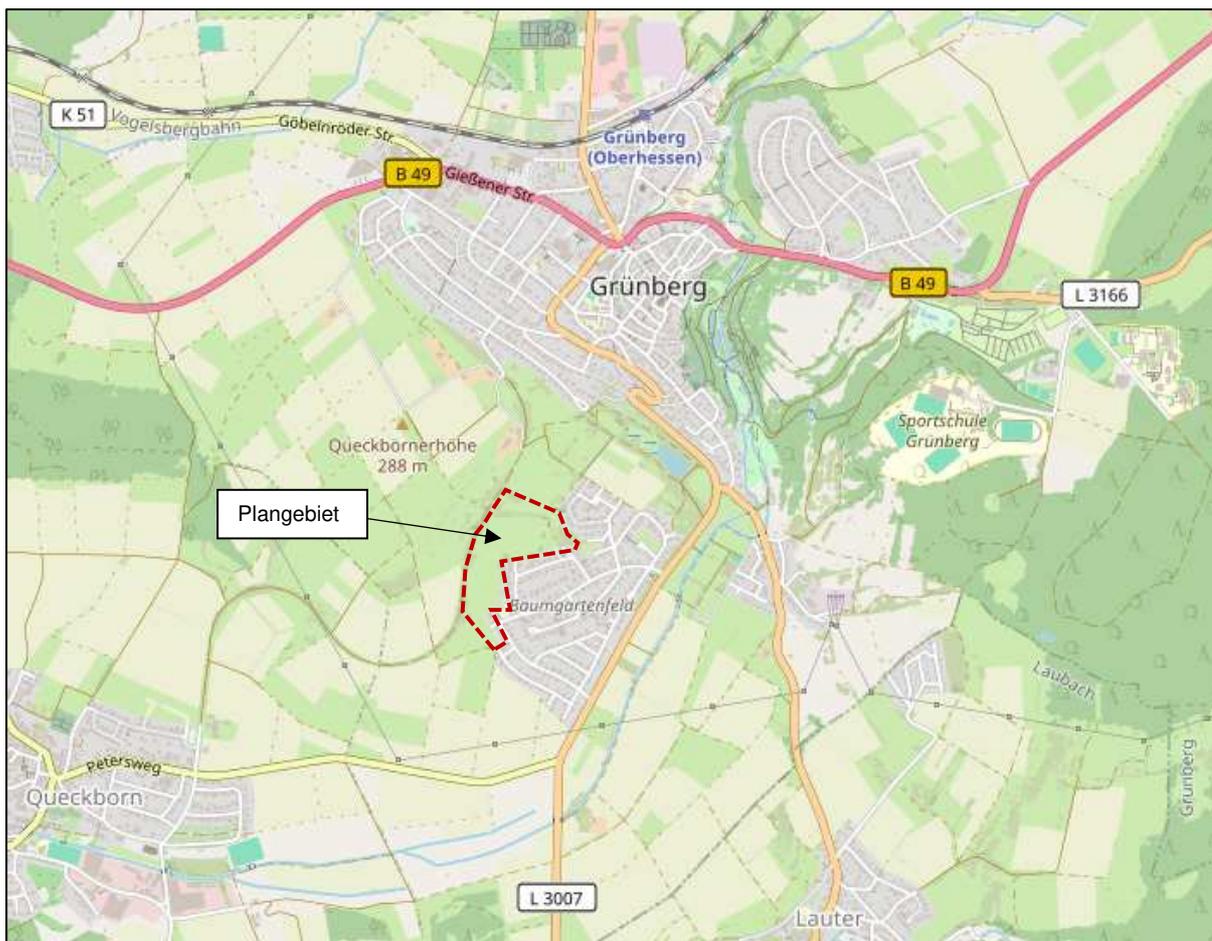
1. Vorbemerkungen	2
1.1 Planerfordernis und -ziel	2
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	3
1.3 Regionalplanung	4
1.4 Verbindliche Bauleitplanung	6
1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz	7
1.6 Verfahrensart und -stand	10
2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	11
3. Gegenstand der Änderung des Flächennutzungsplanes	13
4. Berücksichtigung umweltschützender Belange	14
4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht.....	14
4.2 Artenschutzrechtliche Belange	14
5. Erneuerbare Energie	15
6. Klimaschutz und Klimaanpassung	16
7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	17
8. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	19
9. Kampfmittel	20
10. Immissionsschutz	20
11. Denkmalschutz	21
12. Sonstige Infrastruktur	21
13. Anlagen und Gutachten	21

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Im Baumgartenfeld“ aus dem Jahr 1983 wurde der erste Grundstein für die Wohnbauentwicklung im Süden der Kernstadt von Grünberg gelegt. Aufgrund der anhaltenden Nachfrage wurden zuletzt in diesem Bereich mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31.2 „Im Baumgartenfeld III – südliche Erweiterung“ aus dem Jahr 2015 die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur weiteren Siedlungsentwicklung geschaffen. Das Baugebiet befindet sich gegenwärtig in der Umsetzung, wobei der Großteil der Baugrundstücke bereits bebaut ist. Die Siedlungsentwicklung innerhalb des Stadtgebietes nimmt eine wichtige Rolle ein, um dem demografischen Wandel durch ein entsprechendes Angebot an Baugrundstücken entgegenzuwirken. Die Stadt Grünberg ist danach bestrebt, durch eine stabile Bevölkerungsbilanz die im Stadtgebiet vorhandene attraktive und gut ausgebaute Infrastruktur dauerhaft zu erhalten. Hierzu gehören u.a. die kulturellen Angebote, die Bereiche der Kinderbetreuung und Bildungsmöglichkeiten, die vielfältigen Dienstleistungsbereiche, die Einkaufsmöglichkeiten sowie attraktive Freizeitangebote. Um auch künftig für Interessenten ein entsprechendes Angebot an Wohnbaugrundstücken vorhalten zu können, bedarf es nun der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des Baugebietes „Baumgartenfeld“ und Arrondierung des westlichen Ortsrandes des Gesamtareals „Baumgartenfeld“.

Lage Plangebiet



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 07/2024), bearbeitet

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand der Baugebietsentwicklung „Im Baumgartenfeld“ südlich der Kernstadt und ist dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Zur Umsetzung der angestrebten Wohngebietsentwicklung hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Grünberg in ihrer Sitzung am 15.12.2022 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 31.3 „Im Baumgartenfeld IV“ sowie zur Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich gefasst. Zur Ausweisung gelangt hierzu im Wesentlichen ein Allgemeines Wohngebiet sowie die für die verkehrliche Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen. Darüber hinaus wird im Sinne einer familienfreundlichen Stadtgestaltung und dem Ziel der Erreichung einer hohen Wohnstandortqualität bei der Ausprägung des öffentlichen Raumes auf ausreichend Grünanlagen und Quartiersplätze geachtet, die als Aufenthaltsort und Kommunikationsraum für die Bewohner dienen. Gleichzeitig gilt es, das künftige Baugebiet mit dem angrenzenden Freiraum und dem hier verlaufenden Radwegenetz zu verknüpfen. Ferner sind im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Aspekte einer nachhaltigen Baugebietsentwicklung (u.a. Klima, Energie, Regenwasserbewirtschaftung) aufzugreifen. Des Weiteren gelangt eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kita“ zur Ausweisung, um Erweiterungsmöglichkeiten des bestehenden Kindergartenstandortes zu schaffen und dem durch die vorliegende Baugebietsentwicklung entstehenden Bedarf an Betreuungsplätzen Rechnung zu tragen.

Der **wirksame Flächennutzungsplan** der Stadt Grünberg aus dem Jahr 2003 stellt das Plangebiet teilweise als Wohnbaufläche (Planung), Fläche für Landwirtschaft sowie als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dar. Überlagert wird die Maßnahmenfläche durch die Signatur Gehölz- und strukturreiche bzw. vegetationskundlich wertvolle Grünlandbereiche. Mit der geplanten Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes und der für die Erschließung notwendigen Straßenverkehrsflächen sowie öffentlichen Grünflächen stehen die Festlegungen im Bebauungsplan den Darstellungen im Flächennutzungsplan zunächst entgegen. Im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt die Darstellung einer Wohnbaufläche sowie einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand der von der Kernstadt abgesetzten Baugebietsentwicklung „Baumgartenfeld“. Das Plangebiet ist durch unterschiedliche Biotop- und Nutzungstypen geprägt. Der Süden ist überwiegend durch eine Wirtschaftswiese und Mähweide (intensiv genutzt) geprägt. Randlich befinden sich Gehölzstrukturen. Weiter nördlich schließen sich Wiesenbrachen, ruderalen Wiesen sowie Frischwiesen mäßiger Nutzungsintensität sowie extensiv genutzte Mähwiesen an. Im nördlichen Bereich befindet sich ein großes zusammenhängendes Feldgehölz (Baumhecke). Auch im nordöstlichen Bereich befinden sich wertgebende Gehölzstrukturen. Das Plangebiet wird zudem durch eine Vielzahl an unbefestigten, teilweise bewachsenen Feldwegen gequert.

Die Topografie des Plangebietes lässt sich als bewegt beschreiben, wobei das Gelände tendenziell Richtung bebauter Ortslage fällt.

Das Plangebiet wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

Norden:	Grünland mit Gehölzstrukturen, Wohnbebauung
Westen:	Wirtschaftsweg mit Gehölzstrukturen, Grünland
Süden:	Wohnbebauung, Grünland
Osten:	Wohnbebauung

Bereich des Plangebietes



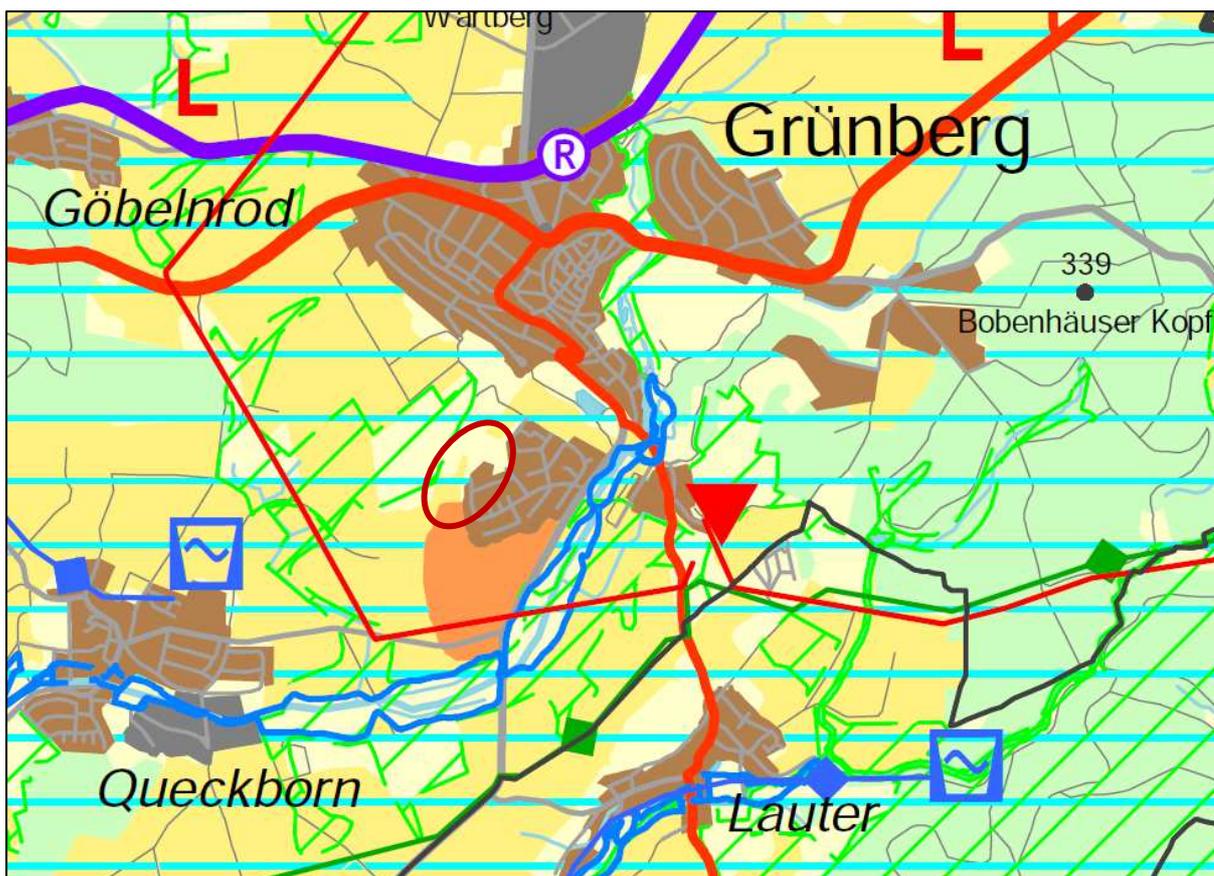
(Eigene Aufnahmen 2022)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 9,79 ha, wovon rd. 7,61 ha auf die Wohnbaufläche sowie rd. 2,18 ha auf Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entfallen.

1.3 Regionalplanung

Der **Regionalplan Mittelhessen 2010** stellt das Plangebiet teilweise als *Vorranggebiet Siedlung (Planung)* sowie als *Vorbehalts- und Vorranggebiet für Landwirtschaft* dar. Überlagert werden die Flächen-darstellungen durch ein *Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz*.

Ausschnitt Regionalplan Mittelhessen 2010



genordet, ohne Maßstab

Laut Zielvorgabe 6.3-1 hat in den *Vorranggebieten für Landwirtschaft* die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen. Die Agrarstruktur ist hier für eine nachhaltige Landbewirtschaftung zu sichern und zu entwickeln. Hier steht die geplante Siedlungsentwicklung den Zielen der Raumordnung entgegen. Die *Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft* dienen der Offenhaltung der Landschaft, was durch eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung gesichert werden soll. Nach Zielvorgabe 6.3-3 ist zu Zwecken der Eigenentwicklung und Freizeitnutzung im Anschluss an die bebaute Ortslage eine Inanspruchnahme in einer Größenordnung < 5 ha unter Abwägung der in der Zielvorgabe genannten Aspekte möglich. Da in der Summe jedoch gemäß Darstellungen des Regionalplans Mittelhessens durch die geplante Siedlungsentwicklung (ohne die Maßnahmenfläche) insgesamt eine Inanspruchnahme von rd. 7,5 ha erfolgt, bedarf es im Rahmen des weiteren Planungsprozesses einer weitergehenden inhaltlichen Auseinandersetzung mit den regionalplanerischen Vorgaben und Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Gießen.

Diesbezüglich wird allerdings darauf hingewiesen, dass der Entwurf des Regionalplans Mittelhessens 2021 das Plangebiet insgesamt als *Vorranggebiet für Siedlung (Planung)* darstellt, sodass die vorliegende Bauleitplanung der Intention der regionalplanerischen Überlegungen zur Siedlungsentwicklung in der Stadt Grünberg im Zuge der Fortschreibung des Regionalplans entspricht.

Unabhängig hiervon, bedarf es der Berücksichtigung der Zielvorgabe 5.2-5 die besagt, dass vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen durch die Gemeinden der Bedarf an Siedlungsflächen vorrangig in den *Vorranggebieten Siedlung (Bestand)* durch Verdichtung der Bebauung (Nachverdichtung) und durch Umnutzung von bereits bebauten Flächen zu decken ist. Dazu sind die vorhandenen Flächenreserven in Bebauungsplänen (§ 30 BauGB) und in den "unbeplanten Innenbereichen" (§ 34 BauGB)

darzustellen sowie ihre Verfügbarkeit und Entwicklungsfähigkeit aufzuzeigen. Dieser Nachweis ist durch die planende Gemeinde auch bei Flächeninanspruchnahme innerhalb der *Vorranggebiete Siedlung (Planung)* zu erbringen. Zur Vermeidung von Dopplungen wird diesbezüglich auf die Ausführungen in Kapitel 1.5 verwiesen.

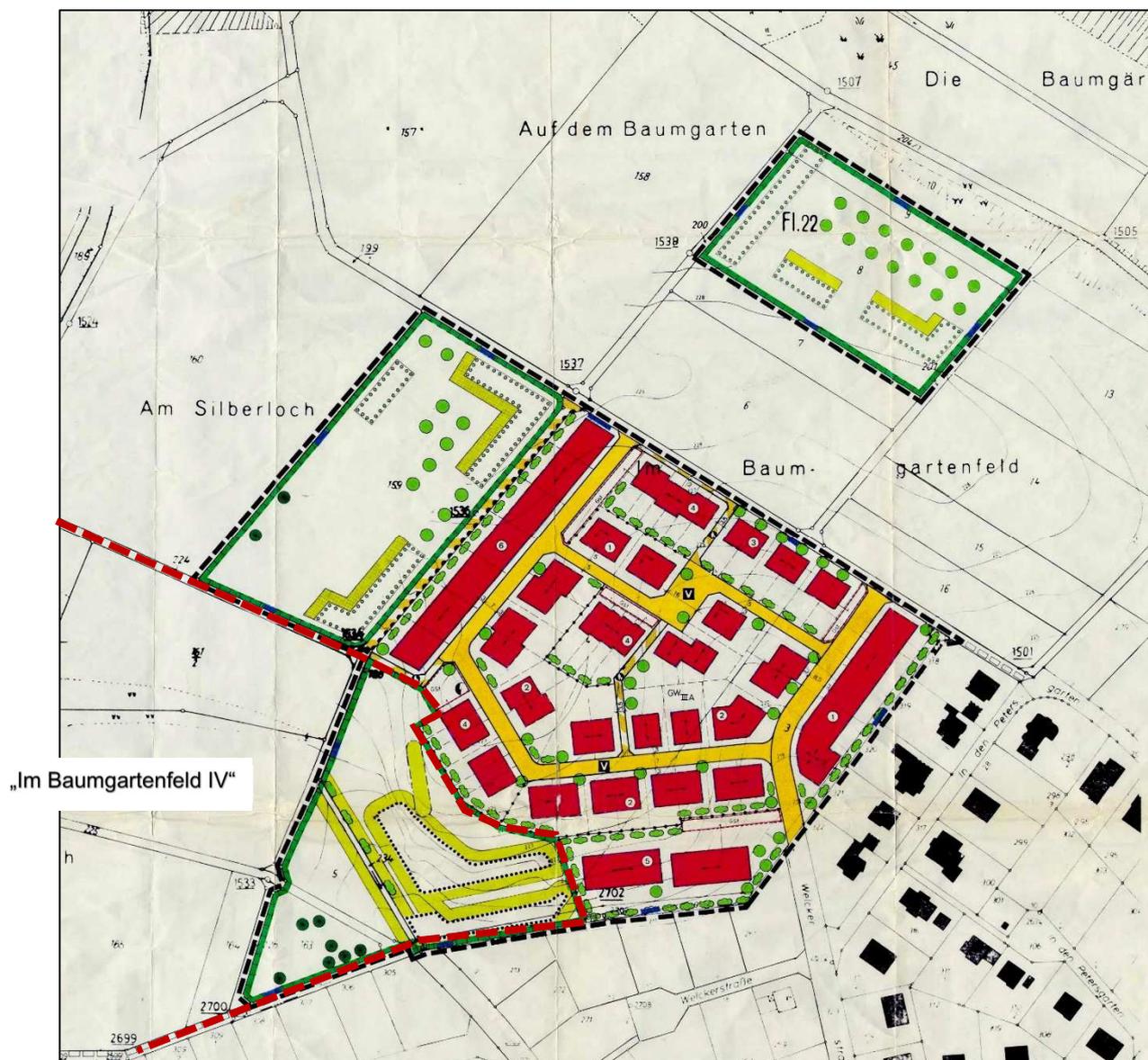
Die *Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz (6.1.4-12 (G) (K))* sollen in besonderem Maße dem Schutz des Grundwassers in qualitativer und quantitativer Hinsicht dienen. In diesen Gebieten mit besonderer Schutzbedürftigkeit des Grundwassers soll bei allen Abwägungen den Belangen des Grundwasserschutzes ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone IIIA des mit Schutzgebietsverordnung vom 04.04.1990 (StAnz. Nr. 21/1990, Seite 964) festgesetzten Wasserschutzgebietes „Wasserwerk Queckborn“. Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes steht der Schutzgebietsverordnung im Grundsatz nicht entgegen. Dennoch sind die wasserwirtschaftlichen Belange, einschließlich des Schutzgutes Wassers, entsprechend in die Abwägung einzustellen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird dem Aspekt durch eine differenziert festgesetzte zulässige Grundflächenzahl Rechnung getragen, wobei die Orientierungswerte der Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO in Teilen nicht voll ausgeschöpft werden. Hierdurch werden die mit der Bodenversiegelung einhergehenden negativen Effekte (Erhöhung des Oberflächenabflusses des Niederschlagswassers, Erhöhung des Spitzenabflusses der Vorfluter, steigende Hochwasserspitzen, Verringerung der Grundwasserneubildung) auf das notwendige Maß begrenzt. Des Weiteren sind eingriffsminimierende Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplanes, die auch dem Grundwasserschutz dienen. Zu nennen ist hier u.a. die Befestigung von Flächen (Stellplätze, Gehwege, Hofflächen) in wasserdurchlässiger Weise sowie die Unzulässigkeit von wasserdichten, nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung. Auch die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen (Anpflanzungen, Dachbegrünung), der Ausschluss von Schottergärten sowie die Vorsehung von großzügigen öffentlichen Grünflächen innerhalb des Plangebietes tragen diesem Aspekt Rechnung. Des Weiteren ist auf den jeweiligen Baugrundstücken eine Zisterne zur Sammlung und Verwertung von anfallendem Niederschlagswasser mit einem Mindestvolumen von 6 m³ zu errichten. Da eine gezielte Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers aufgrund der anstehenden Baugrundverhältnisse nicht möglich ist, können hierdurch zumindest die abzuleitenden Niederschlagsmengen aus dem Plangebiet reduziert werden.

1.4 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet umfasst einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 31.1 „Im Baumgartenfeld – Teil II“ aus dem Jahr 1995, der hier eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Extensivwiese mit Krautsaum und Erhaltung von Bäumen und Gehölzstrukturen) ausweist. Ein Teil der Maßnahmenfläche wird in Verlängerung der bestehenden Erschließungsstraße *Zum Eichenberg* als öffentliche Straßenverkehrsfläche ausgewiesen, da diese für die Erschließung des neuen Baugebiets erforderlich wird. Des Weiteren wird entlang der Straße auf einer Tiefe von etwa 25 m (entspricht einer Bauzeile) ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die verbleibenden Flächen werden unter Beachtung der örtlichen Gegebenheiten als Maßnahmenflächen mit den Entwicklungszielen „Feldgehölz“ und „Magere Flachlandmähwiese“ festgesetzt.

Bebauungsplan Nr. 31.1 „Im Baumgartenfeld – Teil II“ (Jahr 1995)



genordet, ohne Maßstab

1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

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

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

Die grundsätzliche Festlegung neuer Siedlungs- bzw. Siedlungserweiterungsflächen erfolgt auf den übergeordneten Ebenen im Rahmen des Regionalplanes Mittelhessen 2010 und dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Grünberg. Die hier in Rede stehende Siedlungserweiterung entspricht lediglich in Teilen den Darstellungen des Regionalplans Mittelhessen 2010 sowie dem Flächennutzungsplan. Allerdings sieht der sich gegenwärtig in der Fortschreibung befindliche Regionalplan (Entwurf 20.09.2021) für das Plangebiet ein *Vorranggebiet Siedlung (Planung)* vor, sodass perspektivisch auf der übergeordneten Planungsebene ebenfalls der Siedlungsentwicklung der Vorrang gegenüber anderen Nutzungsansprüchen wie bspw. der Landwirtschaft eingeräumt werden soll.

Die Stadt Grünberg ist danach bestrebt, durch eine stabile Bevölkerungsbilanz die vorhandene attraktive und gut ausgebaute Infrastruktur dauerhaft zu erhalten. Hierzu gehören u.a. die kulturellen Angebote, die Bereiche der Kinderbetreuung und Bildungsmöglichkeiten, die vielfältigen Dienstleistungsbe- reiche, die Einkaufsmöglichkeiten sowie attraktive Freizeitangebote.

Die Siedlungsentwicklung in der Kernstadt hat sich zuletzt auf den Bereich „Baumgartenfeld“ konzentriert. Der Grundstein für die Baugebietsentwicklung wurde im Jahr 1983 mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Baumgartenfeld“ gelegt. Zuletzt wurde mit dem Bebauungsplan Nr. 31.2 „Im Baumgartenfeld III – südliche Erweiterung“ aus dem Jahr 2015 die Entwicklung von rd. 119 Baugrundstücken planungsrechtlich vorbereitet. Die bauliche Entwicklung ist hier weitestgehend abgeschlossen und die Grundstücke sind veräußert und befinden sich nach Aussagen der Stadt Grünberg (Stand 07/2024) mittlerweile vollständig in Privatbesitz.

Die Stadt Grünberg verfügt zudem im Kernstadtbereich über keine Grundstücke zum selbstgenutzten Eigentum, die an Interessenten verkauft werden könnten. Es besteht insofern ein städtebaulicher Handlungsbedarf zur Neuausweisung von Baugrundstücken, um den offensichtlich absehbaren Bedarf unter Berücksichtigung der zeitlichen Komponente eines Bauleitplanverfahrens und Erschließung des Gebietes zu decken. Der Stadt Grünberg liegen derzeit 234 Bewerber (Stand 07/2024) für die rd. 80 Bauplätze der geplanten Gebietsentwicklung „Baumgartenfeld IV“ vor, was die deutliche Nachfrage dokumentiert und das städtebauliche Erfordernis für die Aufstellung der Bauleitplanung begründet. Eine solche Nachfrage kann zudem, unabhängig der Fragestellung der bestehenden Eigentumsverhältnisse, nicht über Baulücken oder Gebäudeleerstände im Kernstadtbereich gedeckt werden. **Innenentwicklungspotentiale** zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum sind somit nicht vorhanden. Daher liegen gewichtige städtebauliche Gründe vor, die die geplante Siedlungsentwicklung unter Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen im Außenbereich begründen.

Auch adäquate **räumliche Standortalternativen** im Kernstadtbereich sind nicht ersichtlich. In den 80er Jahren erfolgte mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Im Baumgartenfeld“ im Kernstadtbereich die Festlegung, wo eine Siedlungsentwicklung stattfinden soll. Dies ist im Grundsatz auch aus dem bestehenden Regionalplan sowie des offengelegten Entwurfs 2021 des Regionalplans ablesbar. Ferner sind die vorangehenden vorgenommenen Baugebietsentwicklungen Bezug auf die Erschließungsstraßen auf eine Fortführung ausgelegt. Auch die Abwicklung des planinduzierten Verkehrs kann mit Anschluss an das bestehende Straßennetz verkehrsgerecht erfolgen. Ferner kann durch die vorhandene Kindertagesstätte durch deren zentrale Lage ein wohnungsnahes Angebot an Betreuungsplätzen geboten werden.

Die Größe des Baugebietes, einschließlich Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen beträgt rd. 7,5 ha, die gegenwärtig überwiegend einer landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen. Mit Ausnahme eines Flurstücks befinden sich die Flächen vollständig im Eigentum der Stadt Grünberg. Die Flächen sind gegenwärtig an 9 unterschiedliche Pächter verpachtet. Hiervon haben 5 Pächter ein Grundstück für die private Nutzung gepachtet. Die verbleibenden 4 Pächter betreiben als Nebenerwerb Landwirtschaft. Trotz des größeren Flächenverlusts sind daher vorliegend keine Hinweise ersichtlich, dass eine

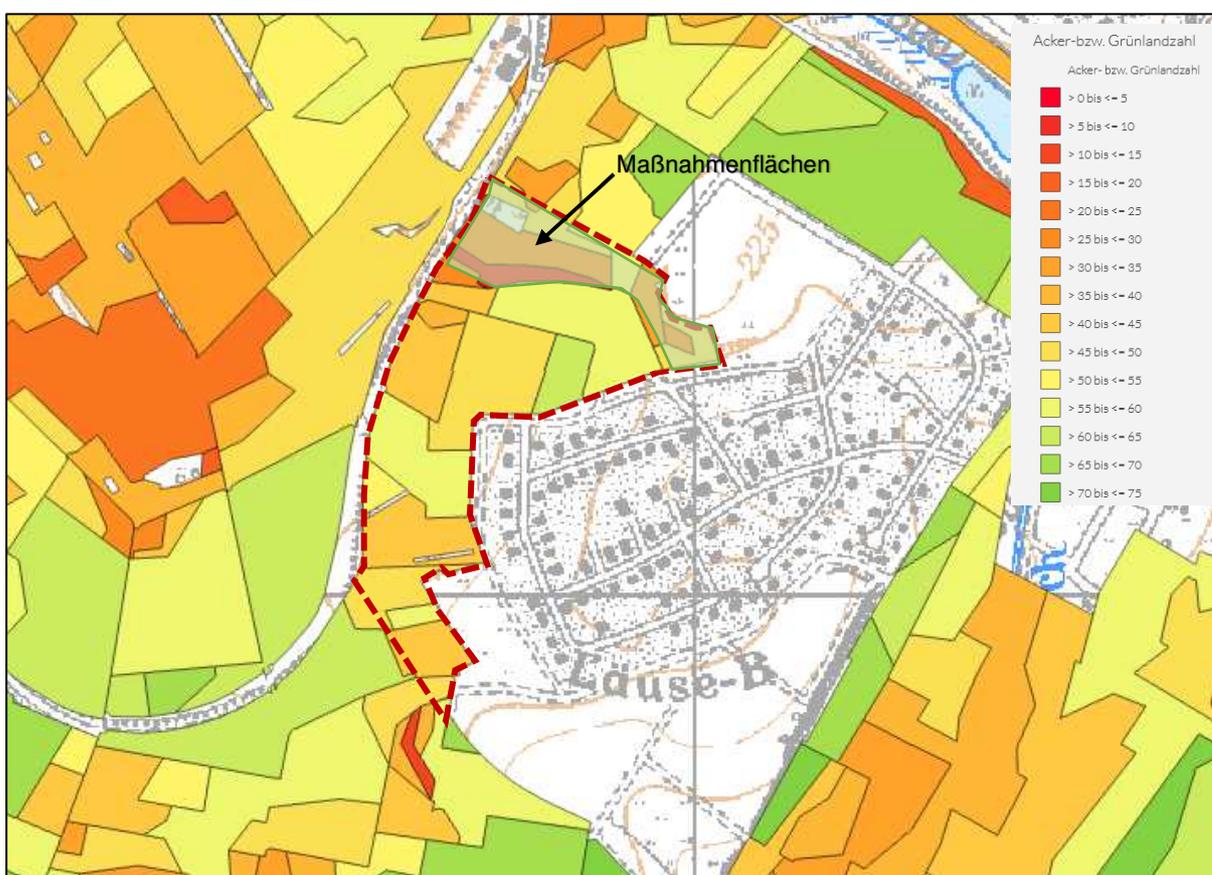
erhebliche Betroffenheit privater **Belange der Landwirtschaft** in Form einer Existenzgefährdungen vorliegt.

Die Ausführungen werden zum Entwurf konkretisiert.

Neben der Prüfung möglicher negativer Auswirkungen auf die im Plangebiet ansässigen Landwirte bzw. Bewirtschafter gilt es auch, die Wertigkeit der betroffenen Flächen wie bspw. das Ertragspotential und die Auswirkungen auf die Agrarstruktur in die Abwägung mit einzubeziehen. Zur Bewertung der Wertigkeit der Böden aggregiert der Bodenfunktionserfüllungsgrad des Boden-Viewer Hessens verschiedene Bodenfunktionen (Lebensraum, Ertragspotenzial, Feldkapazität, Nitratrückhalt) zu einer Gesamtbewertung.

Laut Boden-Viewer Hessen bewegt sich der Bodenfunktionserfüllungsgrad im Plangebiet im Bereich von „gering“ bis „mittel“. Ausschlaggebend für die Beurteilung der Auswirkungen auf die Agrarstruktur sind allerdings die Aussagen der sogenannten Ertragsmesszahl (natürliche Ertragspotential bzw. Acker- und Grünlandzahl). Diese ist in der nachfolgenden Übersichtskarte dargestellt.

Übersichtskarte Ertragsmesszahl (Acker- und Grünlandzahl)



(Quelle: agrarviewer.hessen.de, Stand: 07/2024, bearbeitet)

Im Agrarviewer Hessen ist ersichtlich, dass das Plangebiet sehr differenzierte Acker- und Grünlandzahlen aufweist. Von den rd. 7,5 ha, die für die Quartiersentwicklung vorgesehen sind, weisen rd. 2,0 ha eine Ertragsmesszahl von > 55 bis < 65 auf. Hierbei handelt es sich um wertige, teils hochwertige Böden für die Landwirtschaft. Dennoch ist lediglich ein Teilbereich im Agrarplan Hessen der Stufe 1a (höchste Funktionserfüllung) mit Ernährungs- und Versorgungsfunktion zugeordnet. Bei den verbleibenden Flächen bewegt sich die Ertragsmesszahl in Bereichen von > 40 bis < 55. Die Flächen sind im Agrarplan größtenteils der Stufe 2 zugeordnet.

Durch die geplante Wohngebietsentwicklung wird es insofern zu einem Verlust landwirtschaftlicher Flächen kommen, die teilweise eine hohe Wertigkeit für agrarstrukturelle Belange aufweisen. Im Größeren Umfang sind allerdings Flächen betroffen, die keine erhöhte Wertigkeit besitzen. Dennoch ist aufgrund des gesamten Flächenverlust eine Betroffenheit öffentlichen Belange der Landwirtschaft gegeben. Dieser Betroffenheit stehen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens nunmehr konkret unter anderem die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen sowie die Förderung der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung ebenfalls beachtliche Belange gegenüber. Des Weiteren stellen nach dem Regionalplan Mittelhessen rd. 60 % (rd. 5.367 ha) der Flächen im Stadtgebiet Grünberg landwirtschaftliche Flächen (Vorbehalts- und Vorranggebiete für Landwirtschaft) dar. Die Stadt Grünberg verfügt somit über eine gute Flächenausstattung, die für die Nutzungsansprüche der Landwirtschaft in ihrer umfassenden Funktion zur Verfügung steht. Unter Abwägung des Sachverhalts hält die Stadt Grünberg eine Inanspruchnahme der im Plangebiet liegenden landwirtschaftlichen Flächen zur Verfolgung der städtebaulichen Zielvorstellungen als vertretbar.

Die **Belange des (vorsorgenden) Bodenschutzes** werden im Rahmen der Umweltprüfung und der Erstellung des Umweltberichtes in der fachlich gebotenen und gesetzlich erforderlichen Form berücksichtigt und in die Abwägung der Belange eingestellt. Auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen. Zudem kann durch eingriffsminimierende Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein Beitrag zum vorsorgenden Bodenschutz geleistet werden. Zu nennen sind u.a. festgelegte Maßnahmen zur Befestigung von Flächen in wasserdurchlässiger Weise, das Verbot zur Verwendung von wasserdichten und nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung und Vorgaben zur Grundstücksfreiflächengestaltung.

1.6 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung der Flächennutzungsplan-Änderung erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

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

Feststellungsbeschluss gemäß	_____
------------------------------	-------

Die Bekanntmachungen erfolgen in der Heimat-Zeitung als amtliches Bekanntmachungsorgan der Stadt Grünberg.

Derzeit liegen keine Gründe vor die gesetzlich vorgeschriebene Auslegungszeit des § 3 Abs.2 BauGB von mindestens einem Monat zu verlängern.

2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet liegt verkehrsgünstig in räumlicher Nähe zur L 3007, über die in wenigen Fahrminuten ein Anschluss an das übergeordnete Straßennetz der B 49 gegeben ist. Die äußere Erschließung des Plangebietes kann sowohl über die bestehende Einmündung *Von-Bibra-Straße/L 3007* als auch über die Einmündung *Walther-Bender-Straße/L3007* erfolgen. Beide Knotenpunkte sind mit einen Linksabbiegestreifen sowie einem Fahrbahnteiler in den jeweilig untergeordneten Zufahrtsstraßen ausgestaltet und verfügen somit über einen guten Ausbauzustand. Laut Verkehrsmengenkarte von Hessen Mobil für das Jahr 2021 weist die L 3007 einen durchschnittlichen täglichen Verkehr von etwa 5.059 Kfz-Fahrten pro Tag auf.

Im Vollzug des Bebauungsplanes wird es zu einem Anstieg des Verkehrsaufkommens im umgebenden Straßennetz kommen. Nachfolgend wird eine überschlägige Verkehrsabschätzung auf Grundlage des Programms Ver_Bau (Abschätzung des Verkehrsaufkommens durch Vorhaben der Bauleitplanung, Dr.Ing. Dietmar Bosserhoff) vorgenommen, die auf der Größe des Bruttowohnbaulandes (rd. 7,5 ha) und den für Allgemeine Wohngebiete angegebenen Kennziffern basiert. Demnach stellt sich das planinduzierte Verkehrsaufkommen wie folgt dar.:

Einwohner: (Bruttowohnbauland: 7,5 ha)

- 50 bis 150 Einwohner/ ha:
 - 375 bis 1.125 Einwohner
- 3,5 bis 4,0 Wege/ Einwohner:
 - 1.313 bis 4.500 Wege der Einwohner
- 85 % heimgebundene Wege:
 - 1.116 bis 3.825 Wege der Einwohner im Gebiet
- 60 bis 80 % MIV-Anteil
- 1,5 Personen/ Pkw Besetzungsgrad
 - 446 bis 2.040 Pkw-Fahrten pro Werktag

Besucher

- 5 % der Einwohnerwege
 - 66 bis 225 Wege der Besucher
- 60 bis 80 % MIV-Anteil
- 1,5 Personen/ Pkw Besetzungsgrad
 - 26 bis 120 Pkw-Fahrten pro Werktag

Ver- und Entsorgung

- 0,05 Lkw-Fahrten/Einwohner

➤ 19 bis 56 Lkw-Fahrten pro Werktag

Tägliches Kfz-Fahrtenaufkommen:

Einwohner	446 bis 2.040 Pkw-Fahrten/d
Besucher	26 bis 120 Pkw-Fahrten/d
<u>Ver- und Entsorgung</u>	<u>19 bis 56 Kfz-Fahrten/d</u>
Summe	491 bis 2.216 Kfz-Fahrten/d

Unter Beachtung des dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Erschließungskonzeptes wird der Großteil des planinduzierten Verkehrs über den Knotenpunkt *Walter-Bender-Straße/ L 3007* verkehrlich abgewickelt und lediglich ein Drittel des Verkehrsaufkommens über die Straße *Zum Eichenberg* und die Einmündung *Von-Bibra-Straße/ L 3007*. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31.2 „Im Baumgartenfeld III“ erfolgte eine Verkehrsuntersuchung für den Knotenpunkt *Von-Bibra-Straße/L3007* und eine Überprüfung der Leistungsfähigkeit und Möglichkeit der verkehrlichen Abwicklung des Baugebietes Baumgartenfeld Teil III mit etwa 11,6 ha Bruttowohnbaufläche sowie das Szenario einer darüberhinausgehenden Baugebietsentwicklung bis rd. 20 ha (Baugebietserweiterung von rd. 8,5 ha).

Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass der besagte Knotenpunkt noch maximal 17 ha Baugebietsentwicklung verkehrsgerecht abwickeln kann. Für das Planszenario eines weiteren Bauabschnittes mit dann insgesamt 20 ha Gebietsgröße reicht die Leistungsfähigkeit ohne Umgestaltung des Knotenpunktes in einen Kreisverkehr oder Ausstattung mit einer Lichtsignalanlage dann nicht weiter aus. Aus diesem Grund wurde sich in Abstimmung mit dem zuständigen Straßenbaulastträger Hessen Mobil darauf verständigt, dass in Ergänzung zur bestehenden Einmündung zur Gewährleistung der verkehrlichen Erschließung und der gesicherten Leistungsfähigkeit ein weiterer Knotenpunkt an der L 3007 errichtet werden soll. Durch diesen zweiten Knotenpunkt (*Walther-Bender-Straße/L 3007*) konzentrieren sich die Verkehrsmengen aus der Gesamtentwicklung nicht weiter über den Knotenpunkt *Von-Bibra-Straße/L3007*, sondern verteilen sich räumlich, wodurch auch eine weitere Belastung der Wohnstraßen im Umfeld der Baugebietsentwicklung „Baumgartenfeld Teil III“ vermieden werden konnte.

Wie bereits angeführt wurde damals bereits das Planszenario einer weiteren Baugebietsentwicklung in einer Größenordnung von 8,5 ha mit in die Verkehrsbetrachtung aufgenommen, deren Verkehrsaufkommen über den Einmündungsbereich *Walther-Bender-Straße/L 3007* abgewickelt werden kann. Insofern sind im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung, deren Größenordnung sich im Bereich von rd. 7,5 ha Bruttowohnbauland bewegt, keine negativen Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Einmündungsbereiches sowie der Leichtigkeit des fließenden Verkehrs zu rechnen. Zumal nach Ersteinschätzung zu erwarten ist, dass etwa ein Drittel des planinduzierten Verkehrs über den Knotenpunkt *Von-Bibra-Straße/L 3007* abgewickelt werden wird. Dies begründet sich anhand des räumlichen Bezugs und der damit verbundenen kürzeren Wegestrecke Richtung Landesstraße. Der damalige für die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes definierte Schwellenwert von rd. 17 ha Bruttowohnbaufläche (Neuausweisung) wird vorliegend deutlich unterschritten.

Des Weiteren ergaben die in der Verkehrsuntersuchung aus dem Jahr 2014 vorgenommen Berechnungen der Prognosebelastung (Prognosehorizont 2025 + Planungsstufe I: Baumgartenfeld III: 11,6 ha) an dem Knotenpunkt *Von-Bibra-Straße/L3007* sowohl in der morgendlichen als auch in der nachmittäglichen Spitzenstunde eine Qualitätsstufe C. Insofern sind derzeit keine Hinweise ersichtlich, dass mit Beeinträchtigungen in der Abwicklung des planinduzierten Verkehrs und einer fehlenden

4. Berücksichtigung umweltschützender Belange

4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Da sowohl Flächennutzungspläne als auch Bebauungspläne einer Umweltprüfung (UP) bedürfen, wird vorliegend auf die Abschichtungsregelung verwiesen. Der § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB legt fest, dass die UP im Bauleitplanverfahren – wenn und soweit eine UP bereits auf einer anderen Planungsstufe durchgeführt wird oder ist – auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden soll. Dabei ist es nicht maßgeblich, ob die Planungen auf den verschiedenen Ebenen der Planungshierarchie zeitlich nacheinander oder ggf. zeitgleich durchgeführt werden (z.B. Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Ferner beschränkt sich die Abschichtungsmöglichkeit nicht darauf, dass eine UP auf der in der Planungshierarchie höherrangigen Planungsebene zur Abschichtung der UP auf der nachgeordneten Planungsebene genutzt werden kann, sondern gilt auch umgekehrt.

Den in die Abwägung einzustellenden umweltschützenden Belangen gemäß § 1a BauGB wird daher durch den der Begründung beigefügten Umweltbericht gemäß § 2 und § 2a BauGB Rechnung getragen

4.2 Artenschutzrechtliche Belange

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

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

Die Artenschutzvorschriften des § 44 BNatSchG sind einzuhalten. Sollten im Baugenehmigungsverfahren oder bei der Durchführung von Baumaßnahmen besonders oder streng geschützte Arten im Sinne von § 44 BNatSchG angetroffen werden, sind diese aufzunehmen und es ist im Baugenehmigungsverfahren bzw. während der Baumaßnahme eine Ausnahmegenehmigung bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen. Eine Nichtbeachtung kann gemäß § 71a BNatSchG einen Straftatbestand darstellen. Die Beachtung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG gilt demnach auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes auch hier entsprechend Rechnung tragen.

Aufgrund der im Plangebiet vorgefundenen Habitatstrukturen wird eine Artenschutzprüfung durchgeführt. Im Jahr 2021 und 2022 erfolgten nach Ermittlung der prüfungsrelevanten Arten Erhebungen zu den Tiergruppen Vögel, Fledermäuse, Reptilien und Maculinea-Arten. Ein erster Ergebnisbericht ist der Begründung als Anlage beigefügt. Nach den Erhebungen sind planungsrelevante Vogel- und Fledermausarten innerhalb des Plangebietes und den ergänzenden Untersuchungsraum festgestellt worden. Des Weiteren wurden das Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse sowie punktuell der ebenfalls streng geschützte Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling festgestellt. Im Rahmen der Erhebungen konnte als Zufallsfund der besonders geschützte Hirschkäfer ermittelt werden.

Zum Entwurf finden die Ergebnisse der Artenschutzprüfung Eingang in die Planung.

Ergänzend wird auf die Ausführungen im Ergebnisbericht sowie den Umweltbericht verwiesen.

5. Erneuerbare Energie

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S.1509) wurde das Baugesetzbuch zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Seit 01.11.2020 wurde das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft gesetzt, welches die bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV) und das bisherige Erneuerbare-Energien-WärmeG (EEWärmeG) in einem Gesetz zusammenführt. Hierdurch werden einheitliche Regeln für die energetischen Anforderungen an Neubauten, an Bestandsgebäude und an den Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteversorgung von Gebäuden geschaffen.

Zweck des Gesetzes ist ein möglichst sparsamer Einsatz von Energie in Gebäude einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb. Gemäß § 10 GEG ist ein Gebäude als Niedrigenergiegebäude (Effizienzstandard 55) nach Maßgabe des Gesetzes zu errichten. Das Gebäude ist so zu errichten, dass der Gesamtenergiebedarf für Heizung, Warmwasserbereitung, Lüftung und Kühlung, bei Nichtwohngebäuden auch für eingebaute Beleuchtung, den jeweiligen Höchstwert nicht überschreitet, der sich nach § 15 oder § 18 ergibt. Des Weiteren sind Energieverluste beim Heizen und Kühlen durch baulichen Wärmeschutz nach Maßgabe von § 16 oder § 19 zu vermeiden. Zudem darf eine Heizungsanlage zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude nur eingebaut oder aufgestellt werden, wenn sie mindestens 65 Prozent der mit der Anlage bereitgestellten Wärme mit erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme erzeugt. Zum Einsatz können unterschiedliche Energieträger gelangen, sodass zur Vermeidung von Einschränkungen in der Wahlfreiheit im Vollzug des Bebauungsplanes von einer verbindlichen Festsetzung wie bspw. die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie abgesehen wird.

Im Gebäude-Energie-Gesetz wird insofern festgelegt, welche energetischen Anforderungen beheizte und klimatisierte Gebäude erfüllen müssen. Das Gesetz enthält Vorgaben zur Heizungs- und Klimatechnik sowie zum Wärmedämmstandard und Hitzeschutz von Gebäuden. Beim Neubau gibt das Gebäude-Energie-Gesetz bestimmte Anteile an regenerativen Energien vor, die das Gebäude zum Heizen oder auch Kühlen verwenden muss. Da es sich hierbei um allgemein geltendes Recht handelt und sich die Technik ständig weiterentwickelt, wird es als ausreichend erachtet, auf die geltenden rechtlichen Bestimmungen hinzuweisen. Städtebauliche Gründe, die über die Vorgaben aus der Fachgesetzgebung hinaus einen Handlungsbedarf begründen würden, sind vorliegend nicht ersichtlich. Auf Festsetzungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wie bspw. die Ausrichtung von Gebäuden wird zudem verzichtet, um hinreichend Flexibilität in der Gebäudeplanung und Nutzung des Solarertrags im Falle des Einsatzes von entsprechenden Anlagen zu gewährleisten.

6. Klimaschutz und Klimaanpassung

Der Aspekt der Klimaanpassung wird insbesondere auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in die Planung einbezogen. Hier wird festgesetzt, dass mindestens 80 % der Dachflächen $\leq 5^\circ$ Neigung mindestens in extensiver Form mit Wildgräsern und Wildkräutern zu begrünen und dauerhaft zu erhalten sind. Hierdurch wird zur Retention von Regenwasser und zur Kühlung des Plangebietes und damit einhergehend im lokalen Maßstab zur Klimaanpassung beigetragen.

Ebenfalls gestalterische Maßnahmen wie der Ausschluss von Schottergärten sowie weiteren Vorgaben zur Bepflanzung der Grundstücksfreiflächengestaltung tragen dem Aspekt der Klimaanpassung Rechnung. In Ergänzung werden wasserdurchlässige Beläge für befestigte Flächen festgesetzt sowie die Verwendung von wasserdichten nicht durchwurzelbaren Folien zur Freiflächengestaltung ausgeschlossen. Durch den Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes und Verdunstungskühle sowie Verschattungseffekten durch Neupflanzungen kann zumindest ein Beitrag zur Reduzierung des Funktionsverlustes durch die bauliche Inanspruchnahme geleistet werden. Des Weiteren übernimmt auch die im Zentrum festgesetzte öffentliche Grünfläche eine wichtige stadtoökologische Funktion (u.a. Temperaturregulierung, Frischluftschneise, Förderung der biologischen Vielfalt, Erhaltung natürlicher Wasserkreislauf).

Die aktualisierte Starkregen-Hinweiskarte für Hessen (HLNUG 2022) weist einen hohen Starkregen-Hinweisindex für das Plangebiet auf. In die Bewertung des Starkregen-Indexes fließen die Anzahl der beobachteten Starkregenereignisse (zwischen 2001 und 2020), der versiegelte Flächenanteil sowie die Überflutungsgefährdung aufgrund der Topografie ein. Der Vulnerabilitäts-Index wird aus der Bevölkerungsdichte, Anzahl der Krankenhäuser, Anzahl industrieller und gewerblicher Gefahrstoffeinsätzen (jeweils pro km²) und im urbanen Raum durch die mittlere Erosionsgefahr im Straßen-Einzugsgebiet ermittelt. Er zeigt im Planungsraum weder erhöhte noch stark erhöhte Werte für die Vulnerabilität an.

Die Stadt Grünberg verfügt zudem über kommunale Fließpfadkarten. Hieraus ist ersichtlich, dass in Teilen Ackerland – „stark gefährdet“ (Hangneigung 10 % – 20%) vorliegen. Die im Plangebiet vorhandenen Grünlandbereiche werden hingegen als „mäßig gefährdet“ (Hangneigung 10 % bis 20 %) dargestellt. Des Weiteren laufen Fließpfade mit einem Einzugsgebiet von mind. 1 ha und einer Ausdehnung von 10 m zu jeder Seite durch das Plangebiet.

Durch die Umsetzung der vorliegenden Planung kommt es innerhalb des Plangebietes zu Flächenneuversiegelungen. Um grundsätzlich mit Bodenversiegelungen verbundenen negativen Effekten auf den Wasserhaushalt (Erhöhung des Oberflächenabflusses des Niederschlagswassers, Erhöhung des Spitzenabflusses der Vorfluter, steigende Hochwasserspitzen, Verringerung der Grundwasserneubildung) entgegenzuwirken, sind im Bebauungsplan eingriffsmindernde Maßnahmen (Zisternen, differenzierte Festsetzung zum zulässigen Versiegelungsgrad, offene Bauweise, Begrünungsmaßnahmen, Integration von Grünflächen und Maßnahmenflächen, Erhalt von Gehölzstrukturen) festgesetzt.

Zum Entwurf ist die Thematik Starkregenereignisse sowie die Behandlung des Oberflächenabflusses näher zu betrachten und in die Planung zu integrieren.

7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Wasserversorgung

Die Leitungsinfrastruktur im Plangebiet zur Wasserversorgung ist neu herzustellen. Anschlussmöglichkeiten sind im Bereich der städtischen Erschließungsstraßen *Schelkenwiese*, *Walther-Bender-Straße*, *Vor-Bibra-Straße* und *Zum Eichenberg* im Grundsatz vorhanden.

Für die Erschließungsplanung wurde zwischenzeitlich ein Fachbüro beauftragt. Die Ausführungen zur Sicherstellung der Trink- und Löschwasserversorgung werden zum Entwurf konkretisiert.

Abwasserentsorgung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 BauGB der sachgerechte Umgang mit Abwasser und die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Zur Erschließung gehören eine geordnete Abwasserbeseitigung und eine naturverträgliche Niederschlagswasserbewirtschaftung.

Das Plangebiet wird künftig im Trennsystem entwässert und an die vorhandene Leitungsinfrastruktur im Bereich der städtischen Erschließungsstraßen *Schelkenwiese*, *Walther-Bender-Straße*, *Vor-Bibra-Straße* und *Zum Eichenberg* angeschlossen. Im Zuge der Baugebietsentwicklung Baumgartenfeld III wurde ein Regenrückhaltebecken errichtet. Dieses kann jedoch die aus der vorliegenden Planung anfallende Niederschlagswasser nicht aufnehmen. Nach derzeitigem Planstand ist daher die Vorsehung von Stauraumkanälen im öffentlichem Straßenraum vorgesehen.

Eine an sich wünschenswerte Versickerung des Oberflächenwassers ist aufgrund der Hanglage in Verbindung mit den anstehenden Baugrundverhältnissen nicht möglich. Um dennoch einen Beitrag zur Reduzierung des abzuleitenden Niederschlagswassers zu leisten, ist eine wasserrechtliche Festsetzung zur Sammlung und Verwertung des Regenwassers Bestandteil des Bebauungsplanes. Des Weiteren sind eingriffsminimierende Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplanes, die einen Beitrag zu einer naturverträglichen Niederschlagswasserbewirtschaftung leisten und der Reduzierung der Abflussmengen, die über das Kanalnetz abzuleiten sind.

Für die Erschließungsplanung wurde zwischenzeitlich ein Fachbüro beauftragt. Die Ausführungen zur Abwasserbeseitigung werden zum Entwurf konkretisiert.

Im Übrigen wird bezüglich der Verwertung von anfallendem Niederschlagswasser auf die allgemein geltenden Bestimmungen des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verwiesen:

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Das Hessische Wassergesetz (HWG) wurde an Inhalt und Systematik des im Jahr 2010 geänderten Wasserhaushaltsgesetzes angepasst, sodass nach der erfolgten Anpassung des Landesrechts nachfolgend auch die maßgebliche Vorschrift des HWG aufgeführt werden soll.

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Wasser- und Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Schutzzzone IIIA des mit Verordnung vom 04.04.1990 (StAnz. Nr. 21/1990, Seite 964) festgesetzten Wasserschutzgebiet „Wasserwerk Queckborn“. Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten. Die Darstellung einer Wohnbaufläche steht der Schutzgebietsausweisung im Grundsatz nicht entgegen.

Überschwemmungsgebiete und oberirdische Gewässer

Überschwemmungsgebiete oder oberirdische Gewässer werden durch die Planung nicht berührt.

Grundwasserschutz und Bodenversiegelung

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge einer Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Hinzu kommt gegebenenfalls auch der potenzielle Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind daher Festsetzungen enthalten, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Flächen und einer differenzierten Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl.

Darüber hinaus ist die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung unzulässig. Ebenso sind die verbleibenden Grundstücksfreiflächen dauerhaft und natürlich zu begrünen sowie anteilig mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Zudem ist die Anlage von sogenannten Schottergärten für die Freiflächengestaltung unzulässig. Des Weiteren sind Dächer $\leq 5^\circ$ mindestens extensiv zu begrünen. Hierbei kann in Bezug auf das Schutzgut Boden zumindest von einem geringen Maß der Funktionserfüllung ausgegangen werden. Ferner trägt die Dachbegrünung der Erhaltung des natürlichen Wasserkreislaufs bei (Regenrückhaltung, Verdunstung). Die geplanten Maßnahmen dienen insgesamt sowohl dem Grundwasserschutz als auch dem vorsorgenden Bodenschutz.

Die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO) sind ferner zu berücksichtigen, z.B. der im Folgenden zitierte **§ 8 Abs. 1 HBO**:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

- 1. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und*
- 2. zu begrünen oder zu bepflanzen,*

soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen

8. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten

Altablagerungen und Altstandorte sowie sonstige Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Grünberg zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt.

Baugrund

Für das Plangebiet liegt gegenwärtig kein Baugrundgutachten vor. Im Jahr 2014 wurde im Rahmen der Baugebietsentwicklung des sich südlich angrenzenden Gebietes eine Baugrunduntersuchung¹ durchgeführt, welche insbesondere in Bezug auf das anstehende Grundwasser und die Versickerungsfähigkeit der Böden Rückschlüsse auch für das vorliegende Planareal zulässt. Im Ergebnis der Untersuchung der Bodenverhältnisse konnten als Bodenschicht überwiegend Hanglehm und Hangschutt festgestellt werden. In 5 der 25 vorgenommenen Rammkernsondierungen wurde Grundwasser festgestellt, welche in Abhängigkeit der Lage Grundwasserstände von 0,54 m u. Geländeoberkante (GOK) (Bereich Äscherbach) bis 4,2 m u. GOK reichen.

Die Durchlässigkeitsbeiwerte lagen im Bereich der Bodenschicht Hanglehm bei 1×10^{-7} bis 1×10^{-9} (schwach bis sehr schwach durchlässig) und bei der Bodenschicht Hangschutt bei 1×10^{-6} bis 1×10^{-8} (schwach durchlässig). Es ist daher auch für das geplante Baugebiet davon auszugehen, dass eine gezielte Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse nicht zielführend ist.

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Vorsorgender Bodenschutz

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

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, beispielsweise Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB. Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, d.h. Erhaltung des Infiltrationsvermögens. Bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden (siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017).
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden anlegen (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z. B. durch Absperrung mit Bauzäunen, Einrichtung fester Baustraßen oder Lagerflächen. Bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufluss, z.B. zufließendes Wasser von Wegen. Der ggf. vom Hang herabkommende Niederschlag ist während der Bauphase – beispielsweise durch einen Entwässerungsgraben an der

¹ Ingenieurgesellschaft für Geotechnik, Baugrund und Bodenmanagement bR, Stand: 16.12.2014

hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes –, um das unbegrünte Grundstück heranzuleiten. Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.

7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen.
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit sowie positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

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

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

9. Kampfmittel

Sollte im Zuge der Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

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 so weit wie möglich vermieden werden. Mit der Darstellung einer Wohnbaufläche im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen und rechtsverbindlichen Gebietsausweisungen (Allgemeines Wohngebiet) kann dem genannten **Trennungsgrundsatz** des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden.

Im Zuge der geplanten Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes bzw. Darstellung einer Wohnbaufläche ist mit einem planinduzierten Verkehrsaufkommen zu rechnen, welches sich in Abhängigkeit der tatsächlich realisierten Umsetzung in einer Bandbreite von 491 bis 2.216 Fahrzeugen pro Tag (Mittelwert: 1.354 Fahrzeuge pro Tag) bewegen wird. Unter Beachtung des dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Erschließungskonzeptes wird der Großteil des planinduzierten Verkehrs über den

Knotenpunkt *Walter-Bender-Straße/ L 3007* verkehrlich abgewickelt und lediglich ein Drittel des Verkehrsaufkommens über die Straße *Zum Eichenberg* und die Einmündung *Von-Bibra-Straße/ L 3007*.

Insofern ist im umgebenden Straßennetz mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens und der damit verbundenen Belastung (Lärm, Staub) zu rechnen, die auf die im Wohngebiet vorwiegend bestehende Wohnnutzung einwirkt. Bis auf die Bauzeile, die unmittelbar an die Landesstraße 3007 angrenzt, ist die bestehende Wohnbebauung durch den eigenen gebietsbezogenen Verkehr als nur gering vorbelastet zu beurteilen. Zum Schutz der Wohnbebauung entlang der L 3007 wurde zur Reduzierung der Lärmeintragung ein Lärmschutzwall errichtet, der hier insbesondere dem Schutz der Erdgeschosse und Wohnaußenbereiche dient.

11. Denkmalschutz

Einzelkulturdenkmäler oder Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes. Auch im Umfeld des Plangebietes sind denkmalgeschützte Anlagen mit räumlichem Bezug nicht vorhanden.

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. Sonstige Infrastruktur

Sonstige Infrastruktureinrichtungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

13. Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr.31.3 „Im Baumgartenfeld IV“ sowie zur Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich, Planungsbüro Fischer, Stand: 05.07.2024
- Ergebnisse der faunistischen Untersuchung „Baumgartenfeld IV“, PlanÖ, Stand: 10/2022

Planstand: 05.07.2024

Projektnummer: 21-2525

Projektleitung: Birgit Roeßing, Dipl.-Bauingenieurin (FH), Stadtplanerin AKH

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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