

Stadt Lauterbach, Kernstadt

Begründung

Bebauungsplan

„Dörnerweg“

Vorentwurf

Planstand: 04.03.2025

Projektnummer: 23-2935

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

M. Sc. N. Spory (Wirtschaftsgeographie und Raumentwicklungspolitik)

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

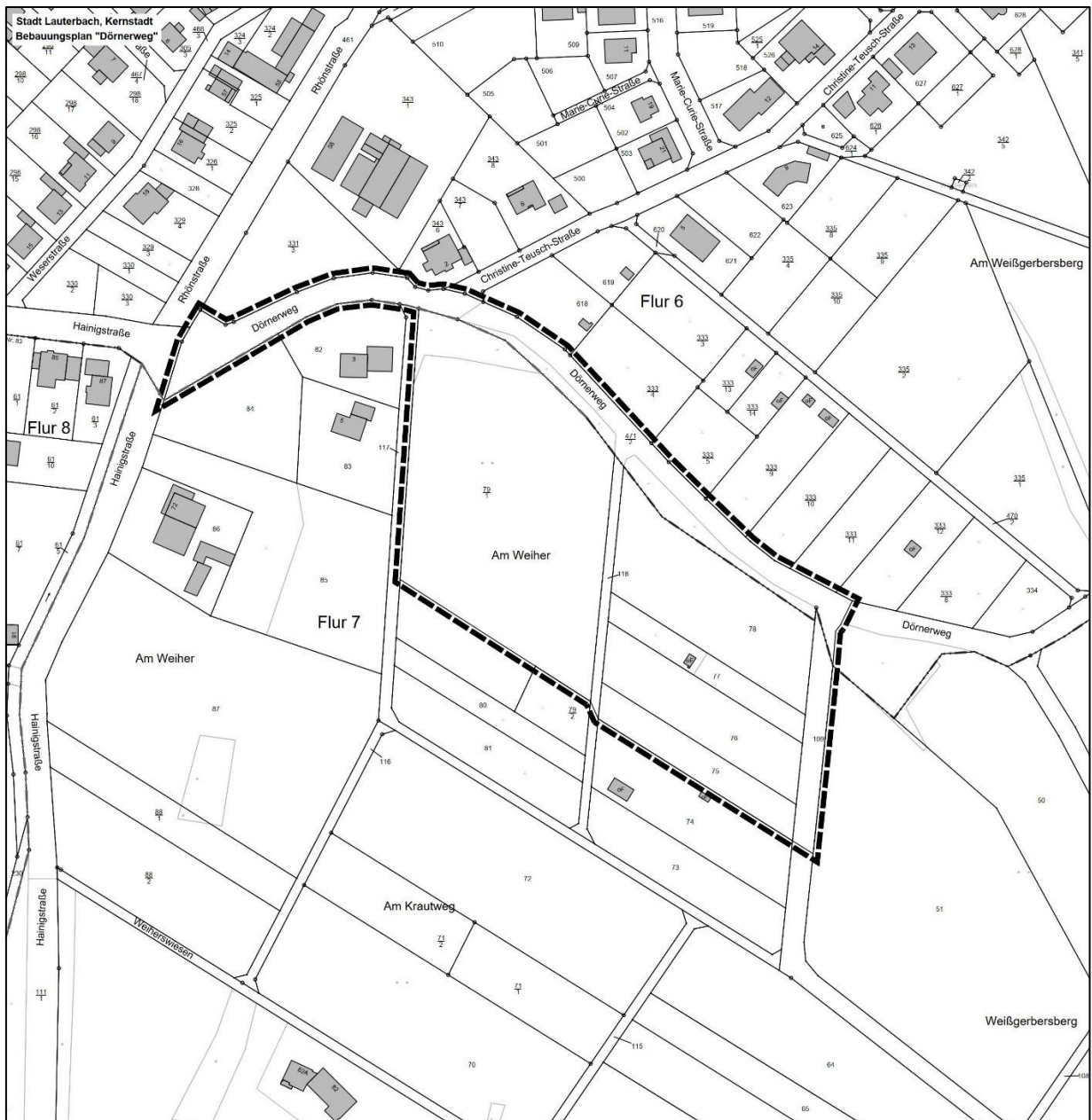
T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

| | |
|---|-----------|
| 1. Vorbemerkungen | 5 |
| 1.1 Planerfordernis und -ziel | 5 |
| 1.2 Räumlicher Geltungsbereich und Nutzung | 6 |
| 1.3 Regionalplanung | 7 |
| 1.4 Vorbereitende Bauleitplanung | 8 |
| 1.5 Verbindliche Bauleitplanung | 8 |
| 1.6 Konzeptskizze | 9 |
| 1.7 Innenentwicklung und Bodenschutz, Alternativflächen | 11 |
| 1.8 Verfahrensart und -stand | 12 |
| 2. Städtebauliche Konzeption | 13 |
| 3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung | 14 |
| 4. Inhalt und Festsetzungen | 15 |
| 4.1 Art der baulichen Nutzung | 15 |
| 4.2 Maß der baulichen Nutzung | 17 |
| 4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche | 20 |
| 4.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden | 20 |
| 4.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Eingriffsminimierung) | 20 |
| 4.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 21 |
| 4.7 Maßnahmen zum Schutz schädlicher Umwelteinwirkungen | 21 |
| 4.8 Maßnahmen für die Erzeugung erneuerbarer Energien | 22 |
| 4.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | 22 |
| 4.10 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern | 23 |
| 5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften | 23 |
| 5.1 Dachgestaltung | 24 |
| 5.2 Gestaltung von Einfriedungen | 25 |
| 5.3 Gestaltung von Abfall- und Wertstoffbehältern | 26 |
| 5.4 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen | 27 |
| 6. Wasserrechtliche Festsetzungen | 27 |
| 7. Berücksichtigung umweltschützender Belange | 28 |
| 7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht | 28 |
| 7.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung | 30 |
| 7.3 Artenschutzrechtliche Belange | 30 |
| 8. Klimaschutz und Klimaanpassung | 30 |

| | |
|--|-----------|
| 9. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz | 31 |
| 9.1 Hochwasserschutz..... | 31 |
| 9.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz..... | 31 |
| 9.3 Grundwasserschutz | 32 |
| 9.4 Schutz oberirdischer Gewässer | 34 |
| 9.5 Abwasserbeseitigung..... | 34 |
| 9.6 Abflussregelung | 35 |
| 10. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz | 37 |
| 11. Kampfmittel..... | 38 |
| 12. Stellplatzsatzung | 38 |
| 13. Immissionsschutz | 38 |
| 14. Denkmalschutz | 39 |
| 15. Bodenschutz/ Erdmassenausgleich..... | 39 |
| 16. Gebäudeenergiegesetz | 39 |
| 17. Vorgaben und Hinweise für die nachfolgenden Planungsebenen..... | 40 |
| 18. Bodenordnung..... | 41 |
| 19. Flächenbilanz..... | 41 |
| 20. Anlagen und Gutachten | 41 |

Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich



1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lauterbach hat am 09.12.2024 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplanes „Dörnerweg“ sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich beschossen. Im Vorfeld des Aufstellungsbeschlusses hat die Stadt die Erarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes beauftragt (siehe Kapitel 1.6), in dem mehrere Varianten ausgearbeitet und mit den städtebaulichen und rechtlichen Rahmenbedingungen abgeglichen wurden, um dann das Planungsziel weiter zu konkretisieren.

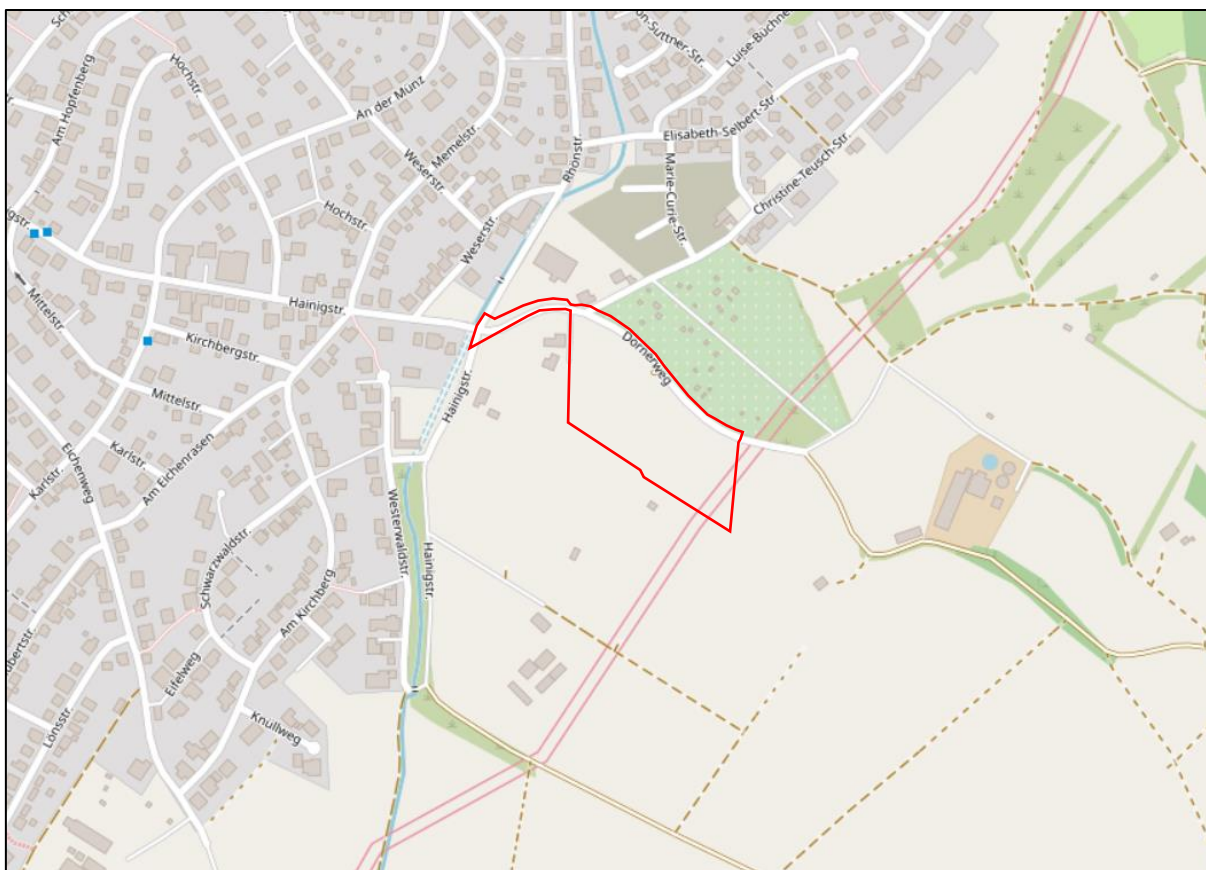
Mittlerweile ist die Planung weiter ausgereift (Ausarbeitung des vorliegenden Vorentwurfes) und in den städtischen Gremien vorgestellt worden, so dass der nächste Planungsschritt initiiert werden kann (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange). Dieser Verfahrensschritt dient in erster Linie dazu, weitere Belange und Anforderungen an das Baugebiet und die Planung zu ermitteln, das als nachhaltiges klimaschonendes Baugebiet mit vielen ökologischen Anforderungen entwickelt werden soll. Aber auch weitere Parameter, die im weiteren Planungsprozess eine wichtige Rolle spielen, müssen ermittelt werden. Dies sind neben der Abarbeitung der Umweltthemen, des Natur- und Artenschutzes, der Abwasserableitung auch die Einmessung der Flächen des Plangebietes, u.a. zur Einhaltung der genauen Gewässerabstände. Weitere Gutachten für diese Themenbereiche sind bereits beauftragt oder in Vorbereitung. Zum Entwurf werden die zahlreichen Parameter dann zusammengeführt und das Konzept weiter im Detail verfeinert. Es gilt im Rahmen der weiteren Planung auch zu prüfen, ob durch einen zusätzlichen städtebaulichen Vertrag weitere klimaschonende und ökologische Festsetzungen getroffen werden können, die über den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB nicht abgedeckt werden können.

Planungserfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die weitere konstante Nachfrage nach Bauland in der Kernstadt Lauterbach. Das zuletzt entwickelte Gebiet (im Nordosten der Kernstadt) ist mittlerweile erschlossen und befindet sich in der Umsetzung der Vermarktung und Bebauung.

Planziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes i.S.d. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Dies wird erforderlich, um eine bedarfsgerechte Entwicklung von Einzel-, Doppel-, und Reihen- und Mehrfamilienhäusern vorzubereiten und der Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Kernstadt Lauterbach sowie dem gesamten Stadtgebiet gerecht werden zu können. Aus raumordnerischer Sicht kann das Gebiet sowohl dem Eigenbedarf als auch der Zuwanderung dienen.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen und Flächen werden über eine Teilkarte 2 des Bebauungsplanes planerisch aufgearbeitet und zum Entwurf mit im Verfahren versandt.

Abb. 2: Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 03/2023), bearbeitet

1.2 Räumlicher Geltungsbereich und Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Lauterbach, in der Flur 6 das Flurstück 471/2tlw. sowie in Flur 7 die Flurstücke 75, 76, 77, 78, 79/1 tlw., 109 tlw. und 118 tlw., siehe auch Abb. 1.

Damit umfasst das Plangebiet eine Fläche von 2,3 ha

Bisher wird das Plangebiet überwiegend landwirtschaftlich durch Grünland und Ackerbau genutzt. Innerhalb des Plangebietes sowie angrenzend außerhalb des Geltungsbereiches befinden sich mehrere oberirdische Gewässer. Ein offener naturnaher Entwässerungsgraben verläuft im Norden des Plangebietes entlang des Dörnerweges in westliche Richtung. Entlang diesem befinden sich hochwertige Gehölzstrukturen. In Höhe des Flurstückes 77 liegt ein oberflächiger Wasseraustritt vor, welcher von dort in westlicher Richtung in die direkt außerhalb des Plangebietes liegende Grabenparzelle des Flurstückes 117 verläuft. Der Entwässerungsgraben innerhalb dieser Wegeparzelle (Flst. 117) verläuft in nördliche Richtung bis auf Höhe des Flurstückes 83 offen (unverrohrt). Ab dem Flurstück 83 liegt das Fließgewässer in verrohrter Form vor und mündet schließlich in den unverrohrten Graben der Straßenparzelle 471/2 (Dörnerweg). Mittig im Plangebiet befinden sich mehrere Obstbäume sowie zwei Fichten.

Nördlich grenzt eine Kleingartenanlage an das Plangebiet an. Im Osten und Westen befinden sich Grünlandflächen. In ca. 230 m Entfernung östlich des Plangebietes liegt ein landwirtschaftlicher Betrieb. Nordwestlich angrenzend befinden sich zwei Wohnhäuser. Südlich liegt eine weitere kleinflächige Kleingartenanlage sowie Wald und Sukzessionsflächen.

Abbildung 3.: Dörnerweg

Blickrichtung West nach Ost



Abbildung 4.: Östliches Plangebiet

Blickrichtung Nord nach Südost



Abbildung 5.: Westliches Plangebiet

Blickrichtung Süd nach Nordwest



Abbildung 6.: Nördliches Plangebiet

Blickrichtung Südost nach Nordwest



1.3 Regionalplanung

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 stellt für das Plangebiet ein Vorranggebiet (VRG) Siedlung Planung (5.2-3) dar. Das Vorhaben ist daher an die Ziele der Raumplanung angepasst.

Abb. 7: Auszug aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010



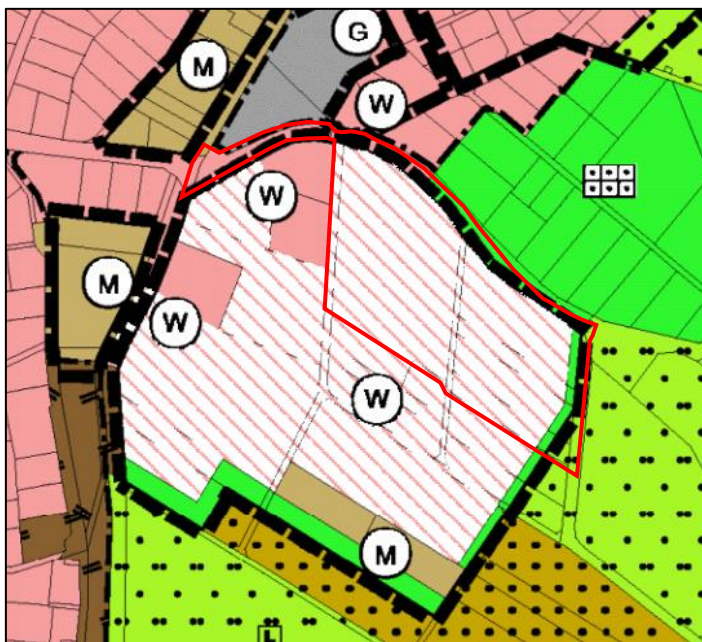
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lauterbach stellt für das Plangebiet überwiegend eine Wohnbaufläche Planung dar.

Eine kleine Teilfläche nordwestlich im Bereich des Dörnerweges wird als Wohnbaufläche Bestand dargestellt. Südöstlich ist eine kleine Fläche als Grünland dargestellt.

Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, stehen die Darstellungen des Flächennutzungsplans der vorliegenden Planung in kleinen Teilen zunächst entgegen. Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt daher gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes.

Abb.8: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 1996



1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet gibt es bisher keinen rechtskräftigen Bebauungsplan. Daher ist der Geltungsbereich dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen.

Nördlich angrenzend existieren die rechtskräftigen Bebauungspläne „Kreuzwiese“ und Kleingartengebiet „Am Dörner Weg“ aus den Jahren 1998 und 1997. Der Bebauungsplan Kreuzwiese weist für die Bereiche angrenzend an das Plangebiet eingeschränkte Gewerbegebiete sowie Allgemeine Wohngebiete aus (siehe Abb. 9). Für das Kleingartengebiet „Am Dörner Weg“ kommen private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Freizeitgärten zur Ausweisung (siehe Abb. 10).

Abb. 9 Angrenzender rechtskräftiger Bebauungsplan „Kreuzwiese“ (1998)



Abb. 10 Angrenzender rechtskräftiger Bebauungsplan Kleingartengebiet „Am Dörner Weg“ (1997)



1.6 Konzeptskizze

Für die Konzeption und weitere Planung des Gebietes wurde im Vorfeld eine städtebauliche Konzeption erarbeitet (Planungsbüro Fischer 10/2022 und 03/2023).

Innerhalb des Plangebietes sowie angrenzend außerhalb des Geltungsbereiches befinden sich mehrere oberirdische Gewässer. Ein offener naturnaher Entwässerungsgraben verläuft im Norden des Plangebietes entlang des Dörnerweges in westliche Richtung. Entlang diesem befinden sich außerdem

hochwertige Gehölz- und Heckenstrukturen. In Höhe des Flurstückes 77 liegt ein oberflächiger Wasser-
austritt vor, welcher von dort in westlicher Richtung in die direkt außerhalb des Plangebietes liegende
Grabenparzelle des Flurstückes 117 verläuft. Der Entwässerungsgraben innerhalb dieser Wegeparzelle
(Flst. 117) verläuft in nördliche Richtung bis auf Höhe des Flurstücks 83 offen (unverrohrt). Ab dem
Flurstück 83 liegt das Fließgewässer in verrohrter Form vor und mündet schließlich in den unverrohrten
Graben der Straßenparzelle 471/2 (Dörnerweg). Ausgehend der bestehenden offenen Entwässerungs-
gräben ist ein Gewässerrandstreifen von 10 Metern einzuhalten, welcher bei der Konzeption des Bau-
gebietes berücksichtigt und mit naturschutzrechtlichen und eingriffsminimieren Maßnahmen belegt
wurde.

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist über den bestehenden Dörnerweg geplant. Dieser liegt
derzeit als landwirtschaftlicher Weg vor und soll bis zur Einfahrt auf das Plangebiet entsprechend aus-
gebaut werden.

Abb. 11: Städtebauliches Konzept (Ergebnis der Variantendiskussion)



Für das städtebauliche Konzept wurden dann die inneren Erschließungsachsen i.V.m. mit den örtlichen
Gegebenheiten erarbeitet. Dabei wurde sich bewusst auf eine Erschließungsachse mit Wendehammer
konzentriert, um das Plangebiet optimal ausnutzen zu können. Die Planstraße geht dabei direkt westlich
auf das Plangebiet, um den Dörnerweg in seiner Funktion als landwirtschaftlicher Weg bestmöglich zu
erhalten, sowie die begleitenden Graben- und Gehölzstrukturen so gering wie möglich zu beeinträchti-
gen. Im zentralen Bereich des Plangebietes werden zusätzlich öffentliche Parkflächen vorgesehen. Der
Dörnerweg als landwirtschaftlicher Weg bleibt weitestgehend erhalten, sodass der östlich liegende
Landwirtschaftsbetrieb sowie die dazugehörigen Flächen weiterhin erreichbar sowie bewirtschaftbar
sind. Auch die südlich / südöstlich liegenden Acker- und Grünlandflächen sowie die Gartenparzellen
sind durch die Sicherung des Landwirtschaftsweges entlang der östlichen Grenze des

Geltungsbereiches weiterhin zugänglich. Für eine zusätzliche fußläufige Anbindung in den Außenbereich in Richtung Süden wird ausgehend der Planstraße eine landwirtschaftliche Wegeparzelle, die als Fußweg genutzt werden kann, geschaffen.

Das gesamte Plangebiet soll als künftige Siedlungsfläche im Sinne eines Allgemeinen Wohngebiet ausgewiesen werden, welches jedoch verschiedenen Bevölkerungsgruppen und -strukturen und somit unterschiedlichen Dichten und Bebauungsstrukturen zugeführt werden soll. Während östlich angrenzend zur bestehenden Bebauung parallel zum Dörnerweg sowie im nördlichen Bereich des Plangebietes eine verdichtete Wohnbebauung vorbereitet werden soll, wird in den östlichen und südlichen Teilen hin zum Außenbereich eine etwas abgestufte Nutzungsintensität favorisiert, um einen verträglichen Übergang in den Außenbereich zu schaffen. Der zentrale Bereich angrenzend an die bestehende Bebauung im Norden und Westen des Plangebietes, soll einer etwas verdichteten Bauweise zugeführt werden, hier z.B. Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser, um die Forderungen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu berücksichtigen. Hin zum Außenbereich im Süden und Osten des Plangebietes werden Einzel-, und Doppelhäuser favorisiert, um einen verträglichen Übergang in den Außenbereich zu erreichen. Das Konzept sieht somit eine Staffelung der baulichen Anlagen sowohl in der Ausnutzbarkeit der Flächen als auch in der Höhe der baulichen Anlagen vor. Auch werden die örtlichen Besonderheiten wie die Grabenverläufe mit ihren jeweiligen Gewässerrandstreifen sowie die hochwertigen begleitenden Gehölzstrukturen berücksichtigt.

Neben der Schaffung der eigentlichen Siedlungsfläche legt die Stadt Lauterbach den Schwerpunkt auf ein nachhaltig konzipiertes künftiges Wohngebiet, was durch zahlreiche textliche Festsetzungen und gestalterische Maßnahmen untermauert wird. Neben dem Erhalt der Gehölz- und Grabenstrukturen sowie einem hohen Grünflächenanteil, wird dies über entsprechende textliche Festsetzungen zur Grundstücksfreiflächengestaltung aber auch durch die Ausweisung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft verdeutlicht. Öffentliche und private Stellplatzflächen sind bspw. entsprechend durch Rasengittersteine zu befestigen, um somit insgesamt den Grünflächenanteil im Plangebiet deutlich zu erhöhen.

Bei der Konzeption für das geplante Quartier wurden auch naturschutzrechtliche Belange geprüft, so dass z.B. das Feuchtbiotop im südwestlichen Plangebiet erhalten bleibt und zusätzliche Flächen für Ausgleichsmaßnahmen vorgehalten werden. Auch die entlang des Dörnerweges befindlichen Gehölzstrukturen weisen einen erhöhten naturschutzfachlichen Wert auf und werden durch die vorliegende Bauleitplanung gesichert. Gleiches gilt für das vorhandene Grabensystem entlang des Dörnerweges. Somit können auch hier ökologische Aspekte bei der weiteren Planung entsprechend berücksichtigt werden.

1.7 Innenentwicklung und Bodenschutz, Alternativflächen

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 Ausweisung des Allgemeinen Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO erfolgt auf Grundlage der bestehenden Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken. Sie begründet sich auch durch die Darstellung des Flächennutzungsplanes als geplante Wohnbaufläche für das gesamte Plangebiet.

Im Innenbereich der Stadt Lauterbach befinden sich vereinzelt kleinere Baulücken, die jedoch nicht ausreichen, um die gegenwärtige Nachfrage decken zu können. Zudem sind die Baulücken fast ausschließlich in privater Hand und stehen für eine Mobilisierung seitens der Stadt nicht zur Verfügung. Die künftige Siedlungsentwicklung der Stadt Lauterbach soll sich auf die aktuelle Planung im Bereich Dörnerweg sowie auf Flächen im Bereich der Altebergstraße am östlichen Stadtrand von Lauterbach konzentrieren. Das Gebiet Altebergstraße befindet sich allerdings noch in der Erschließungsvariantenfindung. Dazu wird aktuell eine Machbarkeitsstudie mit städtebaulichem Konzept erarbeitet. Auch dieses Plangebiet ist bereits über den Regionalplan Mittelhessen als Vorranggebiet Siedlung Planung ausgewiesen, dient der Stadt aber um den langfristigen Bedarf abzudecken, während das Baugebiet Dörnerweg dem kurzfristigen Bedarf abdecken soll. Im Entwurf zur Fortschreibung des Regionalplans Mittelhessen 2021 werden die Flächen weiterhin als Vorranggebiet Siedlung Planung ausgewiesen, was die künftige Entwicklung in diesem Bereich unterstreicht.

1.8 Verfahrensart und -stand

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

| | |
|---|---|
| Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB | 09.12.2024 Bekanntmachung: 08.03.2025 |
| Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB | 12.03.2025 – 17.04.2025 Bekanntmachung: 08.03.2025 |
| Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB | Anschreiben: 07.03.2025 Frist 17.04.2025 |
| Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB | ____.____.____ – ____.____.____ Bekanntmachung: ____.____.____ |
| Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB | Anschreiben: ____.____.____ Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB |
| Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB | ____.____.____ |

Die Bekanntmachungen erfolgen gemäß Hauptsatzung der Stadt Lauterbach im *Lauterbacher Anzeiger*.

Derzeit liegen keine Gründe vor die Auslegungszeit des § 3 Abs.1 BauGB markant zu verlängern.

2. Städtebauliche Konzeption

Die Begründungspflicht der Planung hat im Wesentlichen zwei Zielsetzungen, die in der Rechtsprechung wie folgt umschrieben werden: Die Begründungspflicht soll als zwingende Verfahrensvorschrift sicherstellen, dass die städtebauliche Rechtfertigung und Erforderlichkeit sowie die Grundlagen der Abwägung in ihren zentralen Punkten dargestellt werden, um eine effektive Rechtskontrolle des Plans zu ermöglichen. Daneben soll die Begründung die Festsetzungen des Plans verdeutlichen und Hilfe für ihre Auslegung sein. Nach § 2a Satz 1 BauGB hat die Begründung die „Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen“ des Bebauungsplans darzulegen. Diese Darlegungen haben die tragenden Elemente der Plankonzeption zu erfassen, insbesondere auch solche, die einer speziellen städtebaulichen Rechtfertigung bedürfen. Im Anschluss werden daher zunächst die städtebaulichen Aspekte der Planung i.V.m. der planerischen Gesamtkonzeption erläutert, während in den nachfolgenden Kapiteln dann die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen explizit begründet werden.

Die vorliegende Planung fokussiert sich auf eine energieeffiziente und klimaneutrale Entwicklung eines Neubaugebietes. Das Planziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes i.S.d. § 4 BauNVO zur Schaffung von Wohnbaugrundstücken für die Eigenentwicklung des Stadtteiles, aber für den Zuzug von außen. Durch die Festsetzungen von Flächen für Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel Gehölzstreifen, Feuchtgehölzsaum sowie Retentionsmulde mit Feuchtwiese, dem Erhalt der naturnahen Entwässerungsgräben inklusive der begleitenden Gehölzstrukturen sowie weiterer bestehender Bäume sowie der Dachbegrünungen und gärtnerischen Gestaltungen der Grundstücksfreiflächen wird zur städtebaulichen und ökologischen Aufwertung des Plangebietes erheblich beigetragen. Ziel der Planung ist neben der Energieeffizienz des Quartiers deutliche Akzente für eine nachhaltige Siedlungsflächenentwicklung zu setzen, um den Eingriff in das Lokalklima deutlich zu minimieren und das Gebiet nachhaltig mit einem hohen ökologischen Standard für die Wohn- und Wohnumfeldqualität auszubilden. Auch die Lage am Ortsrand erfordert einen derartigen Festsetzungskatalog.

Ausgehend des Dörnerwegs findet die Erschließung des Plangebietes über eine Erschließungsstraße mit Wendehammer statt. Um zusätzlich eine gute Anbindung in den Außenbereich zu erhalten, verläuft ausgehend der Planstraße ein lw. Weg/Fußweg in den südlichen Außenbereich.

Im Plangebiet selbst werden zudem zentral entlang der Erschließungsachse öffentliche Parkplatzflächen aufgenommen. Die Stellplätze sind mit Rasengittersteinen und damit versickerungsfähig anzulegen. Insgesamt wird somit zur Durchgrünung des Plangebietes, zur Steigerung der Aufenthaltsqualität im Wohnumfeld sowie zur Begrenzung des Versiegelungsgrades beigetragen.

Um mit dem im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser adäquat umgehen zu können, ist angepasst an die örtliche Topographie, im südwestlichen Teilbereich des Bebauungsplanes im Bereich des bestehenden oberflächigen Wasseraustritts das Anlegen einer Retentionsmulde vorgesehen, in dem unverschmutztes Niederschlagswasser aus dem Baugebiet eingeleitet werden soll.

Das Maß der baulichen Nutzung und die Höhenentwicklung werden im gesamten Gebiet differenziert ausgewiesen und an die Topographie sowie am westlich und nördlich angrenzenden Siedlungsbestand orientiert. Für die geplante Bebauung im WA1 wird entsprechend eine GRZ=0,3 und eine GFZ=0,5 mit einer OKGeb. (Oberkannte Gebäude) von 9,5 Metern bei zwei zulässigen Vollgeschossen festgesetzt. Für das WA2 wird eine etwas verdichtete Bebauung vorbereitet und entsprechend eine GRZ=0,4, GFZ=0,6 und OKGeb. von max. 11 Metern bei maximal zwei zulässigen Vollgeschossen festgesetzt. Im WA3 folgt eine Festsetzung der GRZ=0,3 und GFZ=0,5 (zum Siedlungsrand aufgelockert) bei maximal zwei Vollgeschossen und einer Höhe bis zu 8,5 Metern bei OKGeb, um eine geringere Bebauungsdichte zum Außenbereich hin zu erlangen. Für das Plangebiet wird durch diese Festsetzungen ein

möglichst sparsamer Umgang mit Grund und Boden im Kontext mit der Baugebietsentwicklung bei gleichzeitiger Wahrung einer gewissen Flexibilität in Ausnutzung und Gestaltung der Grundstücke für die Bauherren angestrebt. Auch die Unterbringung unterschiedlicher Wohnbedürfnisse (§ 1 Abs.1 Nr.2 BauGB) ist Ziel der vorliegenden Planung. Zudem werden die topografischen Gegebenheiten im Plangebiet durch diese Vorgaben berücksichtigt.

Ein großer Schwerpunkt bei dieser Planung liegt in den ökologisch orientierten grünordnerischen textlichen Festsetzungen, die eine gewisse Nachhaltigkeit gewährleisten sollen. Hierzu gehören u.a.:

- Grünordnerische Vorgaben für die Gestaltung von Grundstücksfreiflächen (100% der nicht bebaubaren Grundstücksfläche)
- Ausschluss von Schottergärten
- Reduzierung des Versiegelungsgrades (GRZ), Schaffung des benötigten Wohnraums durch Höhe der Gebäude und Zulässigkeit von Staffelgeschossen.
- Wasserdurchlässige Befestigung von bebauten Flächen (Stellplätze und Terrassen)
- Nichtzulässigkeit von Folien und Vlies
- Erhalt der bestehenden Grabenstrukturen
- Erhalt von Bäumen und Sträuchern entlang der Grabenstruktur
- Festsetzung von Photovoltaik und/oder Solarthermieanlagen
- Festsetzung von klimaresilienten Arten
- Begrünung von Nebenanlagen (Garagen, Carports)
- Begrünung von Flachdächern bei Haupt- und Nebengebäuden
- Begrünung von Einfriedungen und Abfall- und Wertstoffbehälter
- Festsetzung der Brauchwassernutzung
- Festsetzung von Retentionszisternen
- Hinweise und Empfehlungen für nachfolgende Planungsebenen (für den Bauherrn) (Artenschutz, Bodenschutz, Gebäudeenergie, Versickerung von Niederschlagswasser, Immissionschutz)

Um die Fortsetzung der bisherigen Siedlungsentwicklung harmonisch zu gestalten, werden außerdem gestalterische Festsetzungen mit aufgenommen.

Somit wird den in § 1 Abs. 6 und 7 BauGB aufgeführten Belangen, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind, umfassend Rechnung getragen. Der Bebauungsplan bereitet somit eine dem Umfeld angepasste Bebauung vor, die insbesondere unter dem Aspekt der nachhaltigen Siedlungsentwicklung und der Berücksichtigung klimatischer und ökologischer Belange zu begrüßen ist.

3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet liegt am östlichen Siedlungsrand der Kernstadt Lauterbach. Die Erschließung erfolgt über den nördlich verlaufenden Dörnerweg, welcher derzeit als asphaltierter landwirtschaftlicher Weg vorliegt. Über diese Straße besteht ein Anschluss an das innerörtliche Verkehrsnetz. Über dieses können zudem die umliegenden Kreis- und Landesstraßen erreicht werden. Das Plangebiet ist weiterhin auch für Fußgänger und Radfahrer erreichbar. Der nächstgelegene ÖPNV-Haltepunkt ist etwa 650 m westlich des Plangebietes an der „Hainigstraße“ gelegen.

Im Zuge der Planung ist die bauplanungsrechtliche Umwandlung eines Teils des landwirtschaftlichen Weges „Dörnerweg“ in eine öffentliche Straße vorgesehen (westlicher Abschnitt). Davon ausgehend findet die innere Erschließung des Plangebietes über eine Stichstraße mit Wendeanlage statt. Die Erschließungsstraße wird mit einer Breite von 8,5 Metern vorgesehen, wobei die Aufteilung des Straßenraums zum jetzigen Planungszeitpunkt noch nicht feststeht. Aufgrund der Straßenraumbreite sind aber vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten gegeben (Stellplätze, Baumpflanzungen, etc.). Der östlich anschließende Teil des Dörnerweges sowie der entlang der östlichen Grenze des Plangebietes verlaufende Feldweg bleiben in ihrer bisherigen Funktion als landwirtschaftlicher Weg erhalten, um die Erreichbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie den lw. Betriebe östlich des Ortsrandes zu gewährleisten. Im Plangebiet selbst werden zudem zentral öffentliche Parkplatzflächen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs zugewiesen.

4. Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird ein **Allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 BauNVO (WA1, WA2 und WA3) ausgewiesen. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe*,
5. Tankstellen*.

*Durch die textliche Festsetzung 1.1.1 werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, d.h. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.

Der Ausschluss der benannten Nutzungen begründet sich in dem planerischen Ziel, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eine hohe städtebauliche Qualität für das Wohnen vorzubereiten. Zudem sind diese Ausschlüsse auf die Lage des Plangebietes im Raum, also dem äußeren Ortsrand, zurückzuführen.

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

Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO, § 14 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO gilt, dass Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren und nicht-überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Bei Garagen und Carports ist der Mindestabstand von 4,50 m zur erschließenden Verkehrsfläche einzuhalten sind (TF 1.4).

Diese Festsetzung wirkt rahmengebend für die Anordnung der Garagen und Carports und ermöglicht dabei ein ausreichendes Maß für die flexible Ausgestaltung der Anordnung der Stellplätze, Nebenanlagen, Garagen und Carports innerhalb der einzelnen Grundstücke. Ziel des Abstandes der baulichen Anlagen zum Straßenraum ist die Freihaltung der Sichtachsen und visuelle Aufweitung des Straßenraumes, um die Wohn- und Aufenthaltsqualität im Quartier zu gewährleisten und zu fördern. Das unmittelbare Heranrücken von baulichen Nebenanlagen an den Straßenraum und die damit einhergehende visuelle Verengung des Straßenraumes kann somit vermieden werden.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gilt für die Allgemeinen Wohngebiete (Eingriffsminimierung): Garagenzufahrten, Pkw-Stellplätze, Hofflächen und Gehwege sind beispielsweise mit Schotterrasen, Kies, Rasengittersteinen, weitfugigem Pflaster oder versickerungsfähiges Pflaster, also in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen, soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist seitlich zu versickern (TF 1.6).

Abb. 12: Beispiel für eine wasserdurchlässig begrünte Stellplatzfläche



Quelle: Die Bauwelt.de

Hierdurch wird zur Eingriffsminimierung in den Boden, Wasser- und Naturhaushalt sowie zur Verbesserung des innerörtlichen Lokalklima und der Schaffung einer hohen Wohnumfeldqualität beigetragen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung werden daher die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, sowie die Zahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Hinzu kommt eine Festsetzung zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes.

Grundflächenzahl (GRZ)

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

Für das Allgemeine Wohngebiet WA1 und WA3 wird eine **GRZ=0,3** für das WA2 eine **GRZ=0,4** festgesetzt. Die Festsetzung liegt für das WA1 und WA3 zwar unter dem Orientierungswert des § 17 BauNVO, bietet dennoch genügend Handlungsspielraum für eine zeitgemäße und dem Gebiet entsprechende Bebauung. Die Abstufung ermöglicht eine etwas verdichtete Bebauung im nördlichen Bereich des Plangebietes entlang des Dörnerweges sowie einen verträglichen Übergang in den Außenbereich im Osten, Süden und Westen.

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

Im Zuge der vorliegenden Planung bedeutet dies für das WA1 und WA3 eine maximale Überschreitung bis zu einer GRZ=0,45 und für das WA2 bis zu einer GRZ=0,6.

Geschossflächenzahl (GFZ)

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

Für das WA1 und WA3 ist eine **GFZ=0,5** festgesetzt und für das WA2 eine **GFZ=0,6** festgesetzt. Diese Festsetzungen begründen sich in Abhängigkeit der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse für die künftig Entwicklung von Gebäuden, damit diese gegenüber der angrenzenden Bestandsbebauung verträglich dimensioniert sind.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Nr. 3 BauNVO gilt, dass bei der Ermittlung der Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. der Hessischen Bauordnung (HBO) sind, einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände mitzurechnen sind (TF 1.3.2). Somit kann gewährleistet werden, dass die Gebäudekubatur in einem den Örtlichkeiten angepassten Maße sich im Ortsrandbereich einfügt.

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.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt für das WA1, WA2 sowie WA3 die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf **Z=II** fest. Hierdurch wird eine der Lage am Ortsrand sowie hinsichtlich der Topografie verträgliche Höhenentwicklung der Bebauungsstruktur herbeigeführt.

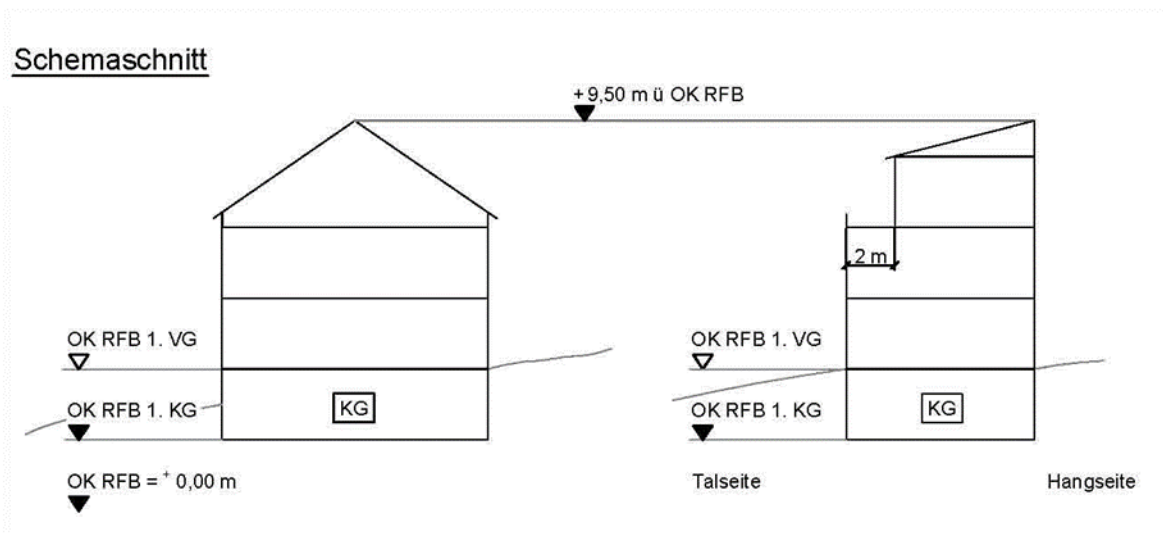
Die Errichtung von Staffelgeschossen ist bei Einhaltung der OK-Gebäude grundsätzlich möglich. Aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sind diese zwingend städtebaulich erforderlich, um das Baugebiet einer optimierten baulichen Verdichtung zuzuführen. Es wird auf die gestalterischen Festsetzungen 2.1ff. verwiesen (Dachgestaltung).

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 vorliegenden Bebauungsplanes im Wesentlichen in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt und auch hinsichtlich der Lage am Ortsrand verträglich dimensioniert ist.

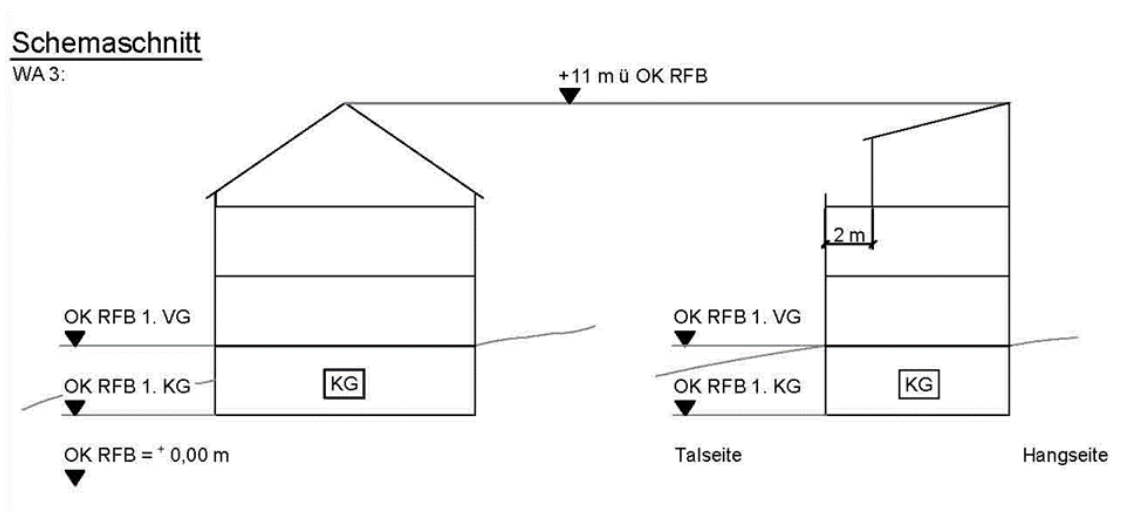
Aufgrund dessen und der Topografie im Plangebiet werden folgende Festsetzungen zur Höhenentwicklung im Allgemeinen Wohngebiet getroffen: Im **WA1** wird eine maximale Höhe der Oberkante Gebäude von 9,5 Metern festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante Rohfußboden des untersten Geschosses (entweder Kellergeschoss oder 1. Vollgeschoss/Erdgeschoß (ohne Keller)).

Abb. 13: Schemaschnitt WA1



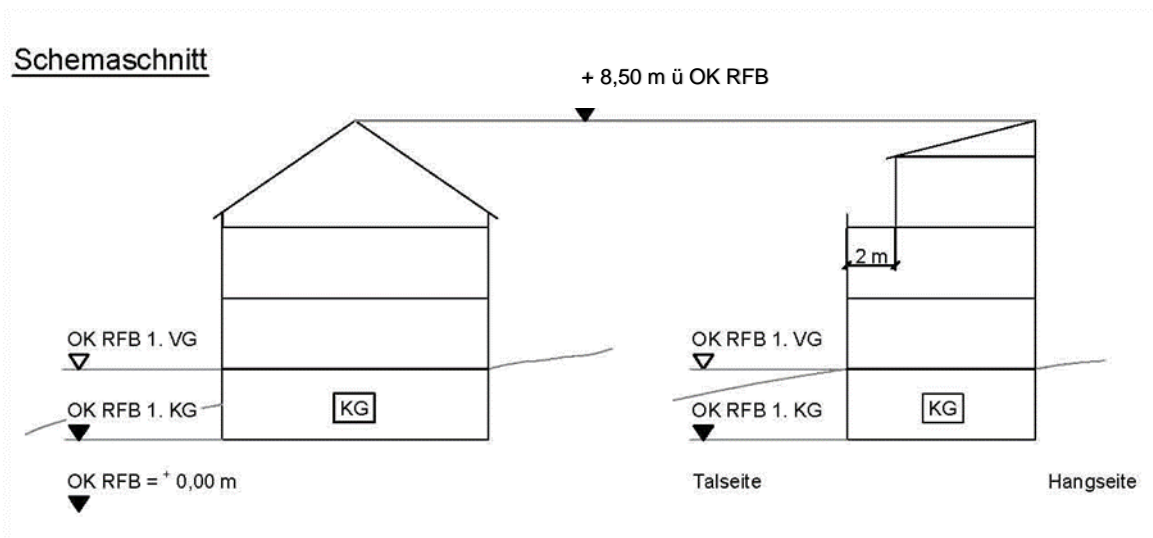
Für das **WA2** wird eine maximale Höhe der Oberkante Gebäude von 11,0 Metern festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist ebenfalls die Oberkante Rohfußboden des untersten Geschosses (entweder Kellergeschoss oder 1. Vollgeschoss/Erdgeschoß ohne Keller)).

Abb. 14: Schemaschnitt WA2



Für das **WA3** wird eine maximale Höhe der Oberkante Gebäude von 8,50 Metern festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist ebenfalls die Oberkante Rohfußboden des untersten Geschosses (entweder Kellergeschoss oder 1. Vollgeschoss/Erdgeschoß (ohne Keller)).

Abb. 15: Schemaschnitt WA3



Unterkellerung

Gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 und § 16 Abs.5 BauNVO wird eine Unterkellerung von Gebäuden innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete Nr. 1 und Nr.3 nicht zugelassen (TF 1.2.1). Eine Ausnahme besteht bei Herstellung einer weißen Wanne. Dies begründet sich in der Abschüssigkeit des Plangebietes und den anstehenden wasserführenden Schichten.

Die Planung geht daher davon aus, dass aus Kostengründen die Gebäude alle ohne Keller gebaut werden und somit der untere Bezugspunkt für die Höhenentwicklung der Gebäude die Oberkante Erdgeschoß- Rohfußboden sein wird. Daraus lässt sich auch schlussfolgern, dass die Eingänge der Gebäude auf Höhe des Straßenniveaus liegen werden und die indirekte Erhöhung der Gebäude durch eine aus dem Gelände herausragendes Kellergeschoß um max. 1,40m nicht erfolgen wird.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Es wird eine **offene** Bauweise für das Allgemeine Wohngebiet festgesetzt. Sie ergibt sich jeweils abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO).

Darüber hinaus 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 der textlichen Festsetzung 1.4 sind Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren und nicht-überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Bei Garagen und Carports ist der Mindestabstand von 4,50 m zur erschließenden Verkehrsfläche einzuhalten. Somit kann eine gewisse Varianz der Ausnutzung der einzelnen Grundstücke erzielt werden.

Das Festsetzen einer Baugrenze dient regelmäßig dazu Freibereiche im Plangebiet zu erhalten oder eine gewisse Homogenität der Baukörperanordnung zu erreichen, indem die Bebauung auf bestimmte Grundstücksteile beschränkt wird. Innerhalb dieser kann das Gebäude weitgehend frei platziert werden.

4.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB gilt für das Allgemeinen Wohngebiet mit der lfd. Nr. 3: Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude zwei Wohnungen zulässig, bei Doppelhäusern sind zwei Wohneinheiten je Haushälfte zulässig. Mit dieser Festsetzung wird eine gestaffelte Verdichtung und Nutzung hin zum Außenbereich verfolgt (1.5).

4.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Eingriffsminimierung)

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. Dies begründet sich in dem Grundsatz, dass durch die hier vorliegende verbindliche Bauleitplanung Eingriffe in den Natur-, Boden- und Wasserhaushalt einhergehen. Die benannten Festsetzungen dienen der Minimierung eben dieser.

Hierzu zählt die Festsetzung zum wasserdurchlässigen Aufbau von Belägen der Gehwege, Stellplätze etc. (TF 1.6). Durch die Wahrung der Versickerungsfähigkeit des Bodens wird die Beeinträchtigung des natürlichen Wasserkreislaufes und Bodenfunktion minimiert. Zudem wird in der textlichen Festsetzung 1.6.1 benannt, dass wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie oder Vlies) nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig sind. Dies begründet sich ebenfalls in der Eingriffsminimierung bezüglich des Wasserhaushaltes und der natürlichen Bodenfunktion. Insgesamt wird durch den Erhalt der Versickerungsfähigkeit und Verdunstung ein Beitrag zum Lokalklima geleistet und folglich auch das direkte Wohnumfeld aufgewertet.

Weiterhin wird festgesetzt (1.6.2), dass bei großflächigen transparenten Glasflächen (ab 5m²), der Verwendung von stark reflektierenden Glastypeen oder transparenten Brüstungen eine Gefährdung für Vögel (z. B. Vogelschlag) zu vermeiden ist. Geeignete Maßnahmen (z. B. Verwendung von Strukturglas) sind nach dem jeweiligen Stand der Wissenschaft zu treffen.

4.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

In der Plankarte werden zudem zeichnerisch Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Hierzu zählt die Fläche mit dem Entwicklungsziel: **Gehölzstreifen**. Hierbei ist primäres Ziel die bestehenden hochwertigen Gehölze entlang des Dörnerweges und im Bereich des bestehenden Grabens zu sichern und zu erhalten (1.7.1).

Weiterführend wird eine Fläche mit dem Entwicklungsziel: **Feuchtgehölzsaum** ausgewiesen (1.7.2). Auf der Fläche ist eine dichte Gehölzstruktur aus Baum- und Straucharten feuchter Standorte zu entwickeln. Hierfür sind folgende Gehölzarten auf der Fläche verteilt anzupflanzen:

Bäume (mindestens 1,5 m hoch, 3-mal verpflanzt):

5 x Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)

5 x Silberweide (*Salix alba*)

5 x Sal-Weide (*Salix caprea*)

5 x Esche (*Fraxinus excelsior*)

Sträucher (mindestens 1 m hoch, 2-mal verpflanzt):

10 x Faulbaum (*Rhamnus frangula*)

10 x Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

10 x Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)

10 x Liguster (*Ligustrum vulgare*)

10 x Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

Nach der Anpflanzung ist die Fläche der Eigenentwicklung (Sukzession) zu überlassen.

Im südwestlichen Plangebiet wird zusätzliche eine Fläche mit dem Entwicklungsziel: **Retentionsmulde mit Feuchtwiese** festgesetzt (1.7.3). Innerhalb der Fläche ist eine etwa 400 m² große und etwa 30 cm tiefe Retentionsmulde anzulegen. Die Ränder der Mulde sind auf mindestens 30° abzuflachen, um eine Befahrung für eine Mahd zu gewährleisten. Ein Überlauf in den angrenzenden Graben ist zu gewähren. Innerhalb der Mulde ist eine Einsaat mit einer kräuterreichen regionaltypischen Grünlandsaatmischung für feuchte Standorte (Feuchtwiese) durchzuführen. Das Grünland ist ein- bis zweimal jährlich, ab dem 15. Juni jeden Jahres, zu mähen oder extensiv zu beweiden. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist untersagt.

Die Retentionsmulde soll dazu dienen, Teile des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser zu sammeln und direkt zu versickern bzw. in den angrenzend Graben abzugeben. Damit wird eine Minimierung des Eingriffes in den Wasserhaushalt erzielt.

4.7 Maßnahmen zum Schutz schädlicher Umwelteinwirkungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB müssen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten für die funktionale Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik) mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, verwendet werden (1.9).

Diese aus dem Hess. Naturschutzgesetz abgeleitete Festsetzung dient der Verringerung von Lichtsmog im Plangebiet bzw. in der Umwelt.

4.8 Maßnahmen für die Erzeugung erneuerbarer Energien

Für Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Koppelung getroffen werden müssen (§ 9 Abs.1 Nr.23b BauGB) gilt: Je Wohngebäude bzw. Doppelhaushälfte sind auf mind. 60% der Dachflächen¹ eine Photovoltaik- und / oder Solarthermieanlage (auch anteilig) zu installieren (TF 1.8).

Die Beachtung der Belange des Klimaschutzes, zum Entgegenwirken dessen und zur Anpassung an den Klimawandel sind als Planungsgrundsatz in § 1a Abs. 5 BauGB aufgeführt. Ebenfalls in § 1 Abs. 5 BauGB wird auf die Förderung von Klimaschutz und Klimaanpassung verwiesen.

Als Maßnahme zum Klimaschutz wird die zuvor benannte Festsetzung zur Anlage von Photovoltaik- und/oder Solaranlagen im vorliegenden Bebauungsplan getroffen. Hierdurch sind Anlagen zur Erzeugung erneuerbaren Energien zu installieren, sodass dem Klimawandel im Kontext dieses Bebauungsplanes entgegengewirkt werden kann.

4.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortheimischen Laubgehölzen und Laubbäumen vorzunehmen (1.10.1). Hierzu zählen insbesondere die in der Pflanzliste aufgeführten Arten.

Garagen und Carports sind auf mind. einer Seite mit rankenden, schlingenden oder kletternden Pflanzen, gegebenenfalls unter Verwendung von Rankhilfen, zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten (TF 1.10.2), siehe Abb. 16.

Innerhalb der umgrenzten Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind die bestehenden Bäume und Sträucher sowie die Grabenstrukturen zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang von Bäumen und Sträuchern sind diese gleichwertig zu ersetzen.

Die zuvor aufgeführten textlichen Festsetzungen dienen der Durchgrünung und Eingrünung des Plangebietes. Durch diese wird das Grünvolumen erhöht und somit die direkte Wohnumfeldqualität verbessert. Darüber hinaus tragen die anzupflanzenden Bäume und Sträucher durch Verdunstungskühle und Verschattung zur Temperatursenkung in ihrem direkten Umfeld bei, sodass sie einen positiven Beitrag zum Lokalklima leisten.

¹ die aufgrund der Ausrichtung dazu geeignet sind, also Dächer mit Neigungen nach Süden, Südosten und Südwesten, eingeschränkt Osten und Westen. Flachdächer sind grundsätzlich geeignet. Bei nicht Erlangen der %- Zahl können auch ersatzweise Carports und Garagen sowie Nebenanlagen mit herangezogen werden.

Abb. 16: Beispiel für die Begrünung von Garagen und Carports



Quelle: Fassadengrün e.K., o.J

4.10 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

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. Ausnahmen von dem Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Geländeverhältnissen zugelassen werden (TF 1.12). Diese Festsetzung begründet sich in der Sicherung zur Herstellung eines intakten Straßenkörpers.

5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen. Im vorliegenden Bebauungsplan werden Vorschriften zur Dachgestaltung, zur Gestaltung von Einfriedungen, Abfall- und Wertstoffbehältern und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen getroffen. Übergeordnetes Ziel ist es, dass sich die Gestaltung der künftigen Bebauung in das

bestehende Umfeld einfügt und die Bebauung folglich harmonisch weitergeführt wird. Dabei bleibt den Bauherren ein ausreichender Gestaltungsspielraum erhalten.

5.1 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 15° 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, Flachdächer sowie für Gebäude mit Staffelgeschoss, gilt: Zulässig sind Dächer mit einer Neigung von 0° bis 25°. Bei Dachneigungen unter 10° ist eine dauerhafte extensive Begrünung vorzunehmen. Von der Dachbegrünung kann bei Montage von Solar- und Photovoltaikanlagen abgesehen werden (TF 2.1.2).

Die zuvor benannten Festsetzungen sollen das Einfügen der geplanten Bebauung in die angrenzende Bestandsbebauung vorbereiten. Die Dachbegrünung trägt dabei zur Durchgrünung des direkten Wohnumfeldes bei und sorgt somit für eine optische Aufwertung und Steigerung der Wohnumfeldqualität (siehe auch Abbildungen 17-19). Darüber hinaus tragen sie zur Klimaanpassung, i.S. einer Verbesserung der kleinklimatischen Situation bei.

Abb. 17-19: Beispiele für Dachbegrünungen



Quelle: wohnglück.de (2020)



Quelle: baumotion.de (o.J.)



Quelle: Landeshauptstadt Dresden (2021)

Dies gilt gleichermaßen für die Festsetzung der Dachbegrünungen von mind. 80% der Garagendachfläche und mind. 50% der Carportdachfläche gemäß der textlichen Festsetzung 2.1.3.

Zur Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nicht glänzende, 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 2.1.4). Um optisch störenden Irritationen durch Spiegelung oder Reflexionen entgegenzuwirken, werden entsprechende Materialien zur Dachgestaltung ausgeschlossen. Die benannten Farbtöne orientieren sich an der angrenzenden Bestandsbebauung und tragen zum Einfügen der geplanten Bebauung bei.

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 2.1.5). Die Festsetzung begründet sich in der Vermeidung einer übermäßig prägenden Wirkung der aufgestellten Module über der Höhe der sonstigen Gebäudeoberkanten.

5.2 Gestaltung von Einfriedungen

Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen, z. B. aus Drahtgeflecht, Stabgitter oder Holz (z. B. Jäger- oder Staketenzaun) in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen, sowie die Pflanzung von heimischen Laubhecken. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu

erhalten. Ein Mindestbodenabstand von im Mittel 0,15 m ist einzuhalten. Mauer- und Betonsockel sowie Flechtzäune sind unzulässig (TF 2.2.1). Mauern, Beton- und Mauersockel sind unzulässig. Köcher- oder Punktfundamente für Zaunelemente sind zulässig. Die Zulässigkeit von Stützmauern richtet sich nach den Vorgaben der HBO (TF 2.2.2).

Hierdurch wird eine übermäßige Trennwirkung im Plangebiet vermieden und zusätzlich zur ökologischen Aufwertung und Begrünung beigetragen (siehe auch Abb. 20 und 21). Insgesamt wird so die direkte Wohnumfeldqualität gesteigert. Aufgrund der räumlichen Nähe sind bei gemeinsamen Grundstücken (z.B. Doppelhaus) Sichtschutzzäune bis zu einer Höhe von 1,80 Meter und einer Länge bis zu 3 Metern zulässig (TF 2.2.3).

5.3 Gestaltung von Abfall- und Wertstoffbehältern

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen und entweder in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen, mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben (TF 2.3). Durch die Vermeidung der direkten Einsicht auf die optisch störenden Elemente und die mögliche Begrünung der Anlagen wird zur Erhöhung der Wohnumfeldqualität beigetragen.

Abb. 20-21: Beispiele für zulässige Gestaltungen von Einfriedungen



Quelle: Baumschule Direkt o.J.



Quelle: Moderner Sichtschutz im Garten, o.J.

5.4 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

100 % der Grundstücksfreiflächen (= nicht überbaubare Grundstücksfläche laut GRZ) sind als Garten, Pflanzbeet oder natürliche Grünfläche anzulegen. Davon sind mindestens 30% mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Pro Grundstück sind mindestens zwei Laub- oder Obstbäume zu pflanzen. Es gilt ein Baum je 20 m², ein Strauch je 2 m² Grundstücksfläche (siehe Artenliste) (TF 2.4.1).

Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren Materialschüttungen bedeckte Flächen von mehr als 1 m² oder in der Summe von 5m², in welchen diese Materialien das hauptsächliche Gestaltungselement sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, sind unzulässig. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt (TF 2.4.2).

Durch die gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen wird die Qualität des direkten Wohnumfeldes erhöht. Es wird folglich zur Durchgrünung des Plangebietes beigetragen und dabei optisch störende Elemente wie flächige Schottergärten ausgeschlossen. Diese sind gemäß Festsetzung 2.4.2 nicht zulässig. Durch die naturnahe Gestaltung der Freiflächen wird ebenfalls zur Klimaanpassung beigetragen, da Bäume und Sträucher angepflanzt werden und die natürliche Bodenfunktion erhalten bleibt. Wasser kann natürlich versickern, die Pflanzen können zur Kühlung und Durchlüftung des Baugebietes beitragen. Auch die Filterung von Feinstaub und Bindung von CO₂ sind weitere Bausteine, die für eine Begrünung der Grundstücksfreiflächen sprechen.

6. Wasserrechtliche Festsetzungen

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

worden: Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist in einer Zisterne aufzufangen und als Brauchwasser (z. B. für die Gartenbewässerung) zu nutzen. Das Gesamtvolumen der Zisterne muss bei einem Einfamilienhaus mit höchstens zwei Wohneinheiten mindestens 6 m³ betragen, davon müssen mindestens 3 m³ Retentionsraum vorgehalten werden. Bei Mehrfamilienhäusern ab 4 Wohneinheiten mindestens 8 m³, davon müssen mindestens 4 m³ Retentionsraum vorgehalten werden. Überschüssiges Niederschlagswasser auf den Grundstücken westlich und südlich der Planstraße A kann in die angrenzende Sukzessionsfläche geleitet werden (TF 3).

Durch die Sammlung und die Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser kann der Verbrauch von sauberem Trinkwasser als auch die Abwassermenge reduziert werden. Bei der Verwendung von Niederschlagswasser ist darauf zu achten, dass wasserwirtschaftliche, technische und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Darüber hinaus soll das überschüssige unverschmutzte Niederschlagswasser zunächst primär auf dem Baugrundstück selbst versickern. Somit kann der Eingriff in den Wasserhaushalt deutlich minimiert und die Kläranlage entlastet werden. Verwiesen wird in diesem Zusammenhang auch auf § 37 Hessisches Wassergesetz. Hierüber ist die einwandfreie Beseitigung des Abwassers einschließlich des Niederschlagswassers geregelt und im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen. Die Anlagen dafür sind so anzuordnen, herzustellen und zu unterhalten, dass sie betriebssicher sind und Gefahren, unzumutbare Nachteile oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen.

7. Berücksichtigung umweltschützender Belange

7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

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-Rechts, 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 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 den zentralen Arbeitsschritten – 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 und beschleunigte Verfahren gemäß § 13, § 13a und § 13b 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 Entwurfs-offenlage der Öffentlichkeit zugänglich gemacht wird. Bei der Integration der Umweltprüfung in das Bauleitplanverfahren sind nach der EU-Richtlinie folgende Verfahrensschritte zu beachten:

1. Feststellung der Notwendigkeit einer Umweltprüfung
2. Festlegung des Untersuchungsrahmens und der in den Umweltbericht aufzunehmenden Informationen (sog. Scoping), dazu dient der Verfahrensschritt gemäß § 4 Abs.1 BauGB
3. Erstellung eines Umweltberichtes
4. Behörden und Öffentlichkeitsbeteiligung §§ 3 und 4 BauGB
5. Berücksichtigung der Ergebnisse bei der weiteren Entscheidungsfindung (Abwägung)
6. Bekanntgabe der Entscheidung § 10 Abs.4 BauGB (Bekanntmachung des Planes und Erlangung der Rechtskraft)
7. 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 (UB) zu beschreiben bzw. anschließend – im Rahmen der Abwägung - zu bewerten. 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 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB erstellt und dann im Rahmen der Offenlage öffentlich ausgelegt werden, zumal die o.g. Verfahrensschritte dazu dienen, den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung festzulegen. Die für die Umweltprüfung erforderlichen Untersuchungen wurden bereits durchgeführt und sind in einer ersten Version im UB beschrieben. Die Umweltprüfung wird vollständig erst zum Verfahrensschritt der Entwurfsbeteiligung mit öffentlich ausgelegt und ist Bestandteil der Begründung (§ 2a BauGB).

Die durch das Vorhaben vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a BauGB auszugleichen. Die dafür vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen können gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 Hs. 1 BauGB den unterschiedlichen Eingriffen im Plangebiet zugeordnet werden (siehe Kapitel 7.2). Aufgrund der Ausweisung der Bauflächen im Außenbereich sowie der Festsetzung von neuen Erschließungsstraßen ist eine differenzierte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erforderlich. Zum Entwurf werden darüber hinaus externe Ausgleichsmaßnahmen bzw. die Zuordnung von Ökokontomaßnahmen mit in die Planung aufgenommen, die den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff kompensieren. Hierzu wird auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen.

7.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung

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 oder die Zuordnung von Ökokontomaßnahmen. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden. Auch hierzu erfolgen zum Entwurf weitere Ausführungen.

7.3 Artenschutzrechtliche Belange

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

Es wird auf die Ausführungen im Umweltbericht und auf den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag verwiesen, die beide vollständig erst zum Entwurf mit ausgelegt werden. Die artenschutzrechtlichen Untersuchungen werden derzeit noch durchgeführt. Die konkreten Artenschutzmaßnahmen werden dann erarbeitet und zum Entwurf des Bebauungsplanes geregelt (Kartendarstellung Bebauungsplan / Vertrag / Selbstverpflichtungserklärung).

8. Klimaschutz und Klimaanpassung

Im vorliegenden Bebauungsplan werden Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung festgesetzt. Zum Klimaschutz ist die Festsetzung zur Installation von Photovoltaik und/oder Solaranlagen zu benennen. Durch die Anlagen erneuerbarer Energien kann im Kontext des räumlichen Geltungsgebietes ein Beitrag zum Entgegenwirken des Klimawandels geleistet werden. Maßnahmen der Klimaanpassung tragen dabei zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels bei. Sie sind meist multifunktional. Im Bebauungsplan sind hierzu folgende Festsetzungen zuzuordnen:

1. Festsetzung zur Installation von Photovoltaik und/oder Solaranlagen
2. Die Begrenzung der Versiegelung durch die Festsetzung der teilweise minimierten GRZ,
3. Der wasserdurchlässiger Aufbau der Oberflächen von Parkplätzen etc.,
4. das Anpflanzen von Bäumen und der sonstigen Grünstrukturen wie auch Straßenbegleitgrün,
5. Erhalt bestehender Gehölzstrukturen,
6. die gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen mit dem Ausschluss flächiger Schottergärten,
7. Ausschluss von der Verwendung von Folien, Vlies oder Kunststoffrasen zur Abdeckung des Bodens,
8. die gebäudebezogenen Begrünungen,
9. Begrünungen von Einfriedungen und Abfall- und Wertstoffbehältern,
10. Erhalt und Schaffung von Feuchtmulden/-wiesen,
11. sowie die Festsetzung der Retentionszisternen und der naturnahen Retentionsmulde.

Insgesamt kann hierdurch das Grünvolumen im Gebiet erhöht und die Versiegelung des Bodens begrenzt werden. Hierdurch wird der naturnahe Wasserkreislauf trotz des Eingriffs möglichst wenig

beeinträchtigt. Das Anpflanzen und die Grünstrukturen sowie die gebäudebezogene Begrünung tragen mit der Verdunstungskühle der Pflanzen zur Absenkung der Lufttemperatur in ihrer Umgebung und zur Verschattung bei. Durch die Erhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens und die Anlage der Retentionszisternen, wird auch zum Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes beigetragen und die Kanalisation entlastet.

9. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

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

9.1 Hochwasserschutz

Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet gemäß § 76 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Überschwemmungsgebiete sind Gebiete zwischen oberirdischen Gewässern und Deichen oder Hochufern und sonstige Gebiete, die bei Hochwasser eines oberirdischen Gewässers überschwemmt oder durchflossen oder die für Hochwasserentlastung oder Rückhaltung beansprucht werden.

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

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

9.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung

Im Plangebiet entsteht ein Wasserbedarf für voraussichtlich rd. 16-22 Wohngebäude mit je 1 bis 6 Wohneinheiten. Die abschließende Anzahl der Wohneinheiten wird über den Bebauungsplan nicht festgelegt, so dass auch der abschließende Bedarf an Trinkwasser in der jetzigen Planphase nicht abschließend quantifiziert werden kann. Als erste Annahme können zwischen 16 und 58 Wohneinheiten geschaffen werden. Im Zuge der Erschließungsplanung wird der Bedarf abschließend ermittelt.

Wassersparnis

Durch die Festsetzung der Brauchwassernutzung kann wertvolles Trinkwasser eingespart werden (z.B. bei der Toilettenspülung oder Gartenbewässerung).

Deckungsnachweis

Die Trink- und Löschwasserversorgung wird derzeit überprüft. Aufgrund der Lage des Plangebietes im unmittelbaren Ortsrandbereich geht die Kommune davon aus, dass die Trinkwasserversorgung aufgrund der vorhandenen Leitungen gedeckt werden kann. Innerhalb des Plangebiets sind die Leitungen

neu zu verlegen. Im Zuge der Erschließungsplanung wird der Bedarf und Deckungsnachweis abschließend ermittelt.

Technische Anlagen

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

9.3 Grundwasserschutz

Schutz des Grundwassers

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Zudem wird im südwestlichen Plangebiet eine Retentionsmulde geschaffen, welche dazu dient, überschüssiges Niederschlagswasser zu sammeln und zu versickern. Die Festsetzung dient dem Schutz des Grundwassers.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes oder Heilquellenschutzgebietes.

Verminderung der Grundwasserneubildung

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

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen. Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 WHG ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Versickerung von Niederschlagswasser

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze 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 möglich²:

² 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.

Flächenversickerung

Flächen, auf denen zusätzlich aufgebracht 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. Auch aus den westlich und nördlich angrenzenden Gebieten, die schon entwickelt wurden, liegen keine Erkenntnisse vor.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor. Ein Bereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes, wie z.B. das Hess. Ried, ist von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

Bemessungsgrundwasserstände

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor. Auch aus den westlich und nördlich angrenzenden Gebieten, die schon entwickelt wurden, liegen keine Erkenntnisse vor.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor. Auch aus den westlich und nördlich angrenzenden Gebieten, die schon entwickelt wurden, liegen keine Erkenntnisse vor.

Landesgrundwassermessstellen/-dienst

Im Geltungsbereich befinden sich keine Grundwassermessstellen des Hessischen Landesgrundwassermessdienstes.

9.4 Schutz oberirdischer Gewässer

Gewässerrandstreifen:

Innerhalb des Plangebietes sowie angrenzend außerhalb des Geltungsbereiches befinden sich mehrere oberirdische Gewässer. Ein offener naturnaher Entwässerungsgraben verläuft im Norden des Plangebietes entlang des Dörnerweges in westliche Richtung. In Höhe des Flurstückes 77 liegt ein oberflächiger Wasseraustritt vor, welcher von dort in westlicher Richtung in die direkt außerhalb des Plangebietes liegende Grabenparzelle des Flurstückes 117 verläuft. Der Entwässerungsgraben innerhalb dieser Feldwegeparzelle (Flst. 117) verläuft dann in nördliche Richtung bis auf Höhe des Flurstücks 83 unverrohrt. Ab dem Flurstück 83 liegt das Fließgewässer in verrohrter Form vor und mündet schließlich in den unverrohrten Graben der Straßenparzelle 471/2 (Dörnerweg). Ausgehend der bestehenden offenen Entwässerungsgräben ist der Gewässerrandstreifen von 10 Metern, wie in der Plankarte dargestellt einzuhalten.

Gewässerentwicklungsflächen

Es befinden sich untergeordnete Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches. Für diese sind Gewässerentwicklungsflächen im Bebauungsplan vorgesehen.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Innerhalb des Plangebietes sowie angrenzend außerhalb des Geltungsbereiches befinden sich mehrere oberirdische Gewässer. Ein offener naturnaher Entwässerungsgraben verläuft im Norden des Plangebietes entlang des Dörnerweges in westliche Richtung. In Höhe des Flurstückes 77 liegt ein oberflächiger Wasseraustritt vor, welcher von dort in westlicher Richtung in die direkt außerhalb des Plangebietes liegende Grabenparzelle des Flurstückes 117 verläuft. Der Entwässerungsgraben innerhalb dieser Feldwegeparzelle (Flst. 117) verläuft in nördliche Richtung bis auf Höhe des Flurstücks 83 unverrohrt. Ab dem Flurstück 83 liegt das Fließgewässer in verrohrter Form vor und mündet schließlich in den unverrohrten Graben der Straßenparzelle 471/2 (Dörnerweg). Ausgehend der bestehenden offenen Entwässerungsgräben ist der Gewässerrandstreifen von 10 Metern, wie in der Plankarte dargestellt einzuhalten.

9.5 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Aufgrund der Lage des Plangebietes am unmittelbaren Ortsrand ist grundsätzlich davon auszugehen, dass die Erschließung (Abwasserbeseitigung) gesichert werden kann. Weitere Informationen werden zum nächsten Verfahrensschritt der Entwurfsoffenlage ergänzt. Darüber hinaus ist im südwestlichen Plangebiet die Schaffung einer Retentionsmulde vorgesehen, durch die anfallendes Niederschlagswasser gesammelt und schließlich versickern werden kann bzw. in den westlich liegenden Graben eingeleitet werden kann.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor. Zum Entwurf wird geprüft, ob das Gebiet im Misch- oder Trennsystem entwässert wird.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor. Zum Entwurf wird geprüft, ob die Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen ausreichend ist.

Verwertung von Niederschlagswasser und Grauwasser

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

Niederschlagswasser soll nach § 37 Abs. 4 HWG von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegen stehen. Um die Abwasseranlagen (Kanalnetz und Kläranlage) zu entlasten, Überschwemmungsgefahren zu vermeiden oder den Wasserhaushalt zu schonen, können die Kommunen durch Satzung regeln, dass im Stadt- oder Gemeindegebiet oder in Teilen davon Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Grauwasser vorgeschrieben werden.

Versickerung des Niederschlagswassers

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

Entwässerung im Trennsystem

Die Entwässerungsart wird seitens der Stadt bzw. des Vorhabenträgers im weiteren Verfahren geprüft und Aussagen zum Entwurf festgelegt.

Kosten und Zeitplan

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

9.6 Abflussregelung

Abflussverhältnisse im Gewässer

Im Plangebiet befinden sich Vorfluter, die in die Abflussregelung für das Baugebiet integriert werden werden.

Hochwasserschutz

Der Hochwasserschutz wird durch Festsetzung der Zisternen, der Brauchwassernutzung und den Retentionsmulden sowie der Versickerung im Plangebiet berücksichtigt.

Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

Entfällt.

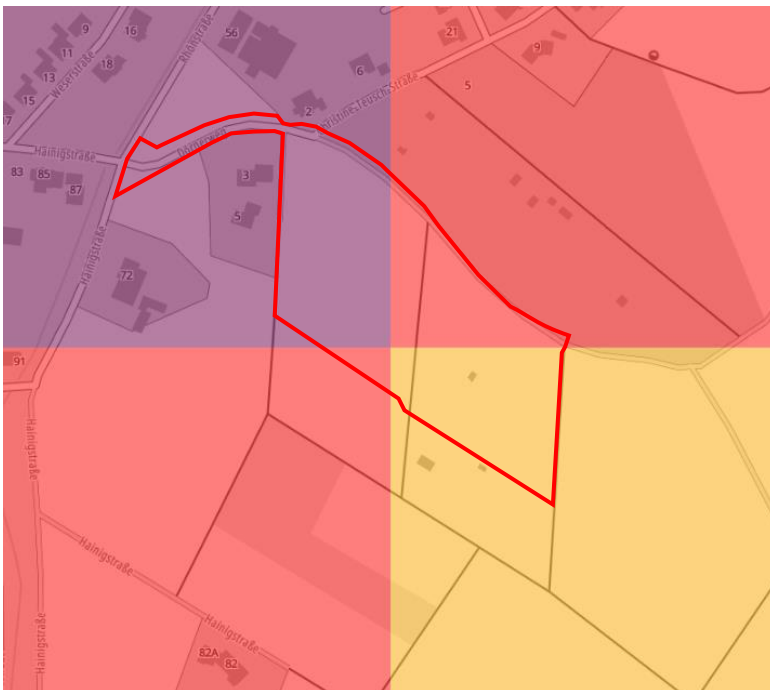
Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

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

Starkregen

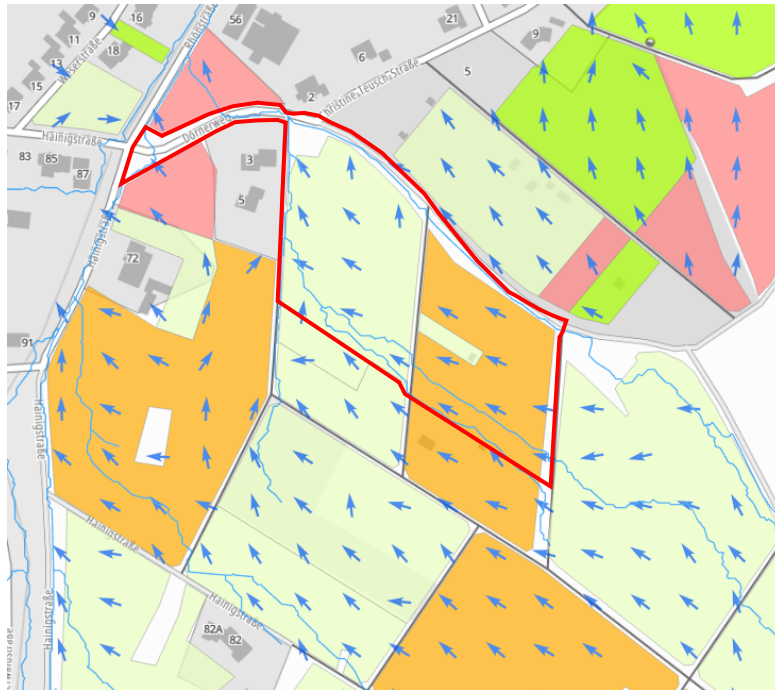
Innerhalb des Geltungsbereiches wird im Starkregenviewer Hessen für den westlichen Teilbereich überwiegend ein *hoher* Starkregenhinweis-Index für den nordöstlichen ein *erhöhter* Index und für den südöstlichen Bereich ein *schwacher* Index angegeben. Der Vulnerabilitätsindex wird für den gesamten Bereich als *nicht erhöht* eingestuft.

Abb. 22: Starkregen-Hinweiskarte für Hessen, HLNUG (Abruf 10.02.2025)



Innerhalb des Plangebietes befinden sich darüber hinaus mehrere Fließpfade. Sie befinden sich wie bereits beschrieben im Bereich des naturnahen Entwässerungsgrabens entlang des Dörnerweges im Norden des Plangebietes, entlang der westlichen Grenze im Bereich des Grabens in der Feldwegparzelle sowie südlich im Plangebiet im Bereich des oberflächigen Wasseraustritts. Die Fließrichtung auf der derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche verläuft vornehmlich von Ost nach West. Das Risiko für die Landwirtschaft aufgrund der Hangneigung wird für die westliche Hälfte des Geltungsbereiches als „nicht gefährdet“ und für die östliche Hälfte als „mäßig gefährdet“ eingestuft. Bei der Bebauung des Gebietes ist auf die angegebene Fließrichtung bei Starkregenereignissen zu achten und insbesondere die Freiflächengestaltung entsprechend auszurichten. Auch im Zuge der nachfolgenden Erschließungs- und Infrastrukturplanung sind die Darstellungen aus der Fließpfadkarte zu berücksichtigen.

Abb. 23: Fließpfadkarte für Hessen, HLNUG (Abruf 10.02.2025)



10. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten

Zu dieser Thematik liegen zum aktuellen Zeitpunkt keine Informationen vor.

Werden bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die Behörden zu informieren.

Baugrund

Vorsorgender Bodenschutz

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

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, beispielsweise Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB. Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, d.h. Erhaltung des Infiltrationsvermögens. Bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden (siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017).
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden anlegen (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.

5. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z. B. durch Absperrung mit Bauzäunen, Einrichtung fester Baustraßen oder Lagerflächen. Bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufuss, z.B. zufließendes Wasser von Wegen. Der ggf. vom Hang herabkommende Niederschlag ist während der Bauphase – beispielsweise durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes –, um das unbegrünte Grundstück 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 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“ hilfswise herangezogen werden.

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

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

11. Kampfmittel

Zum aktuellen Zeitpunkt liegen hierzu keine Informationen vor.

12. Stellplatzsatzung

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Lauterbach.

13. 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.

Der Trennungsgrundsatz der Baunutzungsverordnung und des Bundesimmissionsschutzgesetzes wird bei der vorliegenden Planung eingehalten. Nordwestlich angrenzend sind Allgemeine Wohngebiete sowie eingeschränkte Gewerbegebiete³ ausgewiesen. Nördlich schließt ein Kleingartengebiet an. Durch die ausgeprägten Gehölzstrukturen entlang des nördlich verlaufenden Dörnerweges findet eine zusätzliche Trennung der geplanten und bestehenden Nutzungen statt. Westlich angrenzend befindet sich weitere Wohnbebauung. Der Abstand zum östlich liegenden landwirtschaftlichen Betrieb beträgt mindestens 230 m. Durch die Lage östlich des Plangebietes und der vorwiegend vorherrschenden westlichen Winde wird eine Beeinträchtigung durch Geruchsmissionen als nicht wahrscheinlich erachtet. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten sowie der bereits bestehenden und geplanten Nutzung ist mit keinen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Luftwärmepumpen, Klimaanlage, Lüftungsgeräte, Mini-Blockheizkraftwerke und vergleichbare Anlagen im Plangebiet sind so zu errichten und zu betreiben, dass die einschlägigen Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden. Der Nachweis ist im Rahmen des Bauantrages zu erbringen.

14. Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

15. Bodenschutz/ Erdmassenausgleich

Bei den Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub soll nach Möglichkeit im Eingriffsgebiet Verwendung finden (Erdmassenausgleich), siehe auch Kapitel 10.

16. Gebäudeenergiegesetz

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

³ Die Fläche liegt topographisch deutlich tiefer als das geplante Wohngebiet.

17. Vorgaben und Hinweise für die nachfolgenden Planungsebenen

Artenschutz

Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (Beginn der Brutzeit vom 1. März bis zum Ende der Brutzeit am 30. September) gemäß § 39 BNatSchG abzuweichen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Außerhalb der Brut- und Setzzeit sind Baumhöhlen vor Beginn von Rodungsarbeiten von einem Fachgutachter auf überwinterte Arten zu überprüfen.

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind die folgenden Punkte zu beachten:

Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen.

Gehölzrückschnitte und -rodungen sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.

Baumhöhlen und Gebäude sind vor Beginn von Rodungs- oder Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) auf überwinterte Arten zu überprüfen.

Rodungen von Höhlenbäumen und Abrissarbeiten sind außerhalb der Wochenstubezeit (01.05. bis 31.07.) durchzuführen und durch eine qualifizierte Person zu begleiten.

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

Hinweise für den Bauantrag / Baugenehmigungsverfahren / Bauherr Freiflächengestaltungsplan

Zusammen mit dem Bauantrag bzw. der Mitteilung baugenehmigungsfreier Vorhaben gemäß § 64 HBO ist für jede Baumaßnahme auch ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, aus dem die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes prüffähig erkennbar ist. In diesem sind insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen wie Zufahrten, Stellplätze etc. und die Art der Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art der Bepflanzung und weitere freiflächenbezogene Festsetzungen (z. B. Höhenveränderungen, Lage, Größe und Gestaltung von Entwässerungsmulden und weitere Veränderungen in der Freifläche) entsprechend der Vorgabe des Bebauungsplans darzustellen. Der Freiflächengestaltungsplan ist durch eine qualifizierte Person (z.B. Architekt, Dipl. Ing. Landespflege, etc.) zu erstellen und zu unterzeichnen.

Entwässerung und deren bauliche Gestaltung

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

Abstandsregelung zu landwirtschaftlicher Nutzung

Bei der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie bei der Errichtung von Zäunen entlang von landwirtschaftlichen Nutzflächen oder -wegen wird auf die Einhaltung von Pflanzabständen gemäß Hess. Nachbargesetz und das Schwengelrecht (0,5 m Grenzabstand zum Außenbereich) hingewiesen.

18. Bodenordnung

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

19. 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 | 23.128 m² |
| Fläche des Allgemeinen Wohngebietes 1 bis 3 | 11.467 m ² |
| Fläche des Allgemeinen Wohngebietes 1 (Versiegelung GRZ 0,3 | 3.212 m ² 963 m ²) |
| Fläche des Allgemeinen Wohngebietes 2 (Versiegelung GRZ 0,4 | 3.514 m ² 1.406 m ²) |
| Fläche des Allgemeinen Wohngebietes 3 (Versiegelung GRZ 0,3) | 4.741 m ² 1.422 m ²) |
| Straßenverkehrsflächen | 3.274 m ² |
| Landwirtschaftliche Wege | 2.250 m ² |
| Parkplatz | 112 m ² |
| Öffentliche Grünflächen (Straßenbegleitgrün) | 320 m ² |
| Flächen für Natur und Landschaft | 5.048 m ² |
| Wasserfläche (Graben) | 652 m ² |

20. Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht, Planungsbüro Fischer, Stand: 04.03.2025

Planstand: 04.03.2025

Projektnummer: 23-2935

Projektleitung: M. Wolf / Dipl. Geogr. Stadtplaner (AKH / SRL)

N. Spory / M. Sc. Wirtschaftsgeographie und Raumentwicklungspolitik

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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