

Stadt Lauterbach, Kernstadt

## **Begründung**

# **FNP-Änderung im Bereich des Bebauungsplanes**

„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](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

## Inhalt

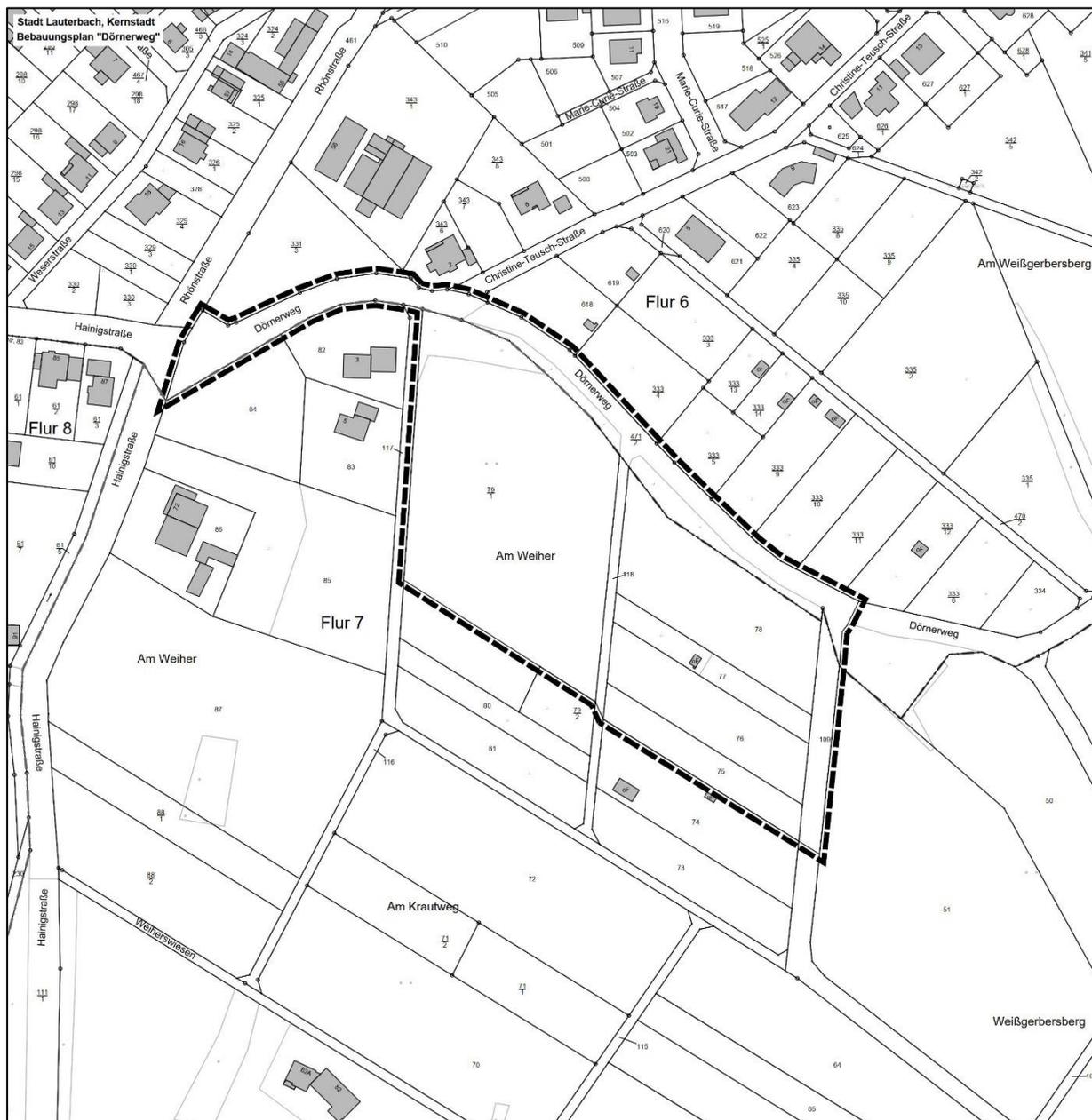
<b>1. Vorbemerkungen</b>	<b>4</b>
1.1 Planerfordernis und -ziel	4
1.2 Räumlicher Geltungsbereich und Nutzung	5
1.3 Regionalplanung	6
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung	7
1.5 Verbindliche Bauleitplanung	7
1.6 Konzeptskizze	8
1.7 Innenentwicklung und Bodenschutz, Alternativflächen	10
1.8 Verfahrensart und -stand	11
<b>2. Städtebauliche Konzeption</b>	<b>12</b>
<b>3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung</b>	<b>13</b>
<b>4. Inhalt und Festsetzungen</b>	<b>14</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung	14
4.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15
<b>5. Berücksichtigung umweltschützender Belange</b>	<b>16</b>
5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht	16
5.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung	18
5.3 Artenschutzrechtliche Belange	18
<b>6. Klimaschutz und Klimaanpassung</b>	<b>18</b>
<b>7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz</b>	<b>19</b>
7.1 Hochwasserschutz	19
7.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz	19
7.3 Grundwasserschutz	20
7.4 Schutz oberirdischer Gewässer	21
7.5 Abwasserbeseitigung	22
7.6 Abflussregelung	23
<b>8. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz</b>	<b>24</b>
<b>9. Kampfmittel</b>	<b>25</b>
<b>10. Stellplatzsatzung</b>	<b>25</b>
<b>11. Immissionsschutz</b>	<b>26</b>
<b>12. Denkmalschutz</b>	<b>26</b>
<b>13. Bodenschutz/ Erdmassenausgleich</b>	<b>26</b>
<b>14. Vorgaben und Hinweise für die nachfolgenden Planungsebenen</b>	<b>27</b>

15. Bodenordnung..... 28

16. Flächenbilanz..... 28

17. Anlagen und Gutachten..... 29

Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich



Bei der Flächennutzungsplanänderung ist der Geltungsbereich um die Parzelle des Dörnerweges reduziert.

## **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.

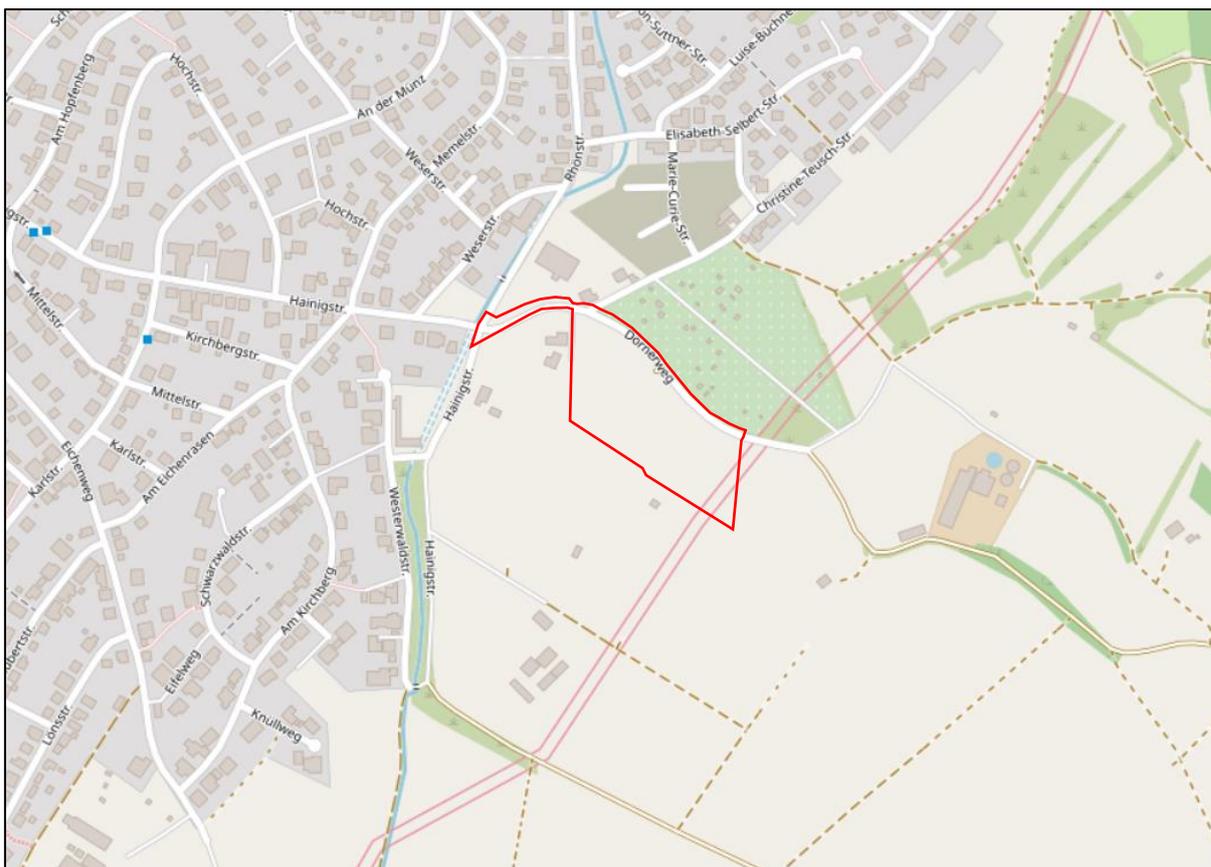
Mittlerweile ist die Planung weiter ausgereift (Ausarbeitung des vorliegenden Vorentwurfes) und in den städtischen Gremien vorgestellt worden, so dass der nächste Planungsschritt initiiert werden kann (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange). Dieser Verfahrensschritt 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 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 rd. 2,15 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 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). 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



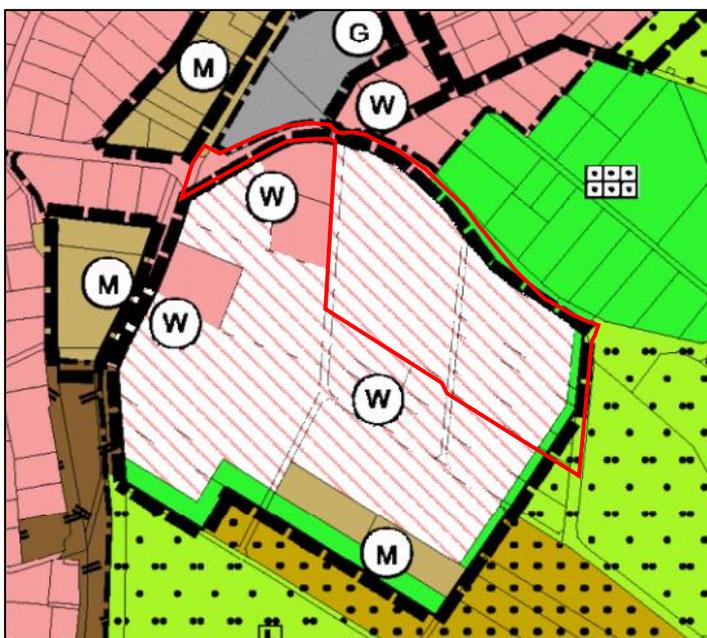
#### 1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

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 <b>§ 2 Abs. 1 BauGB</b>	09.12.2024 Bekanntmachung: 08.03.2025
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 1 BauGB</b>	12.03.2025 – 17.04.2025 Bekanntmachung: 08.03.2025
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 1 BauGB</b>	Anschreiben: 07.03.2025 Frist 17.04.2025
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 2 BauGB</b>	____.____.____ – ____.____.____ Bekanntmachung: ____.____.____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 2 BauGB</b>	Anschreiben: ____.____.____ Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Feststellungsbeschluss gemäß <b>§ 6 Abs. 6 BauGB</b>	____.____.____

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 der FNP-Änderung wird eine geplante Wohnbaufläche im Sinne des § 1 Abs.1 Nr.1 BauNVO dargestellt, die im Bebauungsplan als ein **Allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 BauNVO (WA1, WA2 und WA3) ausgewiesen wird. 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.

#### **4.2 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 gemäß § 5 Abs.2 Nr.10 BauGB dargestellt. Im Bebauungsplan werden diese Flächen mit Entwicklungszielen und Maßnahmen belegt. 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.

Weiterführend wird eine Fläche mit dem Entwicklungsziel: **Feuchtgehölzsaum** ausgewiesen. 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. Innerhalb der Fläche ist eine etwa 400 m<sup>2</sup> 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 angrenzenden Graben abzugeben. Damit wird eine Minimierung des Eingriffes in den Wasserhaushalt erzielt.

## **5. Berücksichtigung umweltschützender Belange**

### **5.1 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 Entwurfsöffentlichkeit 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).

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

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.

## **5.2 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.

## **5.3 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).

## **6. Klimaschutz und Klimaanpassung**

Im parallel zur FNP-Änderung durchzuführenden Bebauungsplan werden konkrete 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 Geltungsbereiches 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.

Auf der Ebene der FNP-Änderung bestehen keine gesetzlichen Vorgaben für konkreten Festsetzungen, jedoch können die bei der vorliegenden FNP-Änderung dargestellten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als Maßnahme des Klimaschutzes angesehen werden.

## **7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz**

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

### **7.1 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.

### **7.2 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.

#### *Wasserersparnis*

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).

### **7.3 Grundwasserschutz**

#### *Schutz des Grundwassers*

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

#### *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.

### **7.4 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.

## **7.5 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 Entwurfs offenlage 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.





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

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

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

## 9. Kampfmittel

Zum aktuellen Zeitpunkt liegen hierzu keine Informationen vor.

## 10. Stellplatzsatzung

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Lauterbach.

## **11. 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 Gewerbegebiete<sup>1</sup> 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 Geruchsimmissionen 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.

## **12. 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).

## **13. Bodenschutz/ Erdmassenausgleich**

Bei den Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub soll nach Möglichkeit im Eingriffsgebiet Verwendung finden (Erdmassenausgleich), siehe auch Kapitel 8.

---

<sup>1</sup> Die Fläche liegt topographisch deutlich tiefer als das geplante Wohngebiet.

## **14. 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 abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Außerhalb der Brut- und Setzzeit sind Baumhöhlen vor Beginn von Rodungsarbeiten von einem Fachgutachter auf überwinterte Arten zu überprüfen.

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.

### 15. Bodenordnung

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

### 16. Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung im Baugebiet zu dokumentieren und den Eingriff in Natur und Landschaft besser bewerten zu können, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz (digital errechnet) aufgestellt. Die nachfolgende differenzierte Bilanz stammt aus der Begründung zum Bebauungsplan. Für die FNP-Änderung kann die Bilanz generalisiert werden.

Geplante Wohnbauflächen rd. **1,56 ha**

Geplante Ausgleichsflächen 0,505

Div Flächen (Wege Gräben) 0,085 ha

Summe 2,15 ha

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

## 17. 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](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)