

Stadt Allendorf (Lumda), Kernstadt

## **Begründung**

# **Bebauungsplan**

„Auf der Hege II“

## **Entwurf**

Planstand: 27.04.2022

Projektnummer: 21-2487

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

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 .....	5
1.3 Regionalplanung .....	6
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung .....	7
1.5 Verbindliche Bauleitplanung .....	7
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz .....	9
1.7 Verfahrensart und -stand .....	11
<b>2. Städtebauliche Konzeption .....</b>	<b>12</b>
<b>3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung .....</b>	<b>15</b>
<b>4. Inhalt und Festsetzungen .....</b>	<b>15</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung .....	16
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	17
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	19
4.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	20
4.5 Eingriffsminimierende Maßnahmen .....	20
4.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen .....	20
4.7 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers.....	21
<b>5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften .....</b>	<b>21</b>
<b>6. Wasserrechtliche Festsetzung.....</b>	<b>24</b>
<b>7. Berücksichtigung umweltschützende Belange - Umweltprüfung und Umweltbericht .....</b>	<b>24</b>
7.1 Eingriffs- und Ausgleichplanung .....	26
7.2 Artenschutzrechtliche Belange .....	27
<b>8. Klimaschutz und Klimaanpassung.....</b>	<b>27</b>
<b>9. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz .....</b>	<b>28</b>
9.1 Überschwemmungsgebiet .....	28
9.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz.....	28
9.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen .....	31
9.4 Abwasserbeseitigung.....	31
9.5 Abflussregelung .....	32
9.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft.....	33
<b>10. Entwässerung und deren bauliche Gestaltung, Starkregenereignisse .....</b>	<b>33</b>
<b>11. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz .....</b>	<b>34</b>

<b>12. Kampfmittel</b> .....	<b>37</b>
<b>13. Stellplatzsatzung</b> .....	<b>37</b>
<b>14. Bauverbotszone</b> .....	<b>37</b>
<b>15. Gebäudeenergiegesetz</b> .....	<b>37</b>
<b>16. Brandschutz</b> .....	<b>38</b>
<b>17. Infrastrukturleitungen</b> .....	<b>39</b>
<b>18. Immissionsschutz</b> .....	<b>40</b>
<b>19. Denkmalschutz</b> .....	<b>40</b>
<b>20. Bodenordnung</b> .....	<b>41</b>
<b>21. Flächenbilanz</b> .....	<b>41</b>
<b>22. Hinweise für den Bauantrag/Baugenehmigungsverfahren/Freiflächengestaltungsplan/Bauherr*in</b> .....	<b>42</b>
22.1    Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise .....	42
22.2    Entwässerung und deren bauliche Gestaltung .....	43
<b>23. Anlagen und Gutachten</b> .....	<b>43</b>

Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich



## 1. Vorbemerkungen

### 1.1 Planerfordernis und -ziel

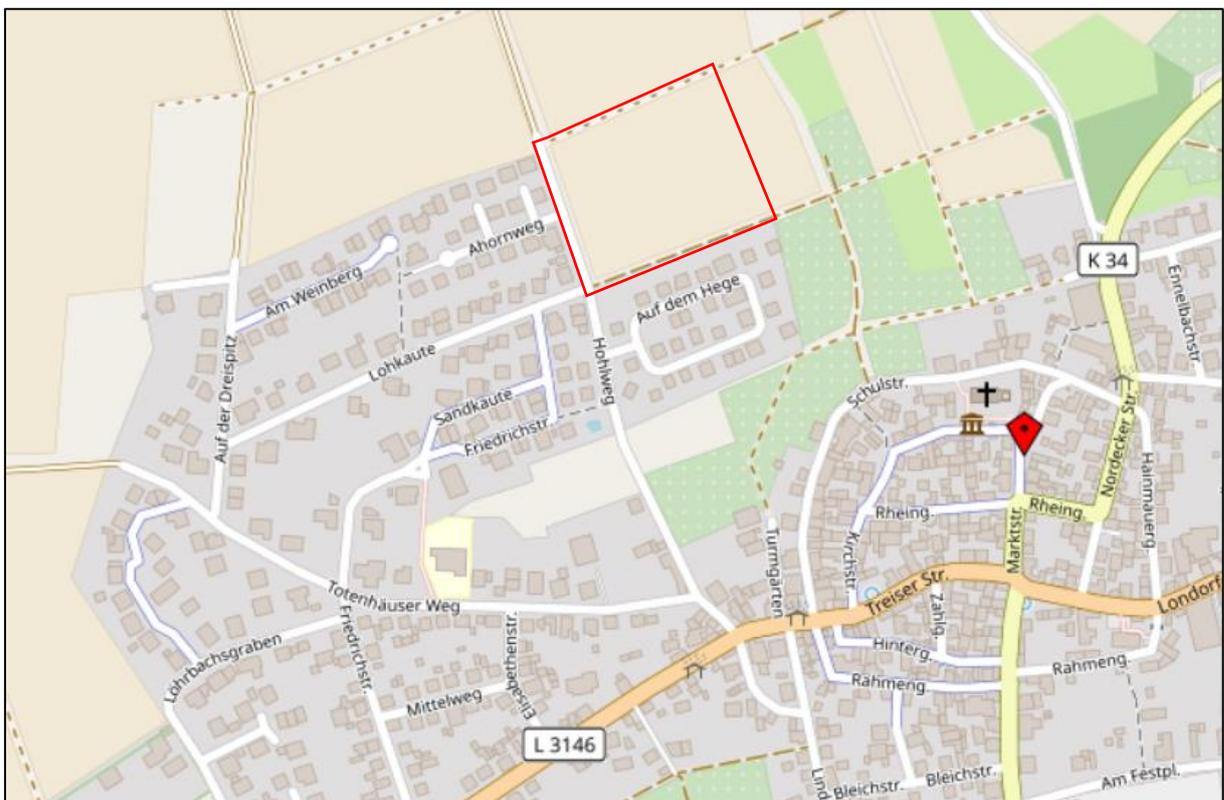
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Allendorf (Lumda) hat am 10.05. und 02.08.2021 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf der Hege II“ in der Kernstadt Allendorf (Lumda) beschlossen.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes i.S.d. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Dies ist erforderlich, um der bestehenden Nachfrage an Baugrundstücken in der Kernstadt künftig gerecht werden zu können. Das Plangebiet bietet sich aufgrund seiner räumlichen Lage an, die bestehenden angrenzenden Siedlungsstrukturen an dieser Stelle fortzuführen und somit die Entwicklung einer städtebaulich angemessenen Bebauung zum Ortsrand hin vorzubereiten. Sowohl der Regionalplan Mittelhessen wie auch der Flächennutzungsplan weisen diesen Bereich als künftige Wohnbaufläche aus. Das zuletzt ausgewiesene südlich angrenzende Baugebiet *Auf der Hege* ist mittlerweile komplett vermarktet und fast vollständig bebaut.

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und ist dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB zuzuordnen. Aufgrund dessen erfolgt die Planung im zweistufigen Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB. Neben der Ausweisung von Bauflächen für Ein-, Doppel und Mehrfamilienhäusern werden Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit in die Planung aufgenommen, um den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff in den Naturhaushalt zu kompensieren und auszugleichen.

Das Plangebiet wird über den „Hohlweg“ sowie über die geplanten zusätzlichen Erschließungsstraßen innerhalb des Gebietes erschlossen.

Abb. 2: Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 08/2021), bearbeitet

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Allendorf (Lumda) in der Flur 2, die Flurstücke 63-70, 241tlw., 243tlw., 248/2tlw., 268 und 334. Damit umfasst das Plangebiet eine Fläche von rund 23.265 m<sup>2</sup>. Das Plangebiet selbst ist gegenwärtig durch eine landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Im südwestlichen Teilbereich befindet sich zudem ein Streuobstbestand als Kompensationsfläche/-maßnahme mit Bescheid aus dem Jahr 1995. Neben der vorhandenen Erschließungsstraße „Hohlweg“ im Westen des Plangebietes wird das Gebiet nördlich und südlich durch landwirtschaftliche Wegen begrenzt.

Nördlich und östlich schließen sich weitere landwirtschaftliche Nutzflächen an das Plangebiet an. Im Süden grenzt Wohnbebauung durch Einfamilien- und Doppelhäuser an, die nach dem rechtsgültigen Bebauungsplan „Auf der Hege“ von 2011 entwickelt sind. Westlich des „Hohlweges“ grenzt an das vorliegende Plangebiet ebenfalls eine Wohnbebauung an, die durch den rechtsgültigen Bebauungsplan „Auf der Lohkaute“ von 2008 bauplanungsrechtlich gesichert sind.

Abb. 3: Südöstliches Plangebiet,  
Blickrichtung Westen



Abb. 4: Südwestliches Plangebiet  
Blickrichtung Westen



Abb. 5: Blickrichtung Südosten auf das  
Plangebiet mit Streuobstbestand



Abb. 6: Hohlweg mit Verlängerung  
und Graben, Blickrichtung Süden

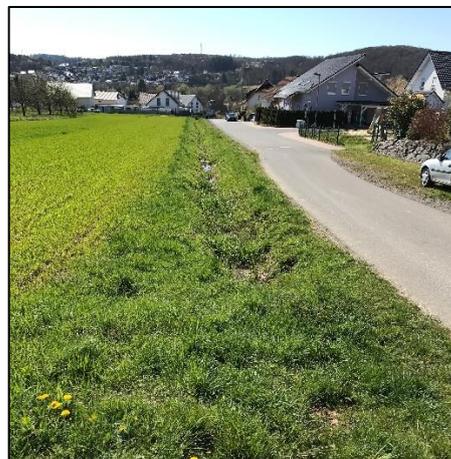


Abb. 7: Nördliches Plangebiet,  
Blickrichtung Osten



Abb. 8: Nördliches Plangebiet,  
Blickrichtung Südwesten



Quelle Abbildung 3-8: Eigene Aufnahmen, Mai 2021

### 1.3 Regionalplanung

Im Regionalplan Mittelhessen 2010 ist für das Plangebiet ein Vorranggebiet Siedlung Planung (5.2-3) dargestellt. Im westlichen Teilbereich wird in einem sehr geringen Anteil ein Vorranggebiet Siedlung Bestand (5.2-1) dargestellt. Zudem wird überlagernd ein Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz (6.1.4-12) dargestellt.

Vorliegend wird die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes i.S.d. § 4 BauNVO geplant. Dabei werden die Belange des Trinkwasserschutzgebietes Schutzzone IIIB beachtet.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind folglich gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Abb. 9: Auszug aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010

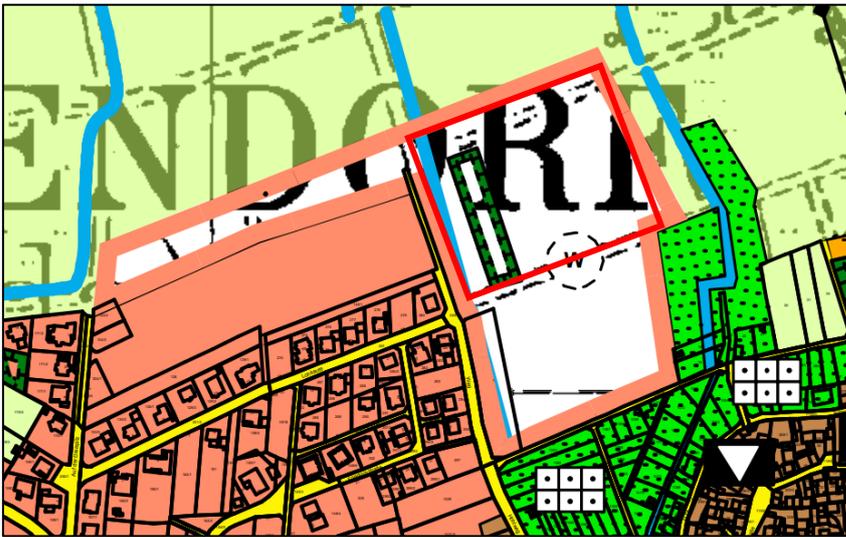


#### 1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Allendorf (Lumda) aus dem Jahr 2008/2009 stellt gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO für das Plangebiet eine Wohnbaufläche Planung dar. Im westlichen Teilbereich wird zudem ein Graben gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB dargestellt. Zudem wird gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Satzung/ festgelegte Ausgleichsflächen) dargestellt.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da die benannte Ausgleichsfläche vollständig durch die Wohnbaufläche Planung umgeben wird, wird davon ausgegangen, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Abb. 10: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Allendorf (Lumda) 2009



#### 1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt kein rechtsgültiger Bebauungsplan vor, demnach ist es dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB zuzuordnen. An das Plangebiet grenzen rechtskräftige Bebauungspläne an.

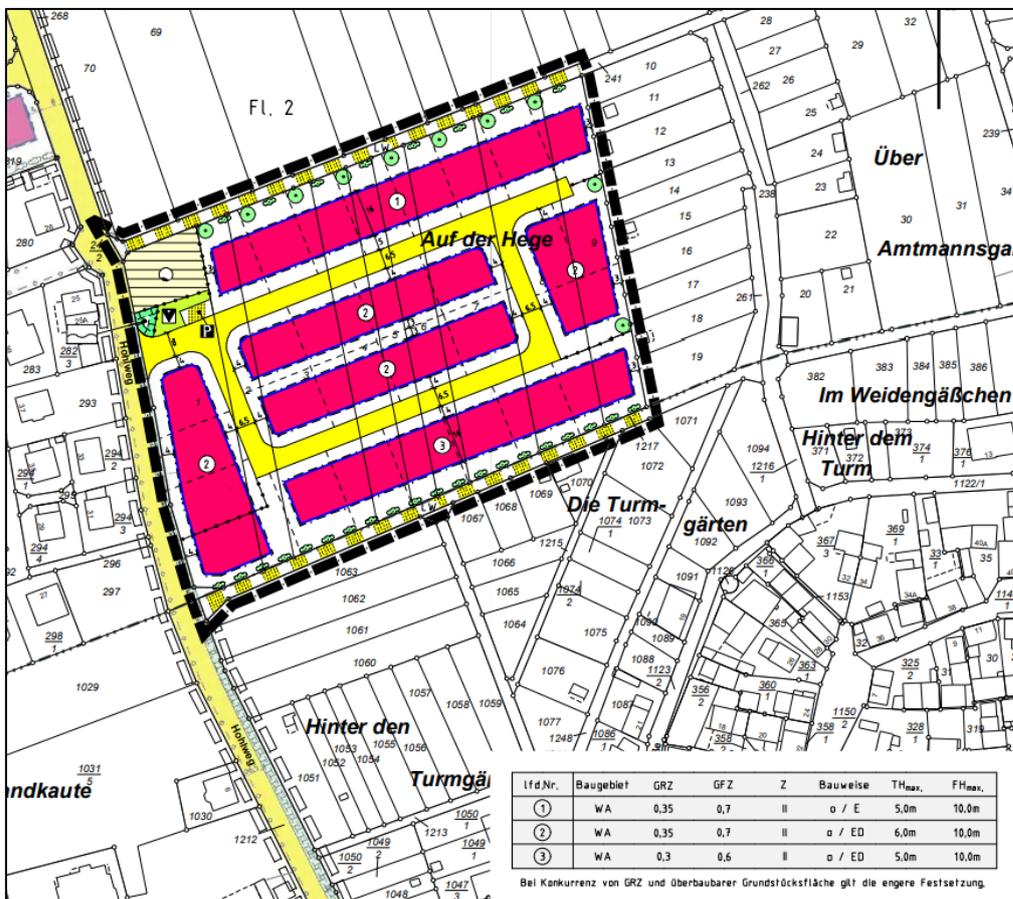
Der rechtsgültige Bebauungsplan „Auf der Lohkaute“ von 2008 (Abb.11) grenzt unmittelbar westlich an das Plangebiet an. Darin wird ein Allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO (WA1, WA2 und WA3) ausgewiesen.

Für das WA1 und WA2 werden eine Grundflächenzahl (GRZ) GRZ=0,3 und Geschossflächenzahl (GFZ) GFZ=0,6 festgesetzt. Für das WA3 wird eine GRZ=0,4 und eine GFZ=0,7 festgesetzt. Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt im WA1 4,5 Meter und die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 11 Meter. Für das WA2 werden entsprechend 5,0 und 11 Meter und für das WA3 6,5 und 10 Meter festgesetzt. Die vorliegende Planung setzt ebenfalls ein Allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO fest und greift diese Höhenentwicklungen auf, indem für die angrenzenden Gebiete WA1 und WA3 die maximal zulässige Höhe der Oberkante Gebäude auf 10,5 Meter festgesetzt wird.

Abb. 11: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Auf der Lohkaute“ (2008)



Abb. 12: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Auf der Hege“ (2011)



Südlich an das vorliegende Plangebiet angrenzend befindet sich der rechtsgültige Bebauungsplan „Auf der Hege“ von 2011 (Abb.12). Dabei wird der nördliche landwirtschaftliche Weg dieses Bebauungsplanes durch die vorliegende Planung ebenfalls als solcher aufgegriffen.

Im Bebauungsplan wird ein Allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO (WA1, WA2 und WA3) ausgewiesen. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt jeweils 10 Meter. Diese wird ebenfalls durch die vorliegende Planung aufgegriffen, da für das im südlichen Bereich des Plangebietes liegende WA3, welches direkt an den Bebauungsplan „Auf der Hege“ angrenzt, eine maximal zulässige Höhe der Gebäudeoberkante von 10,5 Meter festgesetzt wird.

Die GRZ= 0,35 und GFZ=0,7 des WA1 und WA2 dienen als Orientierungswerte für die hier vorliegende Planung und werden beispielsweise im WA3 gleichermaßen festgesetzt.

In den angrenzenden Bebauungsplänen werden offene Bauweisen, Einfamilienhäuser und Doppelhäuser sowie die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse auf Z=II festgesetzt. In der vorliegenden Planung werden diese Festsetzungen ebenfalls so getroffen. Art und Maß der baulichen Nutzung werden in der vorliegenden Planung orientieren sich demnach an den angrenzenden Bebauungsplänen und tragen somit zur Vorbereitung einer angemessenen städtebaulichen Weiterentwicklung bei. In Kapitel 4 werden die Festsetzungen detailliert begründet.

## **1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz**

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

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

Die Stadt Allendorf (Lumda) ist grundsätzlich weiter bestrebt auch Flächen im Innenbereich einer baulichen Nutzung zuzuführen und somit einen Beitrag zur baulichen Innenentwicklung zu leisten. Dies kann durch zahlreiche Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB dokumentiert werden, die in den letzten Jahren durchgeführt wurden. Weitere Nachverdichtungen sind in Vorbereitung. Dem Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung steht jedoch auch eine entsprechend hohe Nachfrage nach neuen Wohnbaugrundstücken entgegen, der nur mit innerörtlichen Nachverdichtungen insbesondere aufgrund des dort mittlerweile fehlenden Flächenpotenzials letztlich nicht entsprochen werden kann.

Mit der geplanten Baugebietsentwicklung soll zwar unter Inanspruchnahme des baulichen Außenbereichs ein neues Wohnquartier entwickelt werden, durch die Lage am bebauten Siedlungsrand und aufgrund der geplanten städtebaulichen Weiterentwicklung zu den angrenzenden Wohngebieten kann die Baugebietsentwicklung gesamtträumlich als begründet und als Abrundung der Ortslage angesehen werden. Auch die Vorgaben der übergeordneten Planungsebenen (Regionalplan und Flächennutzungsplan) sprechen hier für eine Siedlungsflächenentwicklung. Hinsichtlich der Betroffenheit

landwirtschaftlicher Belange kann angemerkt werden, dass Flächen in Anspruch genommen werden, die bisher überwiegend durch landwirtschaftliche Ackerlandnutzung geprägt sind. Dieser Betroffenheit stehen im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens jedoch unter anderem die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Bevölkerungsentwicklung und die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile als öffentliche und in der Bauleitplanung ebenfalls beachtliche Belange gegenüber.

#### Innenbereichsbetrachtung als Alternativendiskussion

Laut § 1a des Baugesetzbuches gilt, dass im Sinne des Umweltschutzes und dem anhaltenden Flächenverbrauch sparsam und schonend mit Grund und Boden umgegangen werden soll. Für bauliche Nutzungen sind zur Verringerung der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich die Innenentwicklungspotenziale der Kommune zu betrachten und als Alternativen zu diskutieren. Dies ist auch für die besondere Begründungspflicht bei der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen beachtlich und muss ausgeführt werden (§ 1a Abs.2 Satz 2 BauGB).

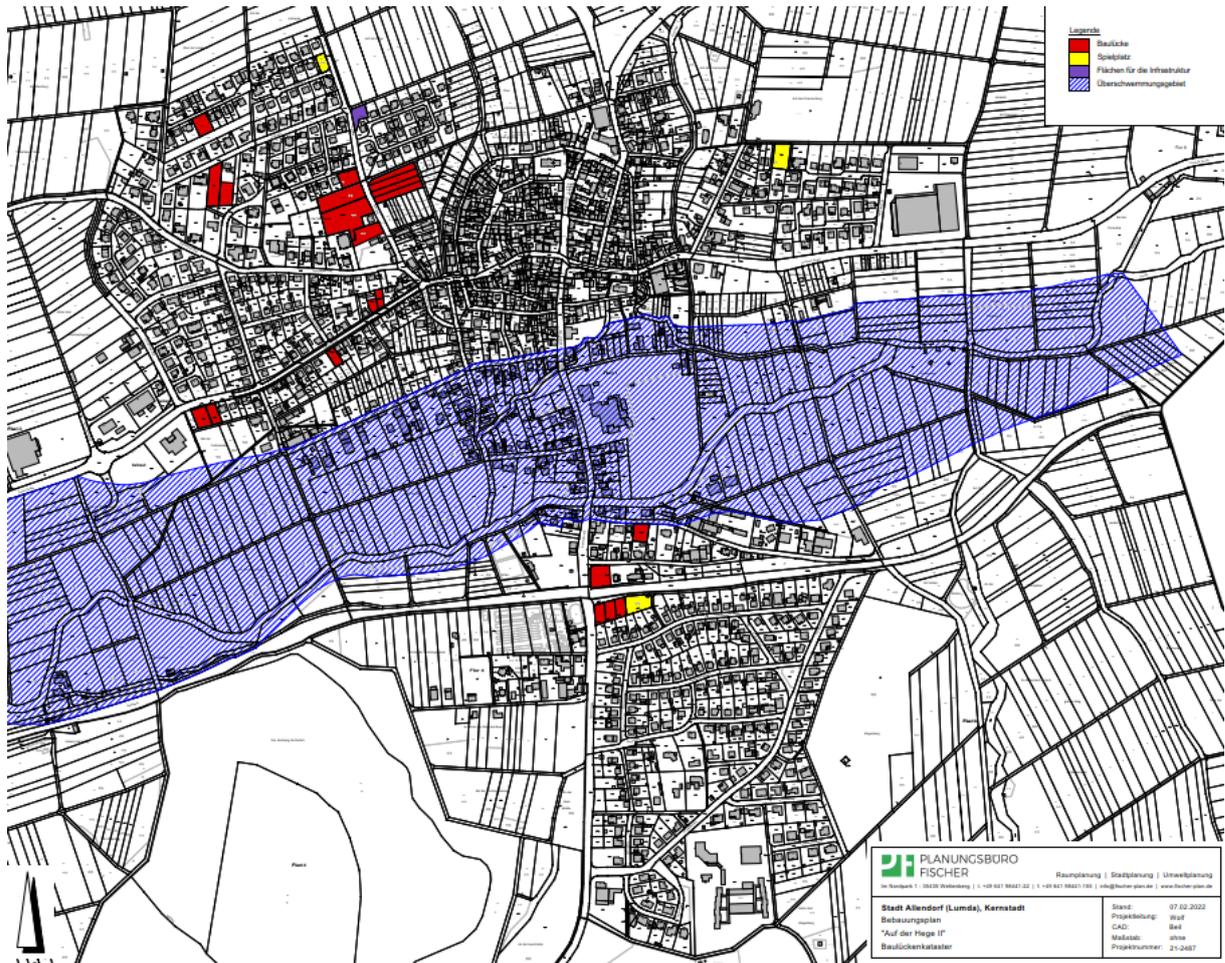
Die Möglichkeiten der Innenentwicklung, durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung, bezieht vorhandenen Flächenreserven in Bebauungsplänen gemäß § 30 BauGB sowie im unbeplanten Innenbereichen gemäß § 34 BauGB ein.

Nachfolgend wurden eben diese Innenentwicklungspotenziale (Baulücken) in der Kernstadt kartiert. Als Vorgehensweise wird hierfür das Luftbild sowie das Kataster des Stadtteils analysiert. Die Baulücken sind in Abb. 13 verortet und gekennzeichnet. Für die Potenzialflächen, die in privaten Eigentumsflächen stehen, folgte im Februar 2022 die Prüfung der Aktivierbarkeit durch die kommunale Verwaltung. Hierfür wurden alle Eigentümer\*innen per Brief angeschrieben und die Verkaufsbereitschaft abgefragt.

Insgesamt wurden 17 Baulücken in Allendorf (Lumda) angeschrieben. Mit dem Fristende zum 22.03.2022 hat die Stadt ein Rückmeldeformular erhalten für das Flurstück 490/2 in der Flur 2. Das besagte Flurstück gehört einer Erbgemeinschaft mit 6 Personen, wovon sich hierbei nur eine Person zurück gemeldet hat. Somit ist das besagte Rückmeldeformular auch hinfällig. Ansonsten gab es keinerlei Rückmeldungen.

In der Übersichtskarte werden Baulücken (rot), Spielplätze (gelb) und Flächen für die Infrastruktur (lila) markiert. Im Überschwemmungsgebiet werden keine Baulücken markiert, da die Bebauung gemäß § 78 WHG nicht zulässig ist. In rot sind in der Karte Baulücken markiert, die sich prinzipiell für eine Bebauung eignen. Sie sind sofort bzw. kurzfristig bebaubar und liegen an einer öffentlichen Straße zwischen anderen bebauten Grundstücken. Erschließungsanlagen sind vorhanden oder können ohne erheblichen Aufwand hergestellt werden. Geringfügig genutzte Grundstücke, die beispielsweise mit einer Gartengarage o.ä. bebaut sind, werden ebenfalls als Baulücke bezeichnet. Grundstücke, die durch Bauleitplanung oder Teilung eine sinnvolle Nachverdichtung erfahren könnten, werden ebenso berücksichtigt. Zudem muss die Grundstücksgröße mindestens 400 m<sup>2</sup> betragen. Die im Baulückenkataster dargestellten Baulücken werden lediglich als potenzielles Bauland ausgewiesen. Für alle Grundstücke gelten die aktuellen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften.

Abb. 13: Baulückenkataster Stadt Allendorf (Lumda), Kernstadt 02/2022



Eigene Darstellung, ohne Maßstab

Im **Fazit** kann aufgeführt werden, dass es keine Alternative zum Baugebiet gibt, um den Bedarf bzw. die Nachfrage (Stand 19.10.2021: 90 Anfragen bei der Stadt Allendorf (Lumda) + 30 Anfragen beim Vorhabenträger) zu decken.

Aufgrund der Ortsrandlage und dem weiterhin bestehenden Übergang vom Siedlungsbereich zur freien Landschaft sowie der Größe mit rd. 24 Bauplätzen und einer Gebäudehöhenbegrenzung (OKmax. = 10,5 bis 11,0m) stellt die Baugebietsentwicklung einen maßvollen Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild dar. Durch die vorgegebene Gebäudehöhenbegrenzung im Plangebiet mit den Vorgaben für Staffelgeschosse findet eine Höhenstaffelung und somit ein fließender Übergang statt. Der Aspekt des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden erfordert eine gewisse Zulässigkeit der Höhenentwicklung, um den Flächenverbrauch in der Gesamtheit zu reduzieren.

### 1.7 Verfahrensart und -stand

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

Aufstellungsbeschluss gemäß <b>§ 2 Abs. 1 BauGB</b>	10.05.2021 und 02.08.2021 Bekanntmachung: 12.08.2021
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 1 BauGB</b>	19.08.2021 – 17.09.2021 Bekanntmachung: 12.08.2021
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 1 BauGB</b>	Anschreiben: 18.08.2021 Frist 17.09.2021
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 2 BauGB</b>	02.05.2022 – 03.06.2022 Bekanntmachung: 22.04.2022
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 2 BauGB</b>	Anschreiben: 27.04.2022 Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß <b>§ 10 Abs. 1 BauGB</b>	.....

Die Bekanntmachungen erfolgen in den Allendorfer Mitteilungen als amtliches Bekanntmachungsorgan der Stadt Allendorf (Lumda).

Es liegen aktuell keine Gründe vor, die Dauer der Auslegung von einem Monat, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, zu verlängern.

In Ergänzung der o.g. Ausführungen weist die Stadt Allendorf (Lumda) in der Bekanntmachung zur Beteiligung aufgrund der aktuellen Entwicklung der Corona-Pandemie und der damit verbundenen möglichen Einschränkungen für die Öffentlichkeit auf die entsprechend angepassten Öffnungszeiten der Verwaltung und auf geänderte und ergänzte Einsichtsmöglichkeiten der Planunterlagen hin. Die Unterlagen werden auch zusätzlich auf die Homepage der Stadt eingestellt.

## 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.

Das Planziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes i.S.d. § 4 BauNVO. Um die bestehende Nachfrage an Baugrundstücken im Ort zu erfüllen, werden hierdurch die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für etwa 30-38 neue Baugrundstücke geschaffen<sup>1</sup>. Dabei werden Einfamilienhäuser, Doppelhäuser sowie Mehrfamilienhäuser geplant. Derzeit wird das Plangebiet landwirtschaftlich genutzt und es befindet sich ein Streuobstbaumbestand im Plangebiet. Das Plangebiet wird städtebaulich durch die südlich und westlich angrenzende bestehende Wohnbebauung und Siedlungsstruktur geprägt. Die Entwicklung des vorliegenden Plangebietes bildet daher eine angemessene Erweiterung und einen sinnvollen (temporären) Abschluss des vorhandenen Siedlungskörpers an dieser Stelle. Aufgrund der übergeordneten Planungsebenen und Vorgaben (Regionalplan und Flächennutzungsplan) muss allerdings von einer Fortsetzung des Siedlungskörpers nach Norden und Nordwesten ausgegangen werden.

Das Plangebiet ist durch die vorhandene Topografie geprägt. Ausgehend vom höchsten Punkt, mittig an der nördlichen Grenze des Plangebietes gelegen, fällt die Topografie nach Südosten und nach Südwesten hin ab. Da der bestehende landwirtschaftliche Weg an der nördlichen Grenze des Plangebietes gegenüber dem sonstigen Plangebiet höher liegt, wird hier die Festsetzung eines Walls mit Versickerungsmulde mit in die Planung aufgenommen. Diese wird in der Plankarte als Systemskizze mit dargestellt, wobei für die nachfolgende Ebene der Erschließungsplanung empfohlen wird, die Anlegung des Walles und der Mulde einheitlich durch den Vorhabenträger gestalten zu lassen. Hierdurch soll das anfallende Niederschlagswasser entlang des äußeren Randes des Plangebietes (vor allem bei Starkregenereignissen) abgeleitet und den östlich und westlich vorhandenen Grabenparzellen zugeführt werden. Somit soll die geplante Wohnbebauung bzw. die Grundstücke im Kontext mit den nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen vor starken Abflüssen und Erosionen geschützt werden.

Im Westen des Gebietes verläuft eine Wegeseitengrabenparzelle (Flurstück 268), die das auf den nördlich des Gebietes anfallende Niederschlagswasser (Oberflächenwasser) abführt. Diese Parzelle wird durch die vorliegende Planung gesichert und offen gehalten, einzige Ausnahme bilden die beiden Zufahrten zum Plangebiet. Auch im Osten (rd. 20-25m abgesetzt vom Plangebiet) verläuft eine Grabenparzelle, die zur Ableitung von unverschmutzten Niederschlagswasser genutzt werden könnte. Zum Entwurf wird die Erschließungsplanung zum Trennsystem weiter im Detail festgesetzt und Aussagen mit in die Begründung aufgenommen. Ausgehend von der im Westen des Gebietes liegenden Grabenparzelle ist eine Bauverbotszone mit einem Gewässerabstand von 5 Metern einzuhalten und in der Plankarte gekennzeichnet. In diesem 10m Streifen sind gemäß § 23 HWG keine baulichen Anlagen auf den Grundstücken zulässig. Im Bereich der Parkplatzfläche sind wasserdurchlässig befestigte Parkplätze zulässig (Ausnahme: unterirdisches Rückhaltesystem).

Die Erschließung des Plangebietes wird über den westlich angrenzenden „Hohlweg“ erfolgen. Bei der Ausarbeitung verschiedener Planungsvarianten haben sich die Stadt und der Vorhabenträger<sup>2</sup> dann auf eine Ringerschließung innerhalb des Gebietes geeinigt. Die Erschließungsstraße (Straßenraum) soll eine Breite von 6,5 Metern einnehmen. Die Aufteilung des Straßenraumes (Fahrbahnbreite, Stellplätze, gemischte Verkehrsfläche, Fußwege, Spielstraße, etc.) wird durch den Bebauungsplan nicht

---

<sup>1</sup> Da der Bebauungsplan die Grundstücksgrenzen nicht abschließend festlegt, kann eine unterschiedliche Zahl an Bauplätzen umgesetzt werden. Bei der vorliegenden Planung sollen neben den klassischen Einfamilienhäusern auch Doppel- und Mehrfamilienhäuser entstehen. Die Grundstücke sind daher in unterschiedlichen Größen dargestellt.

<sup>2</sup> Projektentwicklungsgesellschaft Allendorf-Hege II bR)

vorgegeben, zumal einige der o.g. Parameter auch von der Gestaltung der Grundstücke abhängen (z.B. Stellplätze im Zusammenhang mit den Grundstückzufahrten). Ziel der nachfolgenden Erschließungs- und Straßenraumplanung sollte es aber sein, sowohl öffentliche Stellplätze als auch Baumpflanzungen vorzusehen, um eine gewisse Aufenthaltsqualität und Funktionalität im Baugebiet zu erlangen. Die Möglichkeit der Baumpflanzungen hängen allerdings von den Trassen der Infrastrukturplanungen (Wasser, Abwasser, Stromleitungen, etc.) ab und vereinbaren sich evtl. nicht aufgrund erforderlicher Schutzabstände. Die entlang der nördlichen und südlichen Grenze des Plangebiets verlaufenden landwirtschaftlichen Wege werden als solche gesichert und dienen nicht der Erschließung der Baugrundstücke. Sie sind ausschließlich dem landwirtschaftlichen Betriebsverkehr sowie Fußgängern und Radfahrern vorbehalten.

Diese Festsetzungen des Bebauungsplanes greifen den Festsetzungsrahmen der direkt angrenzenden Bebauungspläne auf und bereiten im Kontext dessen eine angemessene städtebauliche Weiterentwicklung vor. Vorliegend wird so im WA1 eine GRZ=0,35 und eine GFZ=0,6 für eine Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern festgesetzt. Hierin sind maximal Z=II zwei Vollgeschosse und eine maximale Höhe der Gebäudeoberkannte bis zu 10,5 Metern zulässig. Im WA2 ist eine Bebauung durch Mehrfamilienhäuser geplant und folglich eine GRZ=0,4, eine GFZ=1,0 und eine maximale Höhe der Gebäudeoberkannte von 11 Metern festgesetzt. Einzel- und Doppelhäuser können hier ergänzend errichtet werden, je nach Umfang und Größe der Grundstückeinteilungen. In der Plankarte sind jedoch gemäß den Vorgaben des Vorhabenträgers 3-4 Mehrfamilienhäuser geplant, um im Plangebiet unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen die Möglichkeit des Eigentums oder Mietung von Wohnraum zu schaffen. Im WA3 sind bei einer GRZ=0,35 und einer GFZ=0,7 dabei ebenfalls wieder die Haustypen Einfamilienhaus und Doppelhaus bis zu einer maximalen Höhe der Gebäudeoberkannte von 10,5 Metern zulässig. Allerdings ist hier die Ausnutzung der Geschößflächenzahl höher angesetzt, um eine Verdichtung der Geschossfläche (auch durch ein Staffelgeschoss) zu ermöglichen. Im Plangebiet wird dadurch eine gemischte Bebauung mit verschiedenen Gebäudetypologien für unterschiedliche Wohnbedürfnisse ermöglicht.

Des Weiteren werden Festsetzungen zur naturnahen Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und umfangreiche Anpflanzungsflächen getroffen. Durch die Festsetzungen von einem naturnahen Entwässerungsgraben, Anpflanzungsflächen und dem Anpflanzen von Bäumen sowie der (eingeschränkten) Dachbegrünung und der gärtnerischen Gestaltung der Grundstücksfreiflächen unter Ausschluss von Schottergärten wird zur städtebaulichen und v.a. ökologischen Aufwertung des Plangebietes erheblich beigetragen. Ziel der Planung ist es einen Akzent für eine nachhaltige Siedlungsflächenentwicklung zu setzen, um den Eingriff in das Lokalklima deutlich zu minimieren und das Gebiet nachhaltig mit einem ökologischen Grundstandard für die Wohn- und Wohnumfeldqualität auszubilden. Zudem wird ein durchgrüntes Quartier fokussiert, welches zusätzlich zum Ortsrand hin eine Eingrünung erfährt, um einen harmonischen Übergang in die freie Landschaft aber auch zum bestehenden Ortsrand zu ermöglichen. Zudem ist je Symbol in der Plankarte ein einheimischer und standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, mit dem Zweck der Bildung von Sichtachsen bzw. um den Eindruck einer geschlossenen Siedlungsstruktur am Ortsrand visuell zu unterbrechen. Hierdurch wird auch der Grünanteil erhöht, um dem ökologischen Belangen Rechnung zu tragen sowie die direkte Wohnumfeldqualität zu erhöhen und den Klimaschutz zu fördern.

Die in den Bebauungsplan integrierte Orts- und Gestaltungsatzung greift vorhandene gestalterische Elemente der baulichen Umgebung auf, sodass sich die geplante Bebauung in den bestehenden Siedlungskörper einfügt. Die im Bebauungsplan enthaltenen Vorgaben zur Geschossigkeit, zur Bauweise und zur Gestaltung baulicher Anlagen orientieren sich an den für das nähere Umfeld des Plangebietes

bestehenden bauleitplanerischen Vorgaben, berücksichtigen aber zugleich die Anforderungen einer modernen und zeitgemäßen Bebauung.

### **3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung**

Das Plangebiet liegt im Bereich des nordwestlichen Ortsrandes der Kernstadt von Allendorf (Lumda). Die Erschließung des Plangebietes soll über den westlich angrenzenden „Hohlweg“ erfolgen, der weiter im Süden auf die L 3146, die Treiser Straße, mündet. Der Hohlweg ist entsprechend ausgebaut und erschließt bereits die angrenzenden Baugebiete. Bei der Ausarbeitung der städtebaulichen Konzepte mit verschiedenen Erschließungsvarianten haben sich die Stadt und der Vorhabenträger auf eine Ringerschließung innerhalb des Gebietes geeinigt. Die Erschließungsstraße (Straßenraum) soll eine Breite von 6,5 Metern einnehmen und voraussichtlich als Einbahnstraßenregelung geführt werden. Die Aufteilung des Straßenraumes (Fahrbahnbreite, Stellplätze, gemischte Verkehrsfläche, Fußwege, Spielstraße, etc.) wird durch den Bebauungsplan nicht vorgegeben, zumal einige der o.g. Parameter auch von der Gestaltung der Grundstücke abhängen (z.B. Stellplätze im Zusammenhang mit den Grundstückzufahrten).

Die entlang der nördlichen und südlichen Grenze des Plangebiets verlaufenden landwirtschaftlichen Wege werden als solche gesichert und dienen nicht der Erschließung der Baugrundstücke. Sie sind ausschließlich dem landwirtschaftlichen Betriebsverkehr sowie Fußgängern und Radfahrern vorbehalten.

Ausgehend vom Plangebiet ist über einen etwa 350 Meter entfernte Haltestelle der ÖPNV mit den Linien 371 und GI 55 zu erreichen.

### **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. Die Festsetzungen orientieren sich dabei grundlegend an der bestehenden Umgebungsbebauung, um die Bebauungsstruktur angemessen und unter Wahrung einer städtebaulichen Ordnung weiterzuentwickeln.

#### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet erfolgt die Ausweisung eines **Allgemeinen Wohngebietes** i.S.d. § 4 BauNVO zur Ausweisung. Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind:

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

Ausnahmsweise zugelassen werden können darüber hinaus:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

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

Die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes begründet sich in der vorhandenen Nutzungsstruktur in der direkten baulichen Umgebung des Plangebiets. Die Wohnnutzung soll demnach auch im vorliegenden räumlichen Geltungsbereich entwickelt werden.

Gemäß der textlichen Festsetzung 1.1.1 werden die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Demnach sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. Der Ausschluss dieser Nutzungen begründet sich in dem planerischen Ziel eine hohe städtebauliche Qualität bezüglich der Wohnnutzung innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches vorzubereiten. Die Ortsrandlage des Plangebietes und die bestehende umgebende Wohnnutzung begründen dieses planerische Ziel zusätzlich.

#### Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Durch die textliche Festsetzung 1.2 wird geregelt, dass Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren und nicht-überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Bei Garagen und Carports ist dabei der Mindestabstand von 3 Metern zur erschließenden Verkehrsfläche einzuhalten.

Die Festsetzung begründet sich in der Schaffung einer flexiblen Anordnung und damit Nutzung innerhalb der einzelnen Grundstücke. Um diese im gesamten Plangebiet einen einordnenden Rahmen zu geben, sind die baulichen Anlagen wie Garagen und Carports dabei mindestens 3 Meter von der erschließenden Verkehrsfläche abzurücken. Hierdurch kann zum einen ein zusätzlicher nachgeordneter Stellplatz entstehen. Außerdem wird der Straßenraum offen gehalten, da keine baulichen Anlagen unmittelbar am Straßenraumrand zulässig sind (Vermeidung einer visuellen Einengung).

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 (Textliche Festsetzung 1.4). Dies dient der Eingriffsminimierung in den Boden, Wasser- und Naturhaushalt und dem innerörtlichen Lokalklima sowie der Schaffung einer hohen Wohnumfeldqualität.

#### 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 und die Geschossflächenzahl 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. Die GRZ und GFZ orientieren sich an den Festsetzungen der direkt angrenzenden Bebauungspläne (siehe Kapitel 1.5).

Für die Allgemeinen Wohngebiete mit den lfd. Nr. 1 und Nr. 3 wird jeweils eine **GRZ=0,35** festgesetzt. Diese liegt unterhalb der in § 17 BauNVO formulierten Obergrenze (Orientierungswerte). Trotz der hierdurch erwirkten Begrenzung des Versiegelungsgrades bleibt ein ausreichender Handlungsspielraum für die Entwicklung der Bebauung im Plangebiet und dem Aspekt des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Für das Allgemeine Wohngebiet mit der lfd. Nr. 2 wird eine **GRZ=0,4** festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der in § 17 BauNVO benannten Obergrenze (Orientierungswerte). Hierdurch wird eine maximale Ausnutzung der Grundstücke, auch hinsichtlich der geplanten Bebauung durch Mehrfamilienhäuser, ermöglicht.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen, Carports 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 % überschritten werden. Für die Allgemeinen Wohngebiete mit der lfd. Nr. 1 und Nr. 3 entspricht dies einer maximalen Überschreitung bis zu einer GRZ= 0,525. Für das Allgemeine Wohngebiete mit der lfd. Nr. 2 entspricht dies einer maximalen Überschreitung bis zu einer GFZ= 0,6.

##### Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m<sup>2</sup> Geschossfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO zulässig sind.

Im vorliegenden Plangebiet wird für das Allgemeine Wohngebiet mit den lfd. Nr. 1 eine **GFZ=0,6** und für das Allgemeine Wohngebiet mit der lfd. Nr. 3 eine **GFZ=0,7** festgesetzt. Hierdurch können die Gebäude so dimensioniert werden, dass sie sich in das bestehende bauliche Umfeld einfügen. Für das

Allgemeine Wohngebiet mit der lfd. Nr. 2 gilt dies gleichermaßen und es wird eine **GFZ=1,0** festgesetzt, was durch die geplante Mehrfamilienhausbebauung begründet wird.

Gemäß der textlichen Festsetzung 1.1.3 sind bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. der Hessischen Bauordnung (HBO), einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschl. ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

Im WA 2 und WA 3 sind daher die möglichen Staffelgeschosse auf die GFZ mit anzurechnen. Im WA 1 ist kein Staffelgeschoss festgesetzt.

### **Zahl der Vollgeschosse (Z)**

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird zunächst durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

*Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss im Dachraum und ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Garagengeschosse sind Vollgeschosse, wenn sie im Mittel mehr als 2 m über die Geländeoberfläche hinausragen.*

Für das Allgemeine Wohngebiet mit den lfd. Nr. 1 werden die maximal zulässigen Vollgeschosse auf ein Maß von **Z=II** festgesetzt. Hier ist kein Staffelgeschoss zulässig. Für das Allgemeine Wohngebiet mit der lfd. Nr. 2 und 3 wird die Festsetzung **Z=II + Staffelgeschoss** getroffen. Dies begründet sich in der geplanten Bauform der Gebäude. Insgesamt wird so eine an die bauliche Umgebung angepasste und auch bezüglich der Lage am Ortsrand angemessene Höhenentwicklung der Bebauung vorbereitet. Die Errichtung von Staffelgeschossen dient dem flächensparenden Umgang mit Grund und Boden.

### **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.

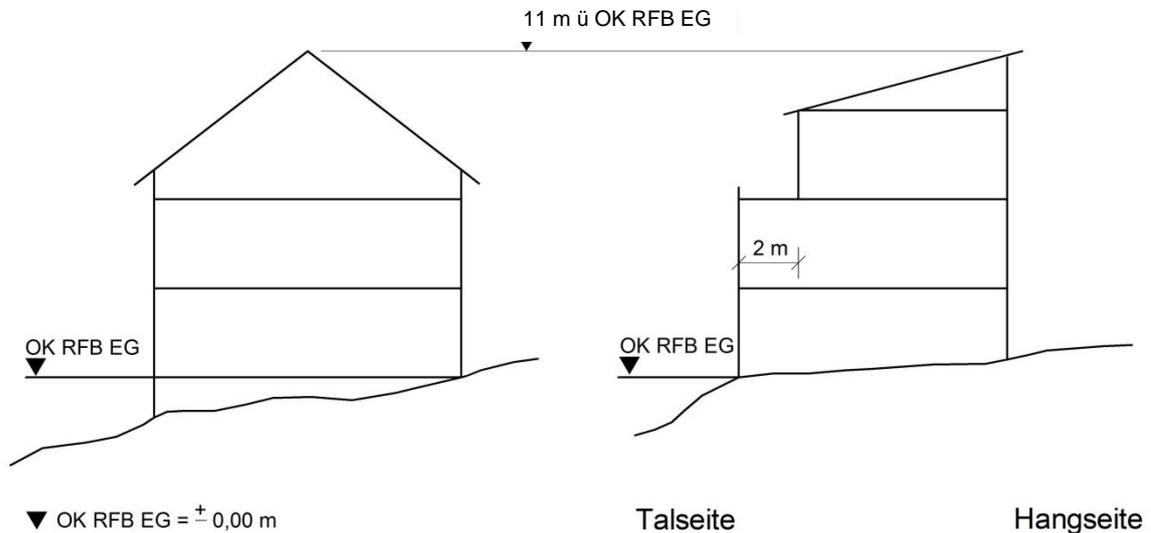
Gemäß der textlichen Festsetzung 1.1.2 wird für die Allgemeinen Wohngebiete mit den lfd. Nr. 1 und Nr. 3 die maximale Höhe der Oberkante Gebäude auf 10,5 Meter über der Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden festgesetzt. Für das Allgemeine Wohngebiet mit der lfd. Nr. 2 wird eine maximale Höhe der Gebäude Oberkante von 11 Metern über der Oberkante der Erdgeschoss Rohfußbodens festgesetzt, um die geplante Mehrfamilienhaus-Bebauung hinreichend vorzubereiten.

Die benannten Festsetzungen greifen die Festsetzungen bezüglich der Höhenvorgaben der angrenzenden Bebauungspläne auf und ermöglichen so eine der Umgebung angemessene städtebauliche Entwicklung.

Für den unteren Bezugspunkt wird die Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden festgesetzt, der in der nachfolgenden Systemskizze (Abb.14) verdeutlicht wird.

Abb. 14.: Systemskizze

Schemaschnitt WA 2: Beispiel für den unteren Bezugspunkt Sattel- und Pultdach



Der Systemschnitt gilt auch für die Wohngebiete 1 und 3 mit den entsprechenden Parametern zur festgelegten Höhe.

#### 4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für die Allgemeinen Wohngebiete mit den lfd. Nr. 1 und Nr. 2 wird eine **offene** Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs.2 BauNVO).

Für das Allgemeine Wohngebiet mit der lfd. Nr. 3 wird keine Bauweise festgesetzt.

Die Festsetzung der Bauweise begründet sich in der vorherrschenden umgebenden Bebauungsstruktur und trägt demzufolge zum Einfügen der Planung in diese bei.

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. 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 derer das Gebäude weitgehend frei platziert werden kann.

Für die Baugrenzen im Westen des Gebietes gibt es eine Einschränkung: Gemäß § 23 HWG sind innerhalb eines 5 Meter Streifens entlang des Grabenparzelle, gemessen am äußeren Rand der Oberkante Gewässerböschung, bauliche Anlagen unzulässig (wasserrechtliche Regelung für den Innenbereich). Demzufolge sind die westlichen Baugrenzen jeweils 5 Meter davon zurückgesetzt. Zudem müssen die nach Landesrecht geltenden Maße und Abstände (HBO) eingehalten werden.

Gemäß der textlichen Festsetzung 1.2 sind Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren und nicht-überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Bei Garagen und Carports ist der Mindestabstand von 3 m zur erschließenden Verkehrsfläche einzuhalten. Hierdurch wird eine gewisse Varianz in der Ausnutzung der Grundstücke und damit verbunden der Stellung der Nebenanlagen erwirkt. Für die Wahrung der städtebaulichen Ordnung sind Carports und Garagen im gesamten

Plangebiet dabei 3 Meter von der erschließenden Verkehrsfläche abzurücken. Auf den westlichen Grundstücken entlang der Grabenparzelle sind in der Bauverbotszone ebenfalls keine bauliche Anlagen zulässig.

#### **4.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Die textliche Festsetzung 1.3 benennt die zulässige Zahl von Wohneinheiten je Wohngebäude. Für die Allgemeinen Wohngebiete mit den Id. Nr. 1 und Nr. 3 sind je Wohngebäude je zwei Wohneinheiten, bei Doppelhäusern sind zwei Wohneinheiten je Haushälfte zulässig. Diese Regelung zur maximal zulässigen Anzahl der Wohneinheiten trägt zur effizienten Ausnutzung der Wohngebiete für Wohnzwecke bei. Für den Bereich des WA 2 erfolgt planerische Zurückhaltung in Bezug auf die Anzahl der Wohneinheiten. Dort sind Mehrfamilienhäuser mit mehreren Wohneinheiten geplant, um auch den Vorgaben des § 9 Abs.1 Nr. 7 und 8 BauGB gerecht zu werden (Stichwort Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten oder für Wohngebäude, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind).

#### **4.5 Eingriffsminimierende Maßnahmen**

Zur Eingriffsminimierung setzt der vorliegende Bebauungsplan in der textlichen Festsetzung 1.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft fest. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gilt für die Allgemeinen Wohngebiete, dass Garagenzufahrten, Pkw-Stellplätze, Hofflächen und Gehwege beispielsweise mit Schotterterrassen, Kies, Rasengittersteinen, weitfugigem Pflaster oder versickerungsfähiges Pflaster, also in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen sind, 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.

Somit wird die natürliche Bodenfunktion und damit einhergehend der natürliche Wasserkreislauf im Kontext des Eingriffes bestmöglich erhalten und Niederschlagswasser kann weiterhin (wie bisher) versickern. Demnach wird zu einer verträglichen und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung im Rahmen der vorliegenden Bebauung beigetragen, indem die natürliche Bodenfunktion trotz Bebauung bestmöglich erhalten wird. Bei der Modellierung und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen muss (der/die Bauherr\*in/Architekt/Vorhabenträger) auf die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes geachtet und gfls. über ein Bodengutachten die Machbarkeit nachgewiesen werden.

Gemäß der textlichen Festsetzung 1.4.1 sind wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folien oder Vlies) nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig. Dies schließt sich ebenfalls dem Ziel für die bestmögliche Erhaltung der natürlichen Bodenfunktion sowie der Versickerung von Niederschlagswasser an. Durch die Festsetzung wird eine nachhaltige Entwicklung in den Allgemeinen Wohngebieten fokussiert, sodass eine hohe Wohnumfeldqualität vorbereitet wird.

#### **4.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen**

Unter 1.5 der textlichen Festsetzung werden Regelungen zu Anpflanzungen im räumlichen Geltungsbereich formuliert. Allgemein wird somit die Durchgrünung des Plangebietes erhöht und auch die Wohnumfeldqualität gesteigert. Durch die Verschattung von Flächen sowie der Verdunstungskühle der

Pflanzen/Bäume kann zudem ein positiver Beitrag zum Lokalklima geleistet werden. Als Folge dessen wird den Aspekten der Klimaanpassung und Ökologie Rechnung getragen.

Die textliche Festsetzung 1.5.1 regelt, dass innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine Anpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen (siehe Artenliste) vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten ist. Je 4 m<sup>2</sup> gilt es jeweils einen standortgerechter einheimischer Laubstrauch zu pflanzen. Pro Grundstück gilt es ergänzend 1 Laubbaum (2.Ordnung) oder 2 Obstbäume zu pflanzen. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtgesetz wird verwiesen. Hierdurch wird insgesamt die Durchgrünung im Quartier gesteigert und eine Ortsrandeingrünung erwirkt. Letztere trägt zu einem harmonischen Übergang in die offene Landschaft sowie zum Schutz gegenüber den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen und damit einhergehenden Staubentwicklungen und Erosionen bei.

Die textlichen Festsetzungen 1.5.2 regelt, dass je Symbol in der Plankarte ein einheimischer und standortgerechter Laubbaum 2.Ordnung (siehe Artenliste) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Bei Abgang ist dieser gleichartig zu ersetzen. Zudem wird in der textlichen Festsetzung 1.5.4 benannt, dass die Anpflanzungen der Bäume und Sträucher mit einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen vorzunehmen sind. Hierbei sind klimaresiliente Arten zu bevorzugen.

Bei den Anpflanzungsflächen in der nördlichen Bauzeile ist eine Versickerungsmulde und ein vorgelagerter Erdwall gemäß Skizze auf der Plankarte einzurichten. Die Anpflanzungen haben gemäß textlicher Festsetzung 1.5.3 zu erfolgen. Diese Festsetzung begründet sich in der vorherrschenden Topografie des Plangebietes. Aufgrund dessen wird es notwendig die Versickerungsmulde mit Erdwall festzusetzen, um das Wohngebiet vor Abflüssen aus den nördlich und topografisch höher liegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen zu schützen. Die Bepflanzung dient zudem der Ortsrandeingrünung und dem angemessenen Übergang in die Landschaft.

#### **4.7 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers**

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 0,50 m (Höchstmaß) abgewendet werden. Ausnahmen von dem Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Gelände- verhältnissen zugelassen werden (Textliche Festsetzung 1.6.1). Hierdurch wird gewährleistet, dass der Straßenkörper voll funktionsfähig errichtet werden kann.

### **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 dabei gestalterische Festsetzungen für die Dachgestaltung, die Gestaltung der Einfriedungen, die Abfall und Wertstoffbehälter sowie der Gestaltung der Grundstücksfreiflächen aufgenommen. Übergeordnetes Ziel ist es hierbei, dass sich die

Gestaltung der künftigen Bebauung in das bestehende Umfeld einfügt und die Bebauung folglich harmonisch gestaltet weitergeführt wird. Dabei bleibt den Bauherren ein ausreichender Gestaltungsspielraum erhalten.

### **Dachgestaltung**

Gemäß der textlichen Festsetzung 2.1.1 gilt für Hauptgebäude mit gegeneinander laufenden Dachflächen, wie beispielsweise Zeltdächer, Satteldächer, Krüppelwalmdächer, Tonnendächer und gegeneinander versetzte Pultdächer: Zulässig sind Dächer mit einer Neigung von 20° bis 40°. Geringere Dachneigungen sind zulässig, sofern die Dächer dauerhaft extensiv begrünt werden. Von der Dachbegrünung kann bei Montage von Solar- und Photovoltaikanlagen abgesehen werden. Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen (z.B. Gaube) und Nebengebäuden können die festgesetzte Dachneigung unterschreiten und auch als Flachdächer ausgebildet werden. Es besteht auch die Möglichkeit bei begrünten Dächern gleichzeitig diese mit Fotovoltaikanlagen zu kombinieren.

Für Hauptgebäude mit einseitig geneigter Dachfläche, wie beispielsweise Pultdächer und gewölbte Pultdächer sowie für Gebäude mit Staffelgeschoss, gilt: Zulässig sind Dächer mit einer Neigung von 3° bis 25°. Geringere Dachneigungen sind zulässig, sofern die Dächer dauerhaft extensiv begrünt werden. Von der Dachbegrünung kann bei Montage von Solar- und Photovoltaikanlagen abgesehen werden. Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen können die festgesetzte Dachneigung unterschreiten und auch als Flachdächer ausgebildet werden (TF 2.1.2). Die Festsetzungen orientiert sich an den bestehenden umgebenden Bebauungsstrukturen. Hierdurch wird in der Ortsrandlage ein Rahmen für das Ortsbild bezüglich der Dachgestaltung gegeben. Die extensive Begründung der geringeren Dachneigungen erhöht die Durchgrünung im Quartier und trägt zusätzlich zur Erhöhung der Gestaltungsqualität im direkten Wohnumfeld sowie auch zur Artenvielfalt im Plangebiet bei.

Zur Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in dunklen (anthrazit, schwarz, grau), rotbraunen und roten Farbtönen (braun, ziegelrot, dunkelrot) sowie dauerhafte Begrünungen zulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie sind ausdrücklich zulässig (Textliche Festsetzung 2.1.3). 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. Aufgrund der Beachtung ökologischer Aspekte und der Belange des Klimaschutzes sind Anlagen zur aktiven Nutzung solarer Strahlungsenergie ausdrücklich zulässig.

Gemäß der textlichen Festsetzung 2.1.4 sind auf den Flachdächern der Hauptgebäude 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. Hierdurch wird eine hervorstechen aufgestellter Anlagen gegenüber der übrigen Bebauung sowie eine übermäßige Höhenentwicklung im Kontext der restlichen Bebauungsstruktur entgegengewirkt.

### **Gestaltung von Einfriedungen**

Gemäß der textlichen Festsetzung 2.2.1 sind offene Einfriedungen als Laubhecke, Holzlatten in senkrechter Ausrichtung oder aus Drahtgeflecht in Verbindung mit standortgerechten Laubstrauchhecken oder Kletterpflanzen (siehe Artenliste) mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten.

Gemäß Festsetzung 2.2.2 sind Mauern, Beton- und Mauersockel unzulässig. Köcher- oder Punktfundamente für Zaunelemente sind aber zulässig. Bei gemeinsamen Grundstücken (z.B. Doppelhaus) sind Sichtschutzzäune bis zu einer Höhe von 1,80 Meter und einer Länge bis zu 3 Metern zulässig (TF 2.2.3). Die Festsetzung bezieht sich nicht auf Stützmauern, die nur im Rahmen der Vorgaben der Hess. Bauordnung zulässig sind.

Durch die Festsetzungen wird einer übermäßigen optischen Trennwirkung im Quartier entgegengewirkt. Aufgrund der räumlichen Nähe sind bei gemeinsamen Grundstücken in den angegebenen Maßen Zäune zum Sichtschutz zulässig. Durch die vorgegebenen Gestaltungsweisen wird darüber hinaus der Luftaustausch im Plangebiet bestmöglich erhalten und in Verbindung mit den Anpflanzungen eine optische Aufwertung der Einfriedung und Durchgrünung des Plangebietes herbeigeführt. Der Mindestabstand zum Boden dient auch der Erhaltung der Durchgangsmöglichkeit für kleinere bodengebundene Tiere.

### **Abfall- und Wertstoffbehälter**

Im Allgemeinen Wohngebiet 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 (Textliche Festsetzung 2.3).

Diese Festsetzung begründet sich in der optischen Aufwertung im direkten Wohnumfeld. Durch die Begrünung oder Umpflanzung kann zusätzlich die Durchgrünung im Gebiet gesteigert werden.

### **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. Hierfür gilt ein Laubbaum je 20 m<sup>2</sup>, ein Strauch je 2 m<sup>2</sup> der anteiligen Fläche (siehe Artenliste). Pro Grundstück sind mindestens zwei Laubbäume zu pflanzen. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen in der Plankarte dargestellten zu pflanzenden Sträuchern und Bäume können zur Anrechnung gebracht werden. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauerngärten können als Einzelpflanzen eingestreut werden (Textliche Festsetzung 2.4.1).<sup>3</sup>

Gemäß Festsetzung 2.4.2 sind Stein-, Kies-, Split- und Schotterschüttungen von mehr als 1 m<sup>2</sup> Fläche oder in der Summe von 5 m<sup>2</sup> unzulässig. Davon ausgenommen ist der Spritzwasserschutz an Gebäuden.

Durch die Gestaltungsvorgabe als natürliche Grünfläche oder Garten wird zur optischen und ökologisch funktionalen Aufwertung des Plangebietes beigetragen. So wird die Freiflächenqualität im direkten Wohnumfeld gesteigert. Durch die Gestaltungsvorgaben wird zudem ein Beitrag zur Klimaanpassung geleistet, da so ein übermäßiges Aufheizen der Flächen vermieden wird.

---

<sup>3</sup> bei einem Grundstück mit einer Größe von 500 m<sup>2</sup> ist zum Beispiel im WA 3 eine Versiegelung/Befestigung oder Bebauung lt. GRZ 0,35 zzgl. der GRZ II i.S.d.§ 19 Abs.4 BauNVO auf rd. 263 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zulässig. Es verbleiben 237 m<sup>2</sup> Grundstücksfreiflächen, von denen laut Festsetzung 2.4.1 100% also 237 m<sup>2</sup> als Gartenfläche zu nutzen sind (Rasen, Nutzbeete, Pflanzstreifen und Beete).

## 6. Wasserrechtliche Festsetzung

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

Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist in einer Zisterne aufzufangen und als Brauchwasser (z.B. für die Gartenbewässerung) zu nutzen. Das Gesamtvolumen der Zisterne muss mindestens 6 m<sup>3</sup> betragen, davon müssen 3 m<sup>3</sup> Retentionsraum vorgehalten werden (Textliche Festsetzung 3).

Durch die Sammlung und die Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser kann der Verbrauch von sauberem Trinkwasser reduziert werden und gleichzeitig 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.

**Für die Umsetzung und Entwicklung des Baugebietes wird eine Gestaltungsfibel zu den textlichen Festsetzungen erarbeitet, die den künftigen Bauherrn\*in mit Kauf des Grundstücks übergeben wird.** Hier stehen weitere Empfehlungen zu einer nachhaltigen klimaangepassten und ökologischen Siedlungsentwicklung und Freiflächengestaltung.

## 7. Berücksichtigung umweltschützende Belange - 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 sind. Ob und inwieweit die im Umweltbericht aufgeführten Umweltbelange gegenüber anderen Belangen vorgezogen oder zurückgestellt werden, ist nicht mehr Bestandteil der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, sondern der allgemeinen Abwägung nach § 2 Abs.3 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB. Diese erfolgt nicht mehr im Rahmen des Umweltberichtes, sondern ist - wie bisher - Bestandteil der weiteren Planbegründung. Der Umweltbericht kann auch nach den Verfahrensschritten gemäß §§ 3 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 wurden 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.

### **7.1 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 bzw. zur Kompensation. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Letzteres trifft nur auf den südlichen Feldweg zu.

Der im Plangebiet befindliche Streuobstbestand ist gesetzlich geschützt, kann jedoch durch einen funktionalen Ausgleich / Kompensation ausgeglichen werden. Aufgrund dessen werden neue städtische Flächen über einen Städtebaulichen Vertrag erfasst und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die Stadt hat dafür Flächen zur Verfügung gestellt. Um einen Flächentausch und damit verbundene Enthftung kümmert sich die Stadtverwaltung. Die Thematik wird bis zum Satzungsbeschluss abschließend über einen Städtebaulichen Vertrag vereinbart, von daher erfolgt keine Darstellung im Bebauungsplan. In den abschließenden Verfahrensunterlagen zum Bebauungsplan wird der Vertrag Bestandteil der Unterlagen.

Gemäß Artenschutzrechtlichen Fachgutachten (PlanÖ 2022) wird ein Feldlerchenausgleich im Umfang von 2.500 m<sup>2</sup> notwendig. Artenschutzrechtliche Maßnahmen im Bereich von Ackerflächen sind gemäß der Kompensationsverordnung auch naturschutzfachlich anrechnungsfähig. Vorliegend wird die CEF-Maßnahme in der Gemarkung Allendorf/Lumda, Flur 10 den Flurstücken 52 bis 60, alle teilweise, zugeordnet. Die Nutzung der Flurstücke für den Ausgleich wurde im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Mit der Umsetzung der CEF-Maßnahme reduziert sich das im Plangebiet entstehende Defizit um 27.500 Biotopwertpunkte auf eine Biotopwertdifferenz von 224.667 Biotopwertpunkten.

Der Auswertung und Abwägung der Stellungnahmen zum Bebauungsplan folgend, wird der naturschutzfachliche Ausgleich der Biotopwertdifferenz nicht auf landwirtschaftlichen Nutzflächen stattfinden, sondern mittels Zuordnungen zu Ökokontomaßnahmen ausgeglichen. Dabei werden der Ökokontomaßnahme „Wasserverband Lumda Teil 1: Rückbau von Querbauwerken in der Lumda in Allendorf/Lda.“ 222.600 BWP (Az. der UNB: VI-360-313/01.01/14-0066) sowie der Waldstilllegung „Steinkopf-Kinnwald“ 2.067 BWP zugeordnet (Az. der UNB: VII-360-313/01.01/16-0371).

Mit Zuordnung des Defizits von 224.667 BWP zu den oben genannten Ökokontomaßnahmen kann der Eingriff in Natur und Landschaft als ausgeglichen betrachtet werden.

Zum Entwurf erfolgt auch eine Zuordnung der Ausgleichsflächen zu den verschiedenen Eingriffen im Baugebiet und im Bereich der öffentlichen Erschließungsstraßen.

## 7.2 Artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung liegen zum jetzigen Zeitpunkt des Vorentwurfes 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 zum Entwurf auszulegenden Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag verwiesen.

Aus dem Artenschutzrechtlichen Fachgutachten (PlanÖ 2022) ist die Betroffenheit von 2 Feldlerchenreviere hervorgegangen. Daher wird ein Feldlerchenausgleich im Umfang von 2.500 m<sup>2</sup> notwendig. Vorliegend wird die CEF-Maßnahme in der Gemarkung Allendorf/Lumda, Flur 10, den Flurstücken 52 bis 60, alle teilweise, zugeordnet. Die Nutzung der Flurstücke für den Ausgleich wurde im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die Sicherung der Umsetzung von mindestens ein Blühstreifen erfolgt in der nachfolgenden Ebene (Vertrag / Selbstverpflichtungserklärung / Flächendarstellung).

## 8. Klimaschutz und Klimaanpassung

Für den Klimaschutz wird u.a. im Hinweisteil der textlichen Festsetzungen auf die Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetzes und in diesem Zusammenhang die ausdrückliche Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien hingewiesen (TF 4.5).

Zudem sind im Bebauungsplan Festsetzungen, die der Klimaanpassung dienen, enthalten. Dies sind:

- Anpflanzungen von Laubbäumen,
- die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern,
- Vorgaben zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen als natürliche Grünfläche oder Garten (100% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen),
- Ausschluss von Vlies und Folien
- Ausschluss von Schottergärten,
- Festsetzung zum wasserdurchlässigen Aufbau von Belägen von Zufahrten und Stellplätzen,
- Festsetzungen zur Dachbegrünung,
- Festsetzung zur Anlage von Retentionszisternen und zur Brauchwassernutzung,
- Festsetzung zur Eingrünung von Abfall- und Wertstoffbehältern,
- Begrünung der Einfriedungen und Festsetzung des Bodenabstandes von 0,15m zur Durchlüftung der Grundstücke bzw. Durch- und Abfluss der Kaltluftströme und
- indirekte Festsetzung zur Errichtung von Solar- und Fotovoltaikanlagen bei Flachdächern (anstelle einer Dachbegrünung) und ausdrückliche Empfehlung (keine Festsetzung) der Montage von Solar- und Fotovoltaikanlagen bei den übrigen Dachformen und Dachneigungen.

Insgesamt wird somit das Gebiet durchgrünt und durch die unversiegelten Böden sowie die Verdunstungskühle und Verschattungswirkung der Pflanzungen ein positiver Beitrag zum Lokalklima geleistet. Durch die Brauchwassernutzung des Regenwassers wird darüber hinaus der natürliche Wasserkreislauf unterstützt.

**Für die Umsetzung und Entwicklung des Baugebietes wird eine Gestaltungsfibel zu den textlichen Festsetzungen erarbeitet, die den künftigen Bauherrn\*in mit Kauf des Grundstücks**

**übergeben wird.** Hier stehen weitere Empfehlungen zu einer nachhaltigen klimaangepassten und ökologischen Siedlungsentwicklung und Freiflächengestaltung.

## **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 Juli 2014 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

### **9.1 Überschwemmungsgebiet**

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

### **9.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz**

#### *Bedarfsermittlung*

Im Plangebiet entsteht ein Wasserbedarf für voraussichtlich 31 Wohngebäude mit max. je 1 bis etwa 8 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 quantifiziert werden kann. Im Zuge der Erschließungsplanung wird der Bedarf abschließend ermittelt.

#### *Deckungsnachweis*

Die Trink- und Löschwasserversorgung wird derzeit durch ein Ingenieurbüro für die Erschließungsplanung 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.

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

#### Kreisausschuss LK Gießen, FD Gefahrenabwehr

Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) in der Fassung vom ' 23. August 2018 haben die Gemeinden für eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung zu sorgen.

Hierbei ist die von der vorgesehenen Bebauung ausgehende konkrete Gefahrensituation ein wesentliches Kriterium. Die Gemeinde hat Im Rahmen der Bedarfs- und Entwicklungsplanung für den Brandschutz und die Allgemeine Hilfe das Gefahrenpotential zu ermitteln.

Als Orientierungshilfe für einen angemessenen Löschwasserbedarf dient das Arbeitsblatt W 405 (A) Wasserversorgung-- Brandschutz des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW).

Aus den von Ihnen mitgeteilten Planungsgrößen ergibt sich als Richtwert nachfolgender Löschwasserbedarf (Grundschutz):

$$\text{Nr. 1 - WA/GFZ} = (0,3 - 0,6) = 48 \text{ m}^3 = (1600 \text{ l/Min})$$

$$\text{Nr. 2 - WA/GFZ} = (0,7 - 1,2) = 96 \text{ m}^3 = (1600 \text{ l/Min})$$

$$\text{Nr. 3 - WA/GFZ} = (0,7 - 1,2) = 96 \text{ m}^3 = (1600 \text{ l/Min})$$

#### *Technische Anlagen*

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

#### *Schutz des Grundwassers*

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

#### *Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet*

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes Schutzzone IIIB (WSG Br. 1 und 2, Mainzlar) des Zweckverbandes Lollar-Staufenberg. Die Festsetzung erfolgte mit Datum 23.04.1991, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen, Nr.22/1991, Seite 1380. Die Ge- und Verbote der jeweiligen Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten.

#### *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 möglich<sup>4</sup>:

---

<sup>4</sup> 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 aufgebrachtes Niederschlagswasser von versiegelten Flächen versickert werden kann (z.B. Grasflächen, Pflanzstreifen, Rasengitterflächen). Da keine Zwischenspeicherung erfolgt, ist ein sehr gut durchlässiger Untergrund Voraussetzung.

#### *Muldenversickerung*

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

#### *Schachtversickerung*

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

#### *Rohrversickerung*

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

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

#### *Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

#### *Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

#### *Bemessungsgrundwasserstände*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

#### *Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

#### *Einbringen von Stoffen in das Grundwasser*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

### 9.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

#### *Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen:*

Es befinden sich eine Grabenparzelle im westlichen Bereich des räumlichen Geltungsbereiches. Der Gewässerrandstreifen mit einem Abstand von 10 Metern ist einzuhalten.

#### *Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben*

Es befinden sich eine Grabenparzelle im westlichen Bereich des räumlichen Geltungsbereiches, die im Bebauungsplan dargestellt und ausgewiesen ist.

#### *Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen*

Der Gewässerrandstreifen, ausgehend der Böschungsoberkante der Grabenparzelle, ist in der Plankarte gesichert und dargestellt. Bauliche Anlagen sind gemäß § 23 HWG innerhalb eines Streifens von 10 Metern entlang des Gewässers, gemessen am äußeren Rand der Oberkante Gewässerböschung, unzulässig.

In diesem 10m Streifen sind gemäß § 23 HWG keine baulichen Anlagen auf den Wohnbaugrundstücken zulässig. Ausnahme: Im Bereich der südwestlichen Parkplatzfläche sind wasserdurchlässig befestigte Stellplätze und ein unterirdisches Rückhaltesystem zulässig.

#### *Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer*

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

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

#### Kreisausschuss LK Gießen, Untere Wasserbehörde

Für die im Zusammenhang mit der Verkehrserschließung erforderlichen Kreuzungen des namenlosen Grabens Flurstück 268 wird die Erteilung einer wasserrechtlichen Genehmigung nach §§ 36 und 38 WHG i.V.m. §§ 22 und 23 HWG erforderlich.

### 9.4 Abwasserbeseitigung

#### *Gesicherte Erschließung*

Die Erschließungsplanung zur Abwasserplanung ist im Grundsatz geprüft worden.

#### *Anforderungen an die Abwasserbeseitigung*

Das Abwasser wird im Trennsystem entwässert werden. Die Entsorgungsleitungen im Bereich der Straße Hohlweg werden bzgl. der Kapazitäten/Hydraulik im Zuge der Erschließungsplanung überprüft.

#### *Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen*

Das Abwasser soll im Trennsystem entwässert werden. Die Entsorgungsleitungen im Bereich der Straße Hohlweg werden bzgl. der Kapazitäten/Hydraulik im Zuge der Erschließungsplanung überprüft. Die Schmutzwasserableitung erfolgt zur Kläranlage Allendorf.

#### *Reduzierung der Abwassermenge*

Durch die Festsetzungen und Hinweise zur Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Gartenbewässerung oder der Brauchwassernutzung im Haushalt, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Die ausreichende Dimensionierung und die Ablaufmenge sind im jeweiligen Bauantragsverfahren in den Unterlagen (Entwässerungsplan) nachzuweisen. Auch die Ableitung des Abwassers im Trennsystem führt zu einer deutlichen Reduzierung der Abwassermenge. Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zusätzlich zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei.

#### *Versickerung des Niederschlagswassers*

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

#### *Entwässerung im Trennsystem*

Die Entwässerung wird im Trennsystem erfolgen. Entsprechende Gespräche über die Einleitung, Drosselwassermenge, Jährlichkeiten etc. wurden bereits durch das Ingenieurbüro Zick-Hessler mit dem RP und der Unteren Wasserbehörde geführt.

#### *Kosten und Zeitplan*

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

### **9.5 Abflussregelung**

#### *Abflussregelung*

Es befinden sich eine Grabenparzelle im westlichen Bereich des räumlichen Geltungsbereiches. Inwieweit die Parzelle überschüssiges unverschmutztes Niederschlagswasser noch aufnehmen kann, wird im Zuge der Erschließungsplanung untersucht und entsprechende Informationen zum Entwurf mit in die Begründung aufgenommen.

#### *Vorflutverhältnisse*

Der Graben fließt südlich der Ortslage in die Lumda.

#### *Hochwasserschutz*

Entfällt.

*Erforderlicher 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.

*Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten*

Entfällt aufgrund des Planziels und der Lage.

**9.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft**

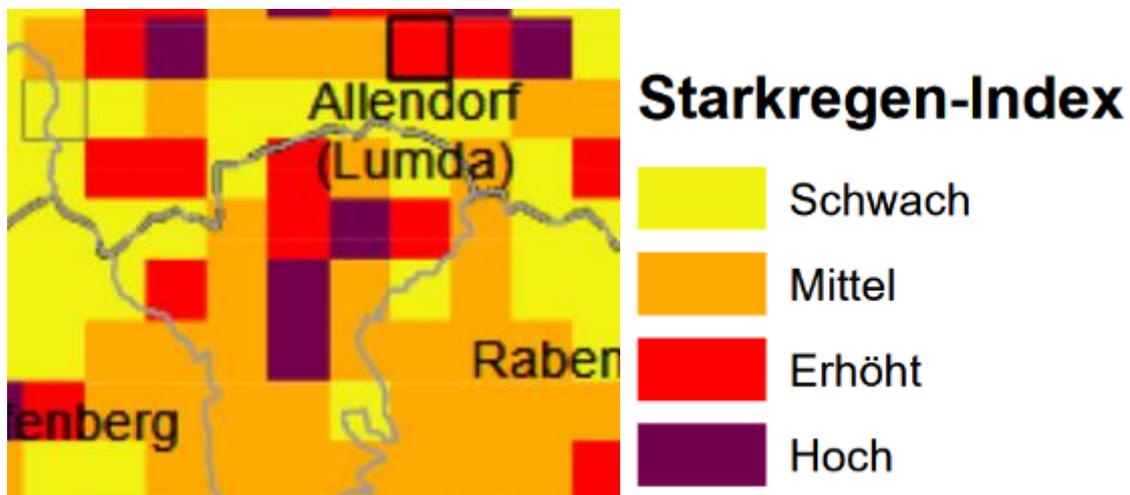
Entfällt aufgrund des Planziels.

**10. Entwässerung und deren bauliche Gestaltung, Starkregenereignisse**

Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf dem Grundstück, auf dem es auftrifft, sach- und fachgerecht, unter Berücksichtigung der geltenden wasserrechtlichen Vorgaben, zu entsorgen. Der Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass kein Oberflächenwasser (Hinweis textliche Festsetzungen 4.11) auf öffentliche Flächen läuft und hat dafür eigenständig bauliche Vorkehrungen zu treffen (z.B. Entwässerungsrinne an Grundstücksgrenze).

In der Starkregen-Hinweiskarte des HLNUG wird für die Stadt Allendorf (Lumda) für den Bereich des Baugebietes ein hoher Starkregen-Index verzeichnet. Der Vulnerabilitätsindex wird mit nicht erhöht angegeben. Der Vulnerabilitätsindex ist ein Werkzeug zur Abschätzung der Verwundbarkeit verschiedener Regionen gegenüber Überflutungsereignissen.

Abb. 15: Starkregen-Hinweiskarte für Hessen



Quelle: HLNUG, Abruf 04.04.2022

Ziel des Bebauungsplans ist es daher den Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt und somit auch den Versiegelungsgrad der künftigen Bauflächen im Verhältnis zur Fläche und Topographie niedrig zu halten. Primäres Ziel ist es das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken selbst versickern zu lassen, um den natürlichen Wasserkreislauf und somit die Anreicherung des Grundwasserkörpers zu fördern. Gleichzeitig könnten sich aufgrund des nördlich angrenzenden Hangbereiches bei Starkregenereignissen Überflutungsszenarien ergeben, so dass die Stadt Allendorf (Lumda) entlang der Baugrundstücke zu dem nördlich angrenzenden Außenbereich einen Erdwall mit einer entsprechenden Abflussmulde (nach Westen und Osten) planerisch vorgesehen hat. So kann das Niederschlagswasser über diese Mulde seitlich abgeleitet und somit eine erste Gefahr von Erosionen und Überschwemmungen im Hangbereich bzw. im Baugebiet minimiert werden. Diese Mulden-Wall-Variante sollte vorlaufend vor der Erschließung des Baugebietes errichtet werden. Bei der nachfolgenden Entwässerungsplanung für die Baugrundstücke selbst sowie für den öffentlichen Straßenraum gilt es die oben genannten Hinweise und die Vorgaben des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

## **11. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz**

### *Altlasten*

Gemäß Stellungnahme des Dez. 41.4 wurde nach entsprechender Recherche festgestellt, dass sich im Planungsraum keine Altflächen oder Altstandorte befinden. Auch der Stadt Allendorf (Lumda) und dem Fachdienst Wasser- und Bodenschutz liegen keine Informationen vor.

Sollten im Zuge der Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten wahrgenommen werden, sind nach § 4 Abs. 1 und 2 HAItBodSchG die Bauarbeiten an dieser Stelle abubrechen und der Sachstand unverzüglich dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4 anzuzeigen. Die Bewertung durch die Behörde erfolgt gemäß der neuen Nutzung der Fläche.

### *Baugrund*

#### *Vorsorgender Bodenschutz*

Boden ist wie Wasser und Luft eine unersetzbare Ressource und Lebensgrundlage für Tiere, Pflanzen und Menschen. Der Boden erfüllt vielfältige und essentielle natürliche Funktionen. Die Funktionen des Bodens sind auf Grundlage des Bundesbodenschutzgesetzes nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Es wird durch die vorliegende Planung auf den nachfolgenden Ebenen zur Versiegelung von Böden kommen, was zu einem überwiegenden Totalverlust der Bodenfunktionen an dieser Stelle führt. Entsprechend § 2 Abs. 4 der Hessischen Kompensationsverordnung (KV) vom 26.10.2018, gültig ab 10.11.2018, soll soweit möglich eine schutzgutbezogene Kompensation auch hinsichtlich der Bodenfunktionsverluste erfolgen. Angemessene Kompensationsmaßnahmen und deren Bewertung finden sich in der Arbeitshilfe "Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB" (HLNUG Heft 14, 2018).

Bei den in dieser Planung vorzubereitenden Baumaßnahmen soll ein wirksamer Bodenschutz betrieben werden, wie er in der Arbeitshilfe „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ beschrieben wird. Hervorgehoben sei hier das getrennt halten von Ober- und Unterboden und deren Einbau in der ursprünglichen Reihenfolge sowie das Vermeiden von Bodenverdichtungen durch z.B. schweres Baugerät auf feuchtem Boden.

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

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

#### *Bodenschutz/ Erdmassenausgleich*

Bei den Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub soll nach Möglichkeit im Eingriffsgebiet Verwendung finden (Erdmassenausgleich). Auf die Vorgaben des Baugesetzbuches (u.a. § 202 BauGB), der

Hess. Bauordnung und weiterer Fachgesetzen (Bodenschutz, Abfall, etc.) wird verwiesen. Zur Wahrung des gesetzlich verankerten Bodenschutzes (§§ 1 und 7 BBodSchG; § 12 BBodSchV (DIN 19371 ist zu beachten); § 1 HAItBodSchG; §§ 1, 7 und 15 BNatSchG sowie §§ 1a und 202 BauGB) auch während der Bauphasen wird seitens des RP´s empfohlen, im Mindesten für die Erschließungsmaßnahmen die Beauftragung einer Bodenkundlichen Baubegleitung (BBB) bereits ab der Planphase.

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

#### RP Gießen, Dez. 41.4, Bodenschutz

Für die Erschließungsmaßnahmen fordert das Regierungspräsidium zur Wahrung des gesetzlich verankerten Bodenschutzes (§§ 1 und 7 Bundesbodenschutzgesetz, § 12 Bundesbodenschutzverordnung (DIN 19731 ist zu beachten), § 1 Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz sowie §§ 1, 7 und 15 Bundesnaturschutzgesetz sowie §§ 1 a und 202 Baugesetzbuch die Beauftragung einer bodenkundlichen Baubegleitung (BBB) bereits ab der Planungsphase. Werden einschlägige Bodenschutz- und Eingriffsminderungsmaßnahmen während der Bauausführung nicht berücksichtigt, so sind Bodenfunktionen wie unter anderem Regulierung des Wasserhaushaltes, Verdunstungskühlung und auch Lebensraum für Pflanzen ertragspotential (für Gärten und Grünanlagen) zu bis hin zum gänzlichen Funktionsausfall gefährdet. Weiter verwiesen wird auf die DIN 19639 „Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, Stand September 2019.

#### Erosion:

Zur Erosionsvermeidung bei unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen empfehle ich grundsätzlich eine landwirtschaftliche Beratung / Erosionsberatung für die betroffenen Landwirte.

Hinweis: Aufgrund der topographischen Lage der an das Planungsgebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kann eine unangepasste Bewirtschaftung dort zu signifikanter Bodenerosion und somit zu schädlichen Bodenveränderungen führen. Es wird die Umsetzung von individuellen Schutzmaßnahmen empfohlen. Dies gilt es sowohl bauzeitlich zu beachten ( Lage und Anordnung der Bodenmieten, Verwendung von Baggermatratzen, u.v.m.) durch Informationen des Bauherren und/oder Bereitstellung einer bodenkundlichen Baubegleitung, als auch durch die Anlage von Erosionsschutzmaßnahmen (z.B. Hecken quer zum Hang ggf. als Grundstücksbegrenzung) zu beachten.

Den Empfehlungen / Anweisungen zum Schutz des Bodens in den vorgelegten Planunterlagen ist Folge zu leisten, Entsprechende auch in den vorliegenden Unterlagen dargestellte Maßnahmen zum Schutz des Bodens sind mit den zukünftigen Bauherren vertraglich festzuhalten.

In diesem Zusammenhang wird auch auf die nachfolgenden Info-Blätter des Hess. Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz verwiesen: Boden - mehr als Baugrund; Bodenschutz für Bauausführende (<https://umwelt.hessen.de/>)

#### Regierungspräsidium Gießen, Kommunale Abfallwirtschaft, Abfallentsorgungsanlagen

Bei geplanten Bau-, Abriss- und Erdarbeiten sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Bau-merkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu berücksichtigen. Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (z.B. Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle wie z. B. Asbestzementplatten).

#### Bergaufsicht (RP Gießen)

Bei Baumaßnahmen im Bereich der o.g. Bauleitplanung ist auf Spuren alten Bergbaus zu achten.; ggf. sind entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

Der Geltungsbereich liegt im Gebiet von zwei erloschenen Bergwerksfeldern, in denen das Rohstoffvorkommen nachgewiesen wurde. Informationen über Art und örtlich Lage des Nachweises liegen hier nicht vor.

## 12. Kampfmittel

Zum jetzigen Planungszeitpunkt liegen keine Informationen vom RP Darmstadt vor.

## 13. Stellplatzsatzung

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Allendorf (Lumda).

## 14. Bauverbotszone

Gemäß § 23 HWG sind innerhalb eines 10 Meter Streifens entlang der Grabenparzelle östlich des Hohlweges, gemessen am äußeren Rand der Oberkannte Gewässerböschung, bauliche Anlagen unzulässig (wasserrechtliche Regelung).

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

### Kreisausschuss LK Gießen, FD Naturschutz

Bei dem Graben Flur 2, Flurstück 268 handelt es sich um ein in der topographischen Karte (1:25.000) dargestelltes Gewässer, das von seinem Ursprung bis zum Plangebiet eine Lauflänge von mehr als 600 m aufweist. Aufgrund der unmittelbaren Lage an diesem Gewässer möchten wir im Interesse der Vermeidung von Zerschneidungswirkungen und Verbauungen entlang des Gewässers aus Klarstellungsgründen für die künftigen Bauherren darum bitten, den Hinweis zur Bauverbotszone um konkrete Beispiele von nicht zulässigen baulichen Anlagen (insbesondere Zäune) zu ergänzen. Noch klarer wäre es, den Bereich der Bauverbotszone ganz aus den künftigen Baugrundstücken herauszuhalten.

## 15. 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. Die Nutzung der Solarenergie ist ausdrücklich zulässig. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

**Für die Umsetzung und Entwicklung des Baugebietes wird eine Gestaltungsfibel zu den textlichen Festsetzungen erarbeitet, die den künftigen Bauherrn\*in mit Kauf des Grundstücks übergeben wird.** Hier stehen weitere Empfehlungen zu einer nachhaltigen klimaangepassten und ökologischen Siedlungsentwicklung, Freiflächengestaltung und Bauweise bzw. Energiekonzepte.

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

Kreisausschuss LK Gießen, Untere Wasserbehörde

Nach der Standortbeurteilung für Erdwärmennutzungen ist das Projektareal als hydrogeologisch ungünstig eingestuft.

## 16. Brandschutz

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

Kreisausschuss LK Gießen, FD Gefahrenabwehr

Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) in der Fassung vom 23. August 2018 haben die Gemeinden für eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung zu sorgen.

Hierbei ist die von der vorgesehenen Bebauung ausgehende konkrete Gefahrensituation ein wesentliches Kriterium. Die Gemeinde hat im Rahmen der Bedarfs- und Entwicklungsplanung für den Brandschutz und die Allgemeine Hilfe das Gefahrenpotential zu ermitteln.

Als Orientierungshilfe für einen angemessenen Löschwasserbedarf dient das Arbeitsblatt W 405 (A) Wasserversorgung-- Brandschutz des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW).

Aus den von Ihnen mitgeteilten Planungsgrößen ergibt sich als Richtwert nachfolgender Löschwasserbedarf (Grundschutz):

$$\text{Nr. 1 - WA/GFZ} = (0,3 - 0,6) = 48 \text{ m}^3 = (1600 \text{ l/Min})$$

$$\text{Nr. 2 - WA/GFZ} = (0,7 - 1,2) = 96 \text{ m}^3 = (1600 \text{ l/Min})$$

$$\text{Nr. 3 - WA/GFZ} = (0,7 - 1,2) = 96 \text{ m}^3 = (1600 \text{ l/Min})$$

### 2. Sonstige Maßnahmen

2.1 Die Zufahrten sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer zulässigen Gesamtmasse von 16 t und einer Achslast von 10 t befahren werden können. Im Übrigen wird auf die „Muster— Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.

2.2 Die lichte Breite geradliniger Zufahrten muss mindestens 3 m betragen. Wird eine Zufahrt auf einer Länge von mehr als 12 m beidseitig durch Bauteile (z. B. Wände, Pfeiler) begrenzt, so muss die lichte Breite mindestens 3,5 m betragen.

2.3 Gemäß § 36 Abs. 3 HBO dürfen Gebäude, bei denen der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstungen von zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen mehr

als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte, wie Hubrettungsfahrzeuge, verfügt.

2.4 Aufstell- und Begegnungsflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein; sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig freizuhalten; die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Fahrzeuge dürfen auf diesen Flächen nicht abgestellt werden.

2.5 Die Kurvenradien sind so zu gestalten, dass Lösch- und Rettungsfahrzeuge ungehindert diese durchfahren können. Soweit für das Baugebiet die vorgenannte Ziffer 2.3 zutrifft, sind die Kurvenradien so auszulegen, dass diese auch von Hubrettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten durchfahren, werden können. Auf Abschnitt 4.2 der DIN 14090 wird verwiesen.

2.6 Bäume sind so anzupflanzen, dass das Astwerk nicht (auch nicht zu einem späteren Zeitpunkt) in die Fahrbahn hineinragt. Im Bereich von notwendigen Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge dürfen keine Bäume angepflanzt werden. Sträucher und Gehölz niedriger Wuchshöhe sind davon ausgenommen.

2.7 Bei der Bebauung der Grundstücke und der Gestaltung der Straßen sind insbesondere die Anforderungen der § 4 Abs. 1, sowie § 5 der HBO 2018 zu beachten.

Zu Ziffer 2. 3:

zweiter baulicher Rettungsweg oder Rettung über Leitern der Feuerwehren (Hubrettungsfahrzeuge/Drehleitern)

Im Verfahren um das Feuerwehr-Kreis-Fahrzeugkonzept vom 24.01.2013, hatten wir die Kommunen im Landkreis Gießen darauf hingewiesen, dass sich jede Kommune, wenn sie es möchte, bei Neubauten auf ein Hubrettungsfahrzeug (Drehleiter) gemäß des Feuerwehrfahrzeugkonzeptes des Landkreises Gießen berufen kann. Somit wird der zweite Rettungsweg über ein Hubrettungsfahrzeug gesichert, sofern die Kommune dem Feuerwehrfahrzeugkonzept des Landkreises Gießen zugestimmt hat (Standortvorteil).

Sofern für das 0. g. Plangebiet ein Hubrettungsfahrzeug zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges in Ansatz gebracht werden soll, ist dieses im Bebauungsplan festzusetzen und durch den Magistrat/Gemeindevorstand schriftlich gegenüber der Brandschutzdienststelle (Kreisbrandinspektor) zu bestätigen.

Das bedeutet, dass auch zukünftig für dieses Baugebiet die Kommune eine Drehleiter (selbst oder über das Fahrzeugkonzept) vorhalten muss. Wird dieses seitens der Kommune nicht bestätigt, werden im Rahmen von Bauanträgen Hubrettungsfahrzeuge nicht in Ansatz gebracht. Bei Gebäuden über 8m Brüstungshöhe über der Geländeoberkante muss dann der 2. Rettungsweg immer baulich erbracht werden.

## 17. Infrastrukturleitungen

Im Plangebiet befinden sich verschiedenen Infrastrukturleitungen, die nachfolgend aufgeführt werden.

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

Deutsche Telekom Technik GmbH

Zur Versorgung des Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und ggf. auch außerhalb des Plangebietes erforderlich.

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

in allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbaumentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Erschließungs- und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der in der Signatur genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn der Erschließungsarbeiten schriftlich angezeigt werden sowie um Mitteilung, sobald der Bebauungsplan seine Rechtsgültigkeit erlangt hat.

#### MIT.N

Im Plangebiet sind Stromversorgungsleitungen der Mittelhessen Netz GmbH. Sollten die vorhandenen Trassen eine Veränderung in ihrer Lage erfahren, ist die Folgekostenregelung vor Festschreibung mit der MIT.N einvernehmlich zu klären. Die Erschließung des geplanten Gebietes „Auf der Hege II“ mit elektrischer Energie soll aus der nahegelegenen Transformatorstation (Lohkaute 27) erfolgen. Bestandsauskunft hierzu erhalten Sie im Internet unter [www.swg-konzern.de](http://www.swg-konzern.de).

Bei der Trassenplanung für Ver- und Entsorgungsleitungen ist nach DIN 1998 zu verfahren. Für eventuell vorgesehene Baumbepflanzungen wird gebeten, bei den Planungen entsprechend dem „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ zu verfahren.

### **18. 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.

Luftwärmepumpen, Klimaanlage, Lüftungsgeräte, Mini-Blockheizkraftwerke und vergleichbare Anlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass die einschlägigen Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

### **19. Denkmalschutz**

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

§ 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

## 20. Bodenordnung

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

## 21. 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.

<b>Geltungsbereich des Bebauungsplans</b>	<b>2,325 ha</b>
Fläche des Allgemeinen Wohngebietes 1 bis 3	1,807 ha
davon WA 1	0,820 ha
davon WA 2	0,372 ha
davon WA 3	0,615 ha
Erschließungsstraße Planung	0,215 ha
Erschließungsstraße Bestand	0,109 ha
Landwirtschaftliche Wege	0,134 ha
Parkplatz	0,037 ha
Graben	0,023 ha

Die zu versiegelnde Fläche in den Allgemeinen Wohngebieten beträgt:

Gebiet	Versiegelte Fläche nach GRZ I	Versiegelte Fläche zzgl. GRZ II (§19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO)
WA1, GRZ=0,35	0,287 ha	0,431 ha
WA2, GRZ=0,4	0,149 ha	0,223 ha
WA3, GRZ0,35	0,215 ha	0,322 ha

Für die Allgemeinen Wohngebiete mit den lfd. Nr. 1-3 beträgt die zu versiegelnde Fläche bei der GRZ 1 rd. 0,651 ha, zzgl. der GRZ II rd. 0,976 ha. Hinzu kommen rd. 0,215ha für die Erschließungsstraße und 0,037 ha für den Parkplatz.

## **22. Hinweise für den Bauantrag/Baugenehmigungsverfahren/Freiflächengestaltungsplan/Bauherr\*in**

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.

### **22.1 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise**

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 überwinternde 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:

- a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen. (Textliche Festsetzungen, Bebauungsplan „Auf der Hege II“ Entwurf - Planstand: 04.04.2022).
- b) Gehölzrückschnitte und -rodungen sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
- c) Baumhöhlen und Gebäude sind vor Beginn von Rodungs- oder Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) auf überwinternde Arten zu überprüfen.
- d) Rodungen von Höhlenbäumen und Abrissarbeiten sind außerhalb der Wochenstubenzeit (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.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sollten für die funktionale Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, verwendet werden (SCHROER ET AL. 2019, JIN ET AL. 2015). Bei großflächigen transparenten Glasflächen, der Verwendung von stark reflektierenden Glastypen oder transparenten Brüstungen ist eine Gefährdung für Vögel (z.B. Vogelschlag) zu vermeiden. Geeignete Maßnahmen (z.B. Verwendung von Strukturglas) sind nach dem jeweiligen Stand der Wissenschaft zu treffen.

## **22.2 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 (Textliche Festsetzungen, Bebauungsplan „Auf der Hege II“ Entwurf - Planstand: 04.04.2022) auf öffentliche Flächen läuft und hat dafür eigenständig bauliche Vorkehrungen zu treffen (z.B. Entwässerungsrinne an Grundstücksgrenze).

## **23. Anlagen und Gutachten**

- Umweltbericht, Planungsbüro Fischer, Bearbeiter: M. Sc. Biologie C. Gropp, 04/2022
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, PlanÖ, Biebental - 04/2022.

Planstand: 27.04.2022

Projektnummer: 21-2487

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

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)