



**STADT ALLENDORF
(LUMDA)**

**BEGRÜNDUNG ZUM ENTWURF DES
BEBAUUNGSPLANES NR. 27 „FRIEDHOFSTRAßE“
1 ÄNDERUNG**

- *Änderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB -*

Teil A: **Begründung**

Teil B: Planteil und Textliche Festsetzungen

**Entwurf gem. § 13 a
- beschleunigtes Verfahren -**

Auftraggeber:

Magistrat der Stadt Allendorf (Lumda)

Bahnhofstraße 14
65469 Allendorf (Lumda)

Auftragnehmer:

 **PlanWerk**

Büro für ökologische Fachplanungen

Dipl. Biol. Veronika Wagner

Unterdorfstr. 3, 63667 Nidda

Tel (Fax).: 06402/504871(2)

E-Mail: post@planwerk-nidda.de

November 2024

Inhaltsverzeichnis

1	PLANUNGSGRUNDLAGEN.....	4
1.1	Veranlassung und Ziel des Vorhabens	4
1.2	§ 13a BauGB, das beschleunigte Verfahren.....	4
1.2.1	Verfahrensstand	5
1.3	Das Plangebiet.....	6
1.4	Übergeordnete Planungen.....	9
1.4.1	Regionalplan Mittelhessen (beschlossen 23.09.2023).....	9
1.4.2	Flächennutzungsplan Stadt Allendorf / Lumda (Feststellungsbeschluss 10.November 2008).....	9
1.4.3	Sonstige Fachplanerischen Rahmenbedingungen.....	9
2	STÄDTEBAULICHE KONZEPTION UND RAHMENBEDINGUNGEN	10
2.1	Art der baulichen Nutzung	10
2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	11
2.3	Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche.....	11
2.4	Gestalterische Vorgaben der Grundstücksfreiflächen	11
2.5	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Zuwegung)	12
3	ZUORDNUNG DER EXTERNEN AUSGLEICHSMÄßNAHME	12
4	GRUNDWASSERSCHUTZ UND WASSERWIRTSCHAFT	12
4.1	Überschwemmungsgebiet	12
4.2	Wasserversorgung und Grundwasserschutz	12
4.3	Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen	13
4.4	Abwasserbeseitigung	13
5	VERKEHRSANLAGEN, VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN, INFRASTRUKTUR	14
5.1	Verkehrsflächen	14
5.2	Wasserversorgung	14
5.3	Abwasserentsorgung.....	14
5.4	Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien	14
6	BODENORDNUNG	14
7	BAUGRUNDBESCHREIBUNG, BERGRECHT, ALTLASTEN	15
8	BODEN- UND DENKMALSCHUTZ	15
9	ANHANG.....	15

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Vorhabens im Raum (TK 25, Blätter xx und xx)	4
Abbildung 2: Lage und Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 „Friedhofstraße“	6

1 PLANUNGSGRUNDLAGEN

1.1 Veranlassung und Ziel des Vorhabens

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Allendorf / Lumda hat am 15.11.2022 gemäß § 2 Abs. 1 die Aufstellung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Friedhofstraße“ beschlossen. Das Änderungsverfahren dient der baurechtlichen Absicherung einer baulichen Nachverdichtung in einem bestehenden Mischgebiet i.S.d. § 6 BauNVO. Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird die Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt.

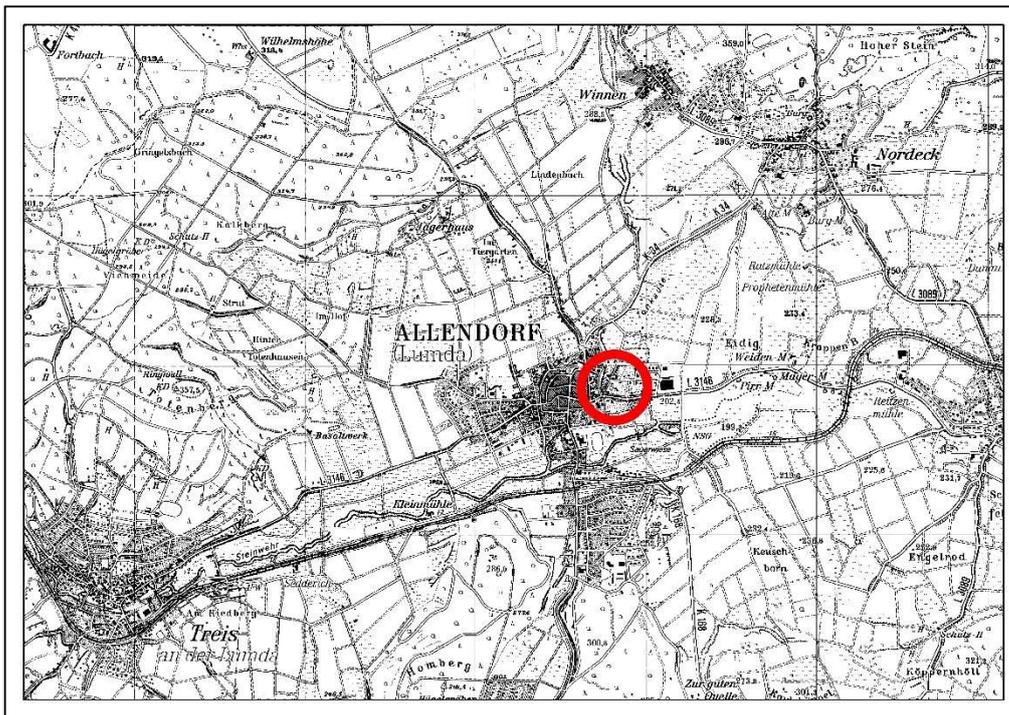


Abbildung 1: Lage des Vorhabens im Raum (TK 25, Blatt 5318 Allendorf und 5319 Londorf)

Das Plangebiet liegt in der Flur 1 der Stadt Allendorf / Lumda. Von der geplanten Änderung ist ausschließlich das Flurstück 478 / 3 betroffen. Bislang lag nur die westliche Hälfte der Parzelle im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 27. Im Zuge des Verfahrens soll der Geltungsbereich nach Osten erweitert und das Flurstück komplett in den Bebauungsplan integriert werden. Das Flurstück 478 / 3 wird voraussichtlich in zwei Hälften geteilt. Auf den beiden entstehenden Teilparzellen ist jeweils die Errichtung eines Einfamilienhauses geplant.

1.2 § 13a BauGB, das beschleunigte Verfahren

Das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB erleichtert die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder die Umsetzung anderer Maßnahmen mit dem Ziel der Innenentwicklung. Für die Aufstellung, Änderung, Ergänzung sowie Aufhebung von Bebauungsplänen nach dem beschleunigten Verfahren hat der Gesetzgeber enge Rahmenbedingungen gesetzt.

Das beschleunigte Verfahren kann nur aufgestellt werden, wenn die zulässige Grundfläche i. S. des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20.000 m², wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 5 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im vorliegenden Verfahren bleibt die geplante Grundfläche deutlich unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 m². Daher ist das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB zulässig.

Im beschleunigten Verfahren wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt nach § 3 Abs. 2 BauGB mittels ortsüblicher Bekanntgabe durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes einschließlich Begründung. Zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung wird den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die ursprünglich festgesetzte, externe Ausgleichsmaßnahme wurde bislang nicht umgesetzt. Im Zuge des vorliegenden Änderungsverfahrens wird der Ausgleich daher neu geregelt und die ursprünglich vorgesehene Kompensationsfläche aus dem Geltungsbereich entnommen. Die Kompensation erfolgt stattdessen über eine externe Ausgleichsfläche, die dem Ökokonto der Stadt Allendorf / Lumda zugeordnet ist.

1.2.1 Verfahrensstand

Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat das Verfahren „1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 Friedhofstraße“ bis zum November 2024 durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB	15.11.2022
2.	Frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	entfällt
3.	Offenlegung Bürgerbeteiligung gem. § 10 a, Abs. 1 sowie § 13 (2), Abs.2 BauGB. Öffentlich ausgelegt vom xxxxx bis xxxxx.	
4.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	-----

5.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	- - - - -
----	---	-----------

1.3 Das Plangebiet

Lage, Exposition und Abgrenzung

Der Bebauungsplan Nr. 27 „Friedhofstraße“ befindet sich im Osten der Kernstadt Allendorf / Lumda an einem flachen, süd-exponierten Hang zwischen der Londorfer Straße und der Straße „Vor dem Kranzenberg“.

Im Westen reicht der Bebauungsplan Nr. 27 bis an die Friedhofstraße heran. Durch das Änderungsverfahren erweitert sich der Geltungsbereich im Osten bis zu einem schmalen Wiesenweg, der zwischen der Straße „Vor dem Kranzenberg“ und der Londorfer Straße in Nord-Süd-Richtung verläuft. Der Zugang zu dem Wiesenweg ist ausschließlich von seinem nördlichen Ende her möglich, im Süden versperrt ein großer straßenbegleitender Heckenzug den Durchgang zur Londorfer Straße.

Im Südwesten des B-Planes befindet sich das Gelände der „Selbstständigen Evangelisch-Lutherischen Kirche“ mit dem Kirchenbau und Glockenturm. Die Parzellen südlich vom Flurstück 478/3 bis zur Londorfer Straße sind weitgehend unbebaut. Hier wechseln artenarme Wiesen mit gärtnerisch genutzten Flächen.

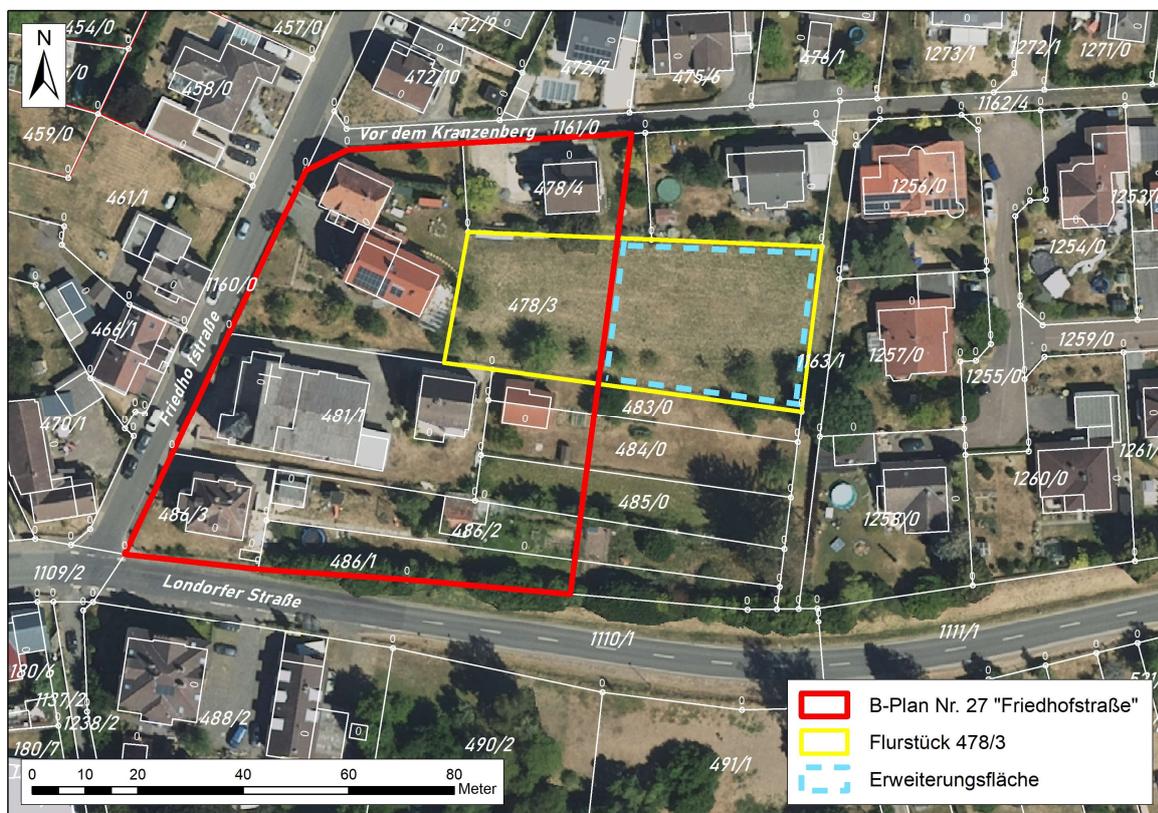


Abbildung 2: Lage und Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 „Friedhofstraße“

Größe und Nutzung

Der Bebauungsplan umfasst vor der geplanten Änderung eine Fläche von 6.017 m². Im Rahmen des Änderungsverfahrens vergrößert sich die Fläche um 1.154 m² auf 7.171 m².

Die betroffene Parzelle 478/3 bildet den rückwärtigen Garten der bebauten Parzelle 478/2, die an die Friedhofstraße angrenzt. Beide Flurstücke sind in der Hand desselben Eigentümers. Das gesamte Flurstück 478/3 wird von einer typischen, artenarmen Wiese der Siedlungsbereiche eingenommen.

Im südlichen Teil von Flurstück 478/3 erstreckt sich in Ost-West-Richtung eine Reihe niedrigstämmiger Obstbäume, überwiegend mit Jungbäumen sowie frischen Nachpflanzungen. Nur am westlichen und östlichen Ende stehen ältere Obstbäume mit gut entwickelten Kronen.

Das Flurstück 478/3 wird am östlichen Rand von einem Wiesenweg begrenzt, der von der Londorfer Straße bis zur Straße Vor dem Kranzenberg reicht. Südlich von Flurstück 478/3 liegen Nutzgärten. Am nördlichen Rand der Londorfer Straße erstreckt sich ein langer Heckenzug mit 6-8 m hohen Haselnusssträuchern. Im Hintergrund ist eine hohe Fichte sichtbar.

Fauna

Zwischen April und September im Jahr 2023 wurde auf der Parzelle 478/3 eine Bestandserhebung der drei Tiergruppen Vögel, Reptilien und Tagfalter durchgeführt (Untersuchungsbericht s. Anhang 1). Im Gebiet wurden keine dort lebenden gefährdeten Arten festgestellt.

Im Ergebnis lässt sich die Wiesenfläche lediglich als Nahrungshabitat für Vögel und Tagfalter des Umlandes einstufen. Reptilien wurden keine angetroffen. Die Inanspruchnahme der Parzelle für Bebauung stellt für die untersuchten Tiergruppen keinen Lebensraumverlust, aber eine Verschlechterung des Nahrungshabitates dar.

Nutzung im näheren Umkreis In östlicher und nördlicher Richtung wird der Hang von lockerer, ein- bis zweigeschossiger Wohnbebauung mit arten- und strukturarmen Hausgärten eingenommen. Weiter östlich befindet sich am Ortsrand von Stadt Allendorf / Lumda ein kleines Industriegebiet. An dieses schließen sich in Richtung Rabenau weitläufige Ackerflächen an.

Geplante Ausweisung Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

Anzahl der Bauplätze / Bebauung Auf dem Flurstück 478/3 werden überbaubare Grundstücksflächen geschaffen, um eine Nachverdichtung mit zwei weiteren Wohngebäuden zu ermöglichen.

Die Parzelle 478/3 im IST-Zustand

Blick von W nach E



Blick von E nach W



östliche Grenze, Blick von N nach S



Obstbaumreihe am südlichen Rand, Blick nach O



Die angrenzenden Flurstücke

Südlich angrenzende Bebauung



Nordöstlich angrenzendes Wohngebiet



Die Londorfer Straße

Feldhecke an der Londorfer Straße (Blick von Ost nach West)



1.4 Übergeordnete Planungen

1.4.1 Regionalplan Mittelhessen (beschlossen 23.09.2023)

Der Regionalplan Mittelhessen 2023 stellt das Plangebiet als Vorranggebiet Siedlung Bestand (5.1-1) dar.

Da das Planziel die Ausweisung eines Mischgebietes in einem bereits baulichen und verkehrlich erschlossenen Bereich vorsieht und das Vorhaben ausdrücklich der städtebaulichen Nachverdichtung dient und aufgrund der Darstellung im Regionalplan Mittelhessen 2023 als „Siedlungsbereich Bestand“, kann das Verfahren „1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 Friedhofstraße“ gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung als angepasst gelten.

1.4.2 Flächennutzungsplan Stadt Allendorf / Lumda (Feststellungsbeschluss 10.November 2008)

Im Flächennutzungsplan der Stadt Allendorf / Lumda ist der Bereich des Plangebietes bereits als Gemischte Bauflächen gemäß § 1 Abs. 1, Nr. 2 BauNVO dargestellt. Daher steht das Verfahren „1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 Friedhofstraße“ in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan.

1.4.3 Sonstige Fachplanerischen Rahmenbedingungen

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes „WSG Br. 1 und 2, Mainzler (WSG-ID 531-072) (Quelle GruSchu Hessen 19.11.2024). Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Weitere Fachdaten / Standortbeurteilung Erdwärme

Die hydrogeologische Beurteilung des Plangebietes ist ungünstig. Es handelt sich um Gebiete mit einer hohen Wasserdurchlässigkeit der Grundwasserleiter und mit besonders schützenswerten Grundwasservorkommen auf Grund einer weiträumigen Grundwasserstockwerksgliederung (Quelle GruSchu Hessen 19.11.2024).

Denkmalschutz / Bodendenkmalschutz

Im Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 „Friedhofstraße“ befinden sich keine nach dem Hessischen Denkmalschutzgesetz (HDSchG) geschützten Kulturdenkmäler.

Gewässer

Im Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 „Friedhofstraße“ befinden sich keine Oberflächengewässer.

2 STÄDTEBAULICHE KONZEPTION UND RAHMENBEDINGUNGEN

Der Bebauungsplanes Nr. 27 „Friedhofstraße“ wurde im Jahr 1995 rechtskräftig. Als bauliche Nutzung wurde damals „Mischgebiet“ mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgesetzt. Der Ausgleich wurde extern im Gewann „Am Markwald“ durch die Zuordnung einer Heckenpflanzung (Flur 27, Flurstück 22 tlw.) festgesetzt. Die externe Ausgleichsmaßnahme wurde jedoch nicht realisiert.

In der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Friedhofstraße“ (Stand November 2024) ist eine Erweiterung des internen Geltungsbereiches geplant. Zugleich soll die ursprünglich festgesetzte externe Ausgleichsfläche aufgehoben und durch eine andere gleichwertige Maßnahme ersetzt werden. Ziel des Verfahrens ist es, die bauplanerischen Voraussetzungen für eine bauliche Nachverdichtung herzustellen, indem die überbaubare Fläche durch die Erweiterung der Baugrenzen angepasst werden.

Alle vom Änderungsverfahren nicht betroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben bestehen. Nachfolgend werden ausschließlich die hinzugefügten und geänderten textlichen Festsetzungen behandelt:

2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gemäß § 6 BauNVO als „**Mischgebiet**“ festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Gemäß § 6 BauNVO sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

- (Vergnügungsstätten i.S. des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind)

Durch die textliche Festsetzung Punkt 1.1.1 wird gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB i.V.m. § 1 Absatz 5 und § 6 Absatz 2 und 3 BauNVO für das Mischgebiet bestimmt, dass die Teile der allgemein zulässigen Nutzungen und die Ausnahme des § 6 Absatz 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden, d.h. Tankstellen, Vergnügungsstätten i.S. des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO außerhalb der in Absatz 2 Nummer 8 bezeichneten Teile des Gebietes, sind unzulässig.

Begründung der Festsetzung

Bedingt durch die zentrale Lage und die umgebende Wohn- und Mischnutzung ist aus immissionsrechtlicher Sicht die Unzulässigkeit der Vergnügungsstätten und Tankstellen städtebaulich begründet. Die Ausweisung als Mischgebiet leitet sich aus der Lage des Gebietes, aus dem bisherigen Bebauungsplan und der geplanten und umgebenden Nutzungen ab.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Für den internen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 „Friedhofstraße“ wird eine **Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6** festgesetzt. Die Grundflächenzahl im ursprünglichen Geltungsbereich wird entsprechend angepasst und erhöht sich damit von 0,4 GRZ auf 0,6 GRZ.

Hinweis: Änderung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) Juli 2023

Die vormals geltenden Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung wurden in Orientierungswerte umgewandelt. Für Dorfgebiete (MD), Mischgebiete (MI) und dörfliche Wohngebiete (MDW) wurde zusammenfassend eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgelegt.

2.3 Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche

Im Zuge des vorliegenden Änderungsverfahrens wird das betroffene Flurstück 478/3 voraussichtlich in zwei Grundstücke geteilt, um darauf jeweils ein Wohngebäude zu errichten. Für die zwei entstehenden Parzellen wird umlaufend eine 3 m breite Baugrenze festgesetzt, die von den Hauptgebäuden nicht überschritten werden darf.

Gleichzeitig wird die ursprüngliche Baugrenze am östlichen Rand des internen Geltungsbereiches aufgehoben, da diese voraussichtlich nicht mit der Teilungsgrenze von Flurstück 478/3 übereinstimmt.

2.4 Gestalterische Vorgaben der Grundstücksfreiflächen

Laut Novelle des Hessischen Naturschutzgesetzes (HeNatG) (in Kraft Mai 2023) ist gemäß § 35 Absatz 9 die Anlage von Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten unzulässig und stellt damit grundsätzlich keine Verwendung nach § 8 Abs. 1 Satz 1 der Hessischen Bauordnung dar. Die Textlichen Festsetzungen werden daher um Punkt 2.1.4 wie folgt ergänzt: „Stein- Kies- Split-

und Schotterschüttungen von mehr als 1 m² Fläche oder in der Summe von 5 m² oder mehr sind unzulässig. Davon ausgenommen ist der Spritzwasserschutz an Gebäuden.“

2.5 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Zuwegung)

Die Zuwegung zur Parzelle 478/3 erfolgt von Norden her, ausgehend von der Straße Vor dem Kranzenberg. Bereits aktuell befindet sich an dieser Stelle eine begrünte Zufahrt, über die das Flurstück 478/3 angefahren wird, um die Bewirtschaftung der dortigen Wiese zu erleichtern.

Beide Flurstücke 478/2 und 478/3 befinden sich in der Hand eines Eigentümers. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB wird im Bebauungsplan auf dem Flurstück 478/2 die Zufahrt zur Parzelle 478/3 als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

3 ZUORDNUNG DER EXTERNEN AUSGLEICHSMAßNAHME

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 „Friedhofstraße“ ist mit einem Ökopunktedefizit von 26.390 Ökopunkten verbunden. Das Defizit resultiert ausschließlich aus der Aufhebung des externen Geltungsbereiches mit der ursprünglich vorgesehenen externen Ausgleichsmaßnahme einer „Heckenpflanzung“ in der Gemarkung Allendorf, Flur 27, Flurstück 22 tlw..

In der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Friedhofstraße“ wird zur Kompensation ein neuer externer Geltungsbereich mit einem gleichwertigen Ausgleich festgesetzt. Die Zuordnung erfolgt in der Ökokontomaßnahme „Steinkopf-Kinnwald“, Gemarkung Allendorf / Lumda, Flur 27 auf dem Flurstück 2/1 tlw. (Flächengröße 3.299 m²). Ziel der Gesamtmaßnahme ist die „Waldstilllegung Steinkopf-Kinnwald“ in der Waldabteilung Stadtwald Allendorf, Waldabteilung 105 A1 (s. Anhang 2).

4 GRUNDWASSERSCHUTZ UND WASSERWIRTSCHAFT

Die Bearbeitung der Themen Wasserversorgung, Grundwasserschutz, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung erfolgt in Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (Juli 2014).

4.1 Überschwemmungsgebiet

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 „Friedhofstraße“ befindet sich in keinem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

4.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung

Durch die Festsetzung von zwei zusätzlichen Bauplätzen (2 Einzelhäuser) entsteht im Mischgebiet ein zusätzlicher Wasserbedarf. Der Bedarf wird über die Angebotsplanung ermittelt. Eine abschließende Aussage zum entstehenden Trinkwasserbedarf kann zum jetzigen Zeitpunkt jedoch nicht gemacht werden.

Deckungsnachweis

Bedingt durch die innerörtliche Lage des Plangebietes, betrachtet die Stadt Allendorf / Lumda die Lösch- und Trinkwasserversorgung als gesichert. Unabhängig davon wird jedoch von der Stadtverwaltung bzw. vom Vorhabensträger ein Deckungsnachweis erstellt und überprüft, ob im Plangebiet ein Ausbau des Trinkwassernetztes erforderlich ist bzw. ob die Bereitstellung von Löschwasser angepasst werden muss.

Technische Anlagen

Im Plangebiet selbst werden neue Leitungen verlegt. Der Nachweis einer ausreichenden Trinkwasserversorgung erfolgt durch Prüfung der technischen Anlage (z.B. Druckverhältnisse und Leitungsquerschnitte) im Rahmen der späteren Erschließungsplanung.

Schutz des Grundwassers / Versickerung von Niederschlagswasser

Nach Textlicher Festsetzung Punkt 2.1.1 (unveränderte) sind Hof- und Stellplatzflächen wasserdurchlässig zu befestigen, damit hier anfallendes Niederschlagswasser versickern kann.

Nach Textlicher Festsetzung Punkt 2.1.3 (unveränderte) sind mindestens 80% der nicht überbauten Grundstücksfläche als Garten- und Grünflächen anzulegen.

Die genannten Festsetzungen wirken der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegen und dienen damit dem Grundwasserschutz.

Lage des Bebauungsplans in einem Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes „WSG Br. 1 und 2, Mainzler“ (WSG-ID 531-072) des Zweckverbandes Lollar-Staufenberg. Festsetzung vom 23.2.1991 im Staatsanzeiger Nr. 22 Jahr 91 Seite 1380. Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

4.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer und keine oberirdischen Gewässer und Entwässerungsgräben. Ein Konflikt mit Bewirtschaftungszielen oberirdischer Gewässer kann daher ausgeschlossen werden.

4.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Bedingt durch die innerörtliche Lage des Plangebietes, geht die Stadt Allendorf / Lumda davon aus, dass die Erschließung (Abwasserbeseitigung) gesichert werden kann. Im Vorfeld der 1. Änderung des Bebauungsplans hat die Stadtverwaltung die Erschließung überprüft. Demnach erfolgt diese aller Voraussicht nach von der Friedhofstraße aus über das angrenzende Flurstück 478/2.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Brauch- und Niederschlagswasser aus dem Plangebiet sollen im Trennverfahren abgeführt werden.

Leistungsfähigkeit der Abwasserbeseitigung

Im Bereich der Friedhofstraße muss die Kapazität der Abwasserleitung überprüft und ggf. angepasst werden. Die neu zu verlegenden Abwasserleitungen müssen den Anforderungen der zwei geplanten Wohngebäude entsprechen.

Reduzierung der Abwassermenge

Der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und die damit verbundene Abwassermenge kann durch Verwertung oder Versickerung von Niederschlagswasser gesenkt werden, zum Beispiel durch den Bau einer Zisterne für die Gartenbewässerung oder der Brauchwassernutzung im Haushalt (Verweis auf § 55 WHG und § 37 HWG).

5 VERKEHRSANLAGEN, VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN, INFRASTRUKTUR

5.1 Verkehrsflächen

Die Zuwegung der beiden geplanten Bauplätze erfolgt von Norden her von der Straße „Vor dem Kranzenberg“ über das Flurstück 478/2. Bereits zum jetzigen Zeitpunkt befindet sich in diesem Bereich ein Wiesenweg, über den das Flurstück 478/3 angefahren wird, um die Bewirtschaftung der dortigen Wiese zu ermöglichen.

5.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung der beiden Bauplätze erfolgt über die Friedhofstraße. Auf dem Flurstück 478/3 selbst werden erstmals Wasserleitungen verlegt.

5.3 Abwasserentsorgung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt über die Friedhofstraße. Die Kapazität der dortigen Abwasserkanäle muss im Rahmen der Erschließungsplanung überprüft werden, damit die Entwässerung des Plangebietes gesichert werden kann.

5.4 Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich im Bereich des Plangebietes alle notwendigen Infrastrukturleitungen (Strom, Telefon, Internet). Der tatsächliche Sachstand bestehender Leitungen wird im Zuge der fortschreitenden Planung nachrichtlich übernommen und in der Plankarte dargestellt.

6 BODENORDNUNG

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

7 BAUGRUNDBESCHREIBUNG, BERGRECHT, ALTLASTEN

Für das Plangebiet liegen der Stadt Allendorf / Lumda keine Erkenntnisse über Altlasten oder Altstandorte vor.

8 BODEN- UND DENKMALSCHUTZ

Für das Plangebiet und die umgebende Bebauung sind nach derzeitiger Kenntnislage keine städtebaulichen Aspekte des Denkmalschutzes zu beachten. Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde sind dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessen Archäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu melden. Der Fund und die Fundstelle sind nach der Anzeige für eine Woche in unverändertem Zustand zu erhalten und vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

9 ANHANG

- **Anhang 1**

Ernst Brockmann (2023): Bestandserhebung der Tiergruppen Vögel, Tagfalter, Reptilien auf der Parzelle 478/3.

- **Anhang 2**

Zuordnungsunterlagen der Ökokontomaßnahme „Steinkopf-Kinnwald“ zur Kompensation der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 „Friedhofstraße“ in Allendorf / Lumda, Gemarkung Allendorf / Lumda, Flur 27 auf dem Flurstück 2/1 tlw. (Flächengröße 3.299 m²). Ziel der Gesamtmaßnahme ist die „Waldstilllegung Steinkopf-Kinnwald“ in der Waldabteilung Stadtwald Allendorf, Waldabteilung 105 A1

- **Teil B:** 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 27 „Friedhofstraße“, Planteil und textliche Festsetzungen