

Stadt Allendorf (Lumda), Stadtteil Nordeck

Begründung

Änderung des Flächennutzungsplanes

im Bereich des Bebauungsplanes „Alte Mühle“ - 1. Änderung
und Erweiterung

Entwurf

Planstand: 23.01.2023

Projektnummer: 21-2590

Projektleitung: Wolf / Will

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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

Inhalt

1. Vorbemerkungen	3
1.1 Planerfordernis und -ziel	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	3
1.3 Regionalplanung	5
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung	6
1.5 Verbindliche Bauleitplanung	7
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz	8
1.7 Verfahrensart und -stand	11
1.8 Änderungen zum Entwurf des Bebauungsplanes	11
2. Städtebauliche Konzeption	12
3. Verkehrliche Erschließung	13
4. Inhalt und Festsetzungen	14
4.1 Art der baulichen Nutzung	14
5. Umweltprüfung und Umweltbericht	16
5.1 Eingriffs- und Ausgleichsplanung	16
5.2 Artenschutzrechtliche Belange, Vorgaben und Hinweise	17
6. Klimaschutz und Klimaanpassung	17
7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	18
7.1 Überschwemmungsgebiet	18
7.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz.....	18
7.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen	21
7.4 Abwasserbeseitigung.....	21
7.5 Abflussregelung	22
7.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft.....	24
7.7 Brandschutz	24
8. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	25
9. Bergaufsicht	27
10. Kampfmittel	27
11. Immissionsschutz	28
12. Denkmalschutz	28
13. Elektrizitäts- und Gasversorgung, Kommunikationslinien	29
14. Bodenordnung	29
15. Anlagen	29

Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich



Genordet, ohne Maßstab

1. Vorbemerkungen

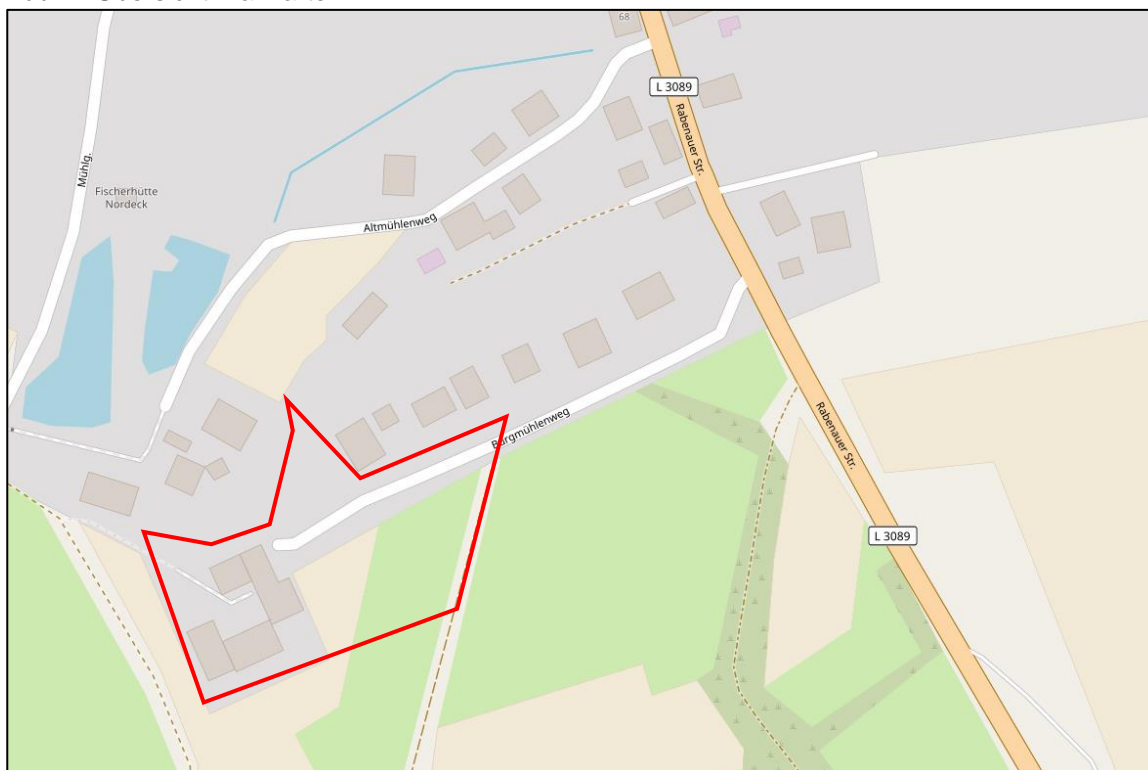
1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Allendorf (Lumda) hat am 30.08.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Alte Mühle“ – 1. Änderung und Erweiterung sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich beschlossen.

Vorliegend soll der rechtsgültige Bebauungsplan „Alte Mühle“ aus 2001 geändert und erweitert werden. Ein bisher ausgewiesenes Baugrundstück im rechtskräftigen Bebauungsplan kann nicht umgesetzt werden. Anstelle dessen sollen im südöstlichen Bereich zwei Wohnbaugrundstücke ergänzt werden, die über den Burgmühlenweg bereits erschlossen sind. Hierdurch soll der Ortsrand in Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung eine sinnvolle Erweiterung und Abrundung erhalten. Planziel ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Sinne des § 4 BauNVO im Osten des Gebietes und zur Sicherung des baulichen Bestandes die Ausweisung eines Dorfgebietes i.S.d. § 5 BauNVO im Westen. Zudem werden Ausgleichsflächen mit den Entwicklungsziel Extensivgrünland festgesetzt.

Der östliche Bereich des Plangebietes ist derzeit bauplanungsrechtlich als Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB zu werten, sodass die Aufstellung eines Bebauungsplanes im zweistufigen Regelverfahren mit einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie einer teilräumlichen Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erforderlich ist.

Abb. 2: Übersicht Plankarte



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 09/2021), bearbeitet / Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Nordeck, in der Flur 2, die Flurstücke 55/2, 60/2 tw., 62, 387/4, 387/5, 387/6 tw. sowie 388/1 tw. Mit einer Fläche von insgesamt rd. 6.109 m².

Das Plangebiet grenzt nördlich des *Burgmühlenweges* an Wohnbebauung durch Einfamilienhäuser an. Östlich und südlich grenzen an das Plangebiet landwirtschaftliche Nutzflächen und Grünland an.

Südöstlich des Plangebietes schließen zudem Baumbestände an. Nordwestlich grenzt weitere Wohnbebauung an.

Der östliche Teilbereich des Plangebietes selbst wird derzeit als Grünland genutzt. Der westliche Teilbereich ist bereits durch Gebäude in Hofstruktur baulich geprägt. Westlich angrenzend an diese Bebauung verläuft ein in Stein eingefasster Wasserlauf (nicht im Kataster aufgeführt). Die Hofstruktur umgeben westlich und südlich Obstbaumbestände. Die landwirtschaftliche Nutzung ist aufgegeben und die Gebäude dienen derzeit dem Wohnen. Der Teilbereich nördlich des *Burgmühlenweges* wird ebenfalls als Grünland genutzt. Hierauf sind im Bestand ebenfalls Obstbäume zu verorten.

Abb. 3: Weg und Baumbestand im Norden des Plangebietes



Abb. 4: Bestandsbebauung im Osten des Plangebietes



Abb. 5: Wasserlauf entlang der Hofbebauung

Abb. 6: Bisheriges Baugrundstück im Nordwesten des Plangebietes



Abb. 7: Blickrichtung Westen im Plangebiet

Abb. 8: Blickrichtung Norden auf das Plangebiet



Abb. 9: Einmündung in Burgmühlenweg, Blickrichtung Westen



(Quelle: Eigenes Fotoarchiv 10/2021)

1.3 Regionalplanung

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 stellt für das Plangebiet zu einem Großteil ein Vorranggebiet für die Landwirtschaft (6.3-1) dar.

Vorranggebiet für die Landwirtschaft 6.3-1 (Z) (K)

In den Vorranggebieten für Landwirtschaft hat die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen. Die Agrarstruktur ist hier für eine nachhaltige Landwirtschaft zu sichern und zu entwickeln.

Von einem Zielabweichungsverfahren nach § 6 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 1 Abs. 2 ROG kann bei der Erweiterung des Bebauungsplans um weniger als 0,2 ha allerdings abgesehen werden. Diese Flächen werden nicht intensiv landwirtschaftlich genutzt, sondern derzeit als Grünland gemäht beziehungsweise beweidet. Perspektivisch ist anzuführen, dass der gesamte Bereich im RPM 2021 als VBG für Landwirtschaft dargestellt wird. Insofern ist davon auszugehen, dass das Vorranggebiet Landwirtschaft mit einer betroffenen Größe von rund 1.020 Quadratmeter aus raumordnerischer Sicht nicht maßgeblich beeinträchtigt wird.

Zudem wird kleinflächig mit weniger als 0,1 ha, südlich des *Burgmühlenweges*; ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (6.3-2) dargestellt. Für den nördlichen Teilbereich des Plangebietes sowie den Großteil der im Westen bestehenden Hofstruktur wird ein Vorranggebiet Siedlung Bestand (5.2-1) dargestellt. Es wird herausgestellt, dass die Bebauungsplanänderung zum einen das bestehendes Dorfgebiet mit rund 0,2 ha überplant (rechtskräftiger Bebauungsplan „Alte Mühle“ aus dem Jahr 2001). Zum anderen werden nur rund 0,15 ha Fläche für 2 neue Wohnbaugrundstücke ausgewiesen.

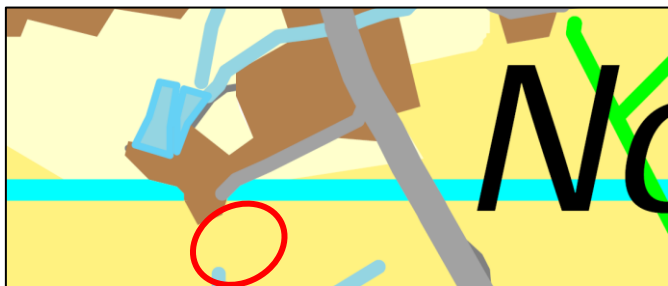
Zusätzlich wird ein Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz (6.1.4-12) dargestellt. Mit der neuen Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes wird hierbei von keinem Konfliktpotenzial ausgegangen. Auf die Einhaltung der entsprechenden Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung wird an dieser Stelle hingewiesen.

Es wird ergänzend auf die Ausführungen zur Alternativendiskussion für Potenzialflächen im Innenbereich des Stadtteiles Nordeck in Kapitel 1.6 verweisen.

Der *Burgmühlenweg* in Ortsrandlage in Verbindung mit der bestehenden Hofbebauung bilden den Rahmen zur Abrundung des Ortsrandes durch eine beidseitige Bebauung des *Burgmühlenweges*. Es werden hierbei über das Vorranggebiet Siedlung hinaus nur kleinflächige Anteile des Vorranggebietes und

Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft in Anspruch genommen. Aufgrund dessen wird davon ausgegangen, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung nicht entgegenstehen.

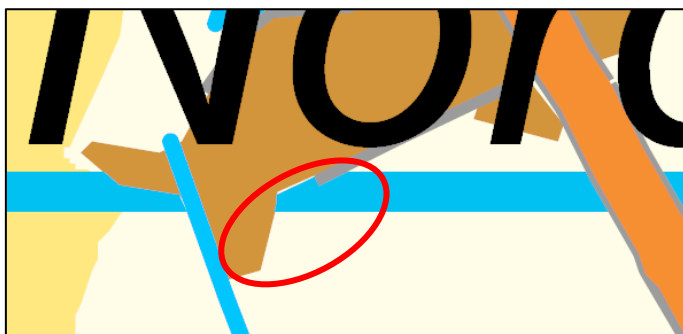
Abb. 10: Auszug aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Im Entwurf zur Fortschreibung des Regionalplanes Mittelhessen wird für die Fläche ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft (6.7-2) sowie überlagernd ein Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz (6.4.2-2) dargestellt. Perspektivisch wird daher davon ausgegangen, dass die kleinflächige Inanspruchnahme der Fläche für die Landwirtschaft nicht den Zielen der Raumordnung entgegensteht.

Abb. 11: Auszug aus dem Entwurf zur Fortschreibung des Regionalplan Mittelhessen (Stand 2021)



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

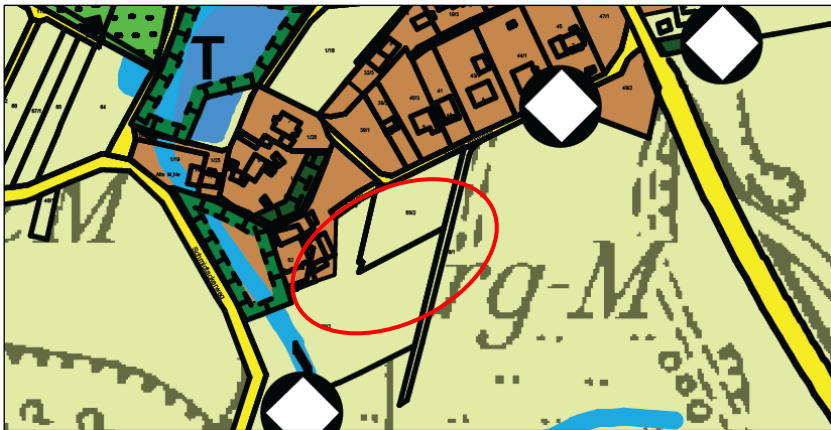
Der Flächennutzungsplan der Stadt Allendorf (Lumda) aus 2008 stellt den Bereich der Bestandsbebauung als gemischte Baufläche Bestand dar. Der östliche Bereich des Plangebietes wird als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, steht diese Darstellung der Planung zunächst entgegen. Aufgrund dessen erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

Östlich des Plangebietes und südlich des *Burmühlenweges* wird eine Fläche als Mischbaufläche ausgewiesen, wodurch eine Weiterentwicklung der Ortslage bereits vorbereitet wird. Die Flurstücke 50/1 und 53/2 konnten zum jetzigen Zeitpunkt nicht für eine durchgängige Erweiterung des Baugebiets entlang des *Burmühlenwegs* mobilisiert werden.

Südlich und östlich des Plangebietes befinden sich laut Darstellung des Flächennutzungsplanes Altablagerungen gemäß ALTIS und Ablagerungen gem. Landschaftsplan. Die Flächen liegen im Umfeld und deutlich außerhalb des Plangebietes.

Die bestehende Bebauung im westlichen Teil des Plangebietes wird von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Satzung/festgelegte Ausgleichsflächen) umgeben. Die Flächen für Natur und Landschaft sollen durch die vorliegende Planung aufgegriffen und fortgeführt werden. Hierzu werden im Plangebiet Ausgleichsflächen festgesetzt.

Abb. 12: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Allendorf (Lumda) 2008



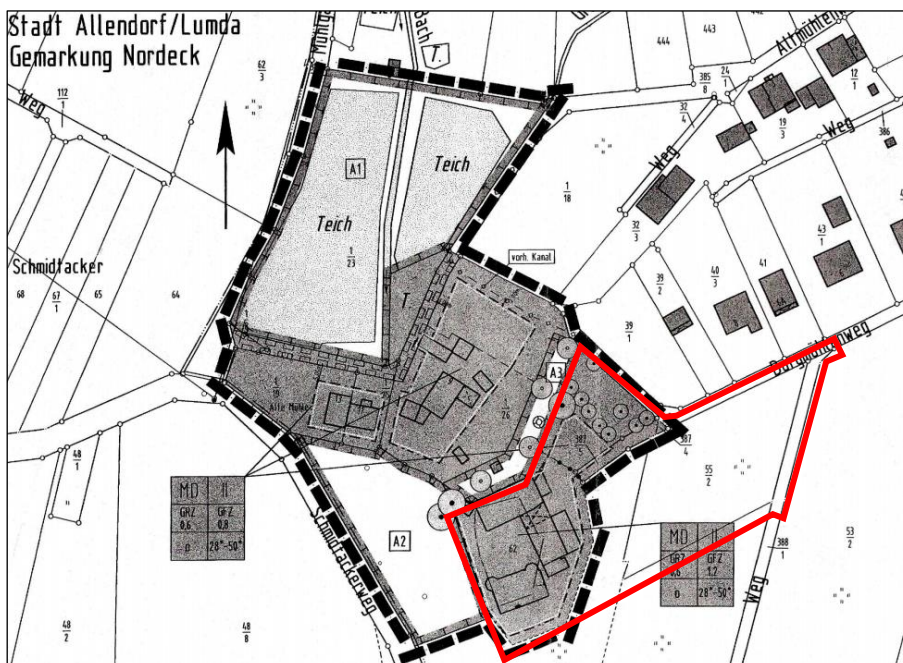
Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Alte Mühle“ aus 2001 weist ein Dorfgebiet i.S.d. § 5 BauNVO aus. Das Maß der baulichen Nutzung beschränkt sich auf eine offene und maximal zweigeschossige Bauweise. Zudem wird eine Dachneigung von 28°-50° festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6, die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8 im nordöstlichen Teil des rechtsgültigen Bebauungsplanes. Im westlichen Teil des Plangebiets, also für den Bereich der Bestandsbebauung im Plangebiet der 1. Änderung und Erweiterung, ist eine GRZ=0,6 und GFZ=1,2 sowie Z=II festgesetzt.

Durch die vorliegende Planung werden diese Festsetzungen im Bereich des baulichen Bestandes erhalten. Im Osten des vorliegenden Plangebietes wird zudem ein Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) ausgewiesen. Dies geschieht auf Grundlage der direkt daran angrenzenden Wohnnutzung sowie dem vorliegenden Bauabsichten für dieses Gebiet.

Abb. 13: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Alte Mühle“ 2001



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Ein bisher ausgewiesenes Baugrundstück im Norden des Geltungsbereiches erweist sich aufgrund seiner Kleinflächigkeit, den Verlauf einer Wasserleitung durch die Fläche und Beschattung durch die bestehenden Baumstrukturen als ungeeignetes Baugrundstück. Anstelle dessen werden mit der vorliegenden 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes südlich des *Burgmühlenweges* zwei Baugrundstücke geschaffen.

Abb. 14: Bebauungsplan „Altmühlenweg/Burgmühlenweg“ von 1993



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Östlich des Plangebietes ist nahegelegen eine als Dorfgebiet i.S.d. § 5 BauNVO ausgewiesene Fläche zu verorten (siehe Abb.14). Diese liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Altmühlenweg/Burgmühlenweg“ von 1993. Für diese Fläche wird eine GRZ=0,3 und GFZ=0,5 sowie Z=II festgesetzt. Diese werden für das Allgemeine Wohngebiet der vorliegenden Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes aufgegriffen. Die zwischen den Gebieten bisher nicht beplanten Flächen hat die Stadt versucht zu mobilisieren, die Verkaufsbereitschaft und Grundstücksverfügbarkeit war allerdings nicht gegeben. Hieran scheiterte die planerische Überlegung, den gesamten südlichen Bereich des Burgmühlenweges für eine neue Bauzeile zu aktivieren.

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 unbebauten Flächen im Plangebiet werden nicht intensiv landwirtschaftlich genutzt, sondern derzeit als Grünland gemäht, beziehungsweise beweidet. Ebenfalls wird durch die Flächeninanspruchnahme kein landwirtschaftlicher Betrieb existenzbedrohend eingeschränkt. Dies wird zum einen durch die Kleinflächigkeit des Gebietes bedingt. Zum anderen befindet sich die Fläche in privatem Besitz des Vorhabenträgers, welcher selbst die Umnutzung initiiert hat. Zudem erfolgt im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a BauGB) lediglich eine kleinflächige Neuflächeninanspruchnahme. Die neuen Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes wurden gegenüber dem Vorentwurf weiter reduziert (-200m²).

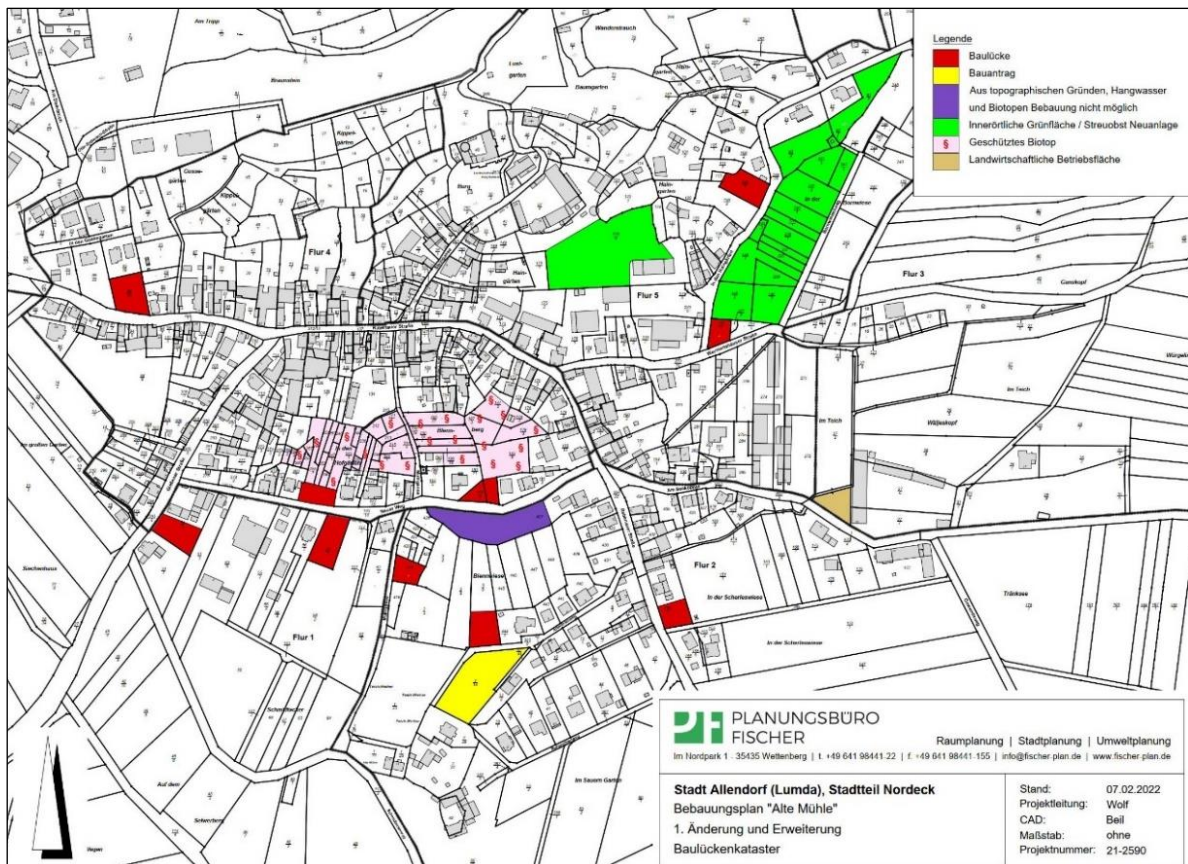
Innenbereichsbetrachtung als Alternativendiskussion

Durch die vorliegende 1. Bebauungsplanänderung und Erweiterung wird der vorhandene bauliche Bestand im Plangebiet weiterentwickelt und zur Abrundung des Ortsrandes beigetragen. Für die Wohnbaugrundstücke werden kleinflächig bisherige Außenbereichsflächen i.S.d. § 35 BauGB in Anspruch genommen. Jedoch sind diese bereits über den Burgmühlenweg erschlossen. Dieser ist bislang einseitig bebaut und bietet sich für eine ergänzende beidseitige Bebauung an. Zudem wird durch die bestehende bauliche Hofstruktur im Westen des Plangebietes und der ausgewiesenen Dorfgebietsfläche östlich des Plangebietes ein Rahmen eröffnet, der durch die vorliegende Bebauungsplanänderung und Erweiterung ausgefüllt wird. Östlich besteht dabei auch perspektivisch die Möglichkeit der Fortführung, um den Ortsrand weiter abrunden zu können. Die Flurstücke 50/1 und 53/2 konnten zum jetzigen Zeitpunkt nicht für eine durchgängige Erweiterung des Baugebiets entlang des Burgmühlenwegs mobilisiert werden.

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. 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 werden eben diese Innenentwicklungspotenziale (Baulücken) im Stadtteil Nordeck kartiert. Als Vorgehensweise wird hierfür das Luftbild sowie das Kataster des Stadtteils analysiert. Die Baulücken sind in Abb. 15 verortet und gekennzeichnet. Für die Potenzialflächen, die in privaten Eigentumsflächen stehen, folgte im Frühjahr 2022 die Prüfung der Aktivierbarkeit durch die kommunale Verwaltung. Hierfür wurden alle Eigentümer*innen angeschrieben und die Verkaufsbereitschaft abgefragt.

Abb. 15: Baulückenkataster Stadt Allendorf (Lumda), Stadtteil Nordeck 2022



Eigene Darstellung, Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

In der Übersichtskarte werden geplante Streuobstflächen, zusammenhängende innerörtliche Grünflächen und geschützte Biotope markiert, die folglich keiner Potenzialfläche für Bebauung entsprechen. Beispielhaft hierfür ist die grün markierte Fläche im Nordosten des Stadtteiles aufzuführen. Der Bebauungsplan „In den Haingärten“ von 1994 setzt diesen Bereich als Ausgleichsfläche fest. Ebenfalls innerhalb der grün markierten Fläche werden über diesen Bebauungsplan Flächen als private Gartenflächen mit der Zweckbestimmung Gartenland festgesetzt.

In rot und gelb sind in der Karte Baulücken markiert, die sich prinzipiell für eine Bebauung eignen. Erschließungsanlagen sind vorhanden oder können ohne erheblichen Aufwand hergestellt werden, alle Baulücken liegen an einer öffentlichen Straße. Geringfügig genutzte Grundstücke, die beispielsweise mit einer Gartenlaube Garage o.ä. bebaut sind, werden ebenfalls als Baulücke bezeichnet. Grundstücke, die durch Bauleitplanung oder Teilung eine sinnvolle Nachverdichtung erfahren könnten, werden ebenso berücksichtigt. Die Grundstücksgröße muss als Baulücke mindestens 400 m² betragen. Die im Baulückenkataster dargestellten Baulücken werden lediglich als potenzielles Bauland ausgeführt. Für alle Grundstücke gelten die aktuellen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften.

Die gelbe markierte Fläche, nahe dem vorliegenden Geltungsbereich, wird durch den Bebauungsplan „Burmühlenweg / Altmühlenweg“ – 1. Änderung als Dorfgebiet ausgewiesen. Hierfür liegen bereits Bauanträge vor, sodass diese Fläche nicht vertiefend in die Alternativflächendiskussion einzustellen ist. In der Stadt Allendorf (Lumda) Stadtteil Nordeck befinden sich demnach 10 potenzielle Baulücken (rot dargestellt), welche die Voraussetzungen einer Nachverdichtung erfüllen.

Die Stadt Allendorf Lumda hat zur Aktivierung der Baulücken, als Potenzialflächen für Innenentwicklung, ein Anschreiben an die entsprechenden Eigentümer*innen mit Frist zum 22.03.2022 versendet.

Zusätzlich zu den rot markierten Baulücken sind auch die Eigentümer*innen der als Grünflächen markierten Bereiche abgefragt worden.

Es ist der Eingang eines Rückmeldeformulars zu verzeichnen. Jedoch zeigt dieses keine Verkaufsbereitschaft an, da lediglich ein Eigentümer einer Erbengemeinschaft (6 Personen) damit Interesse signalisiert hat.

Als Fazit ist festzustellen, dass folglich keine Potenzialflächen im Innenbereich des Stadtteils aktivierbar sind. Unter Berücksichtigung der zuvor ausgeführten Aspekte, wird vorliegend davon ausgegangen, dass die Belange des Bodenschutzes und der Innenentwicklung hinreichend beachtet werden.

1.7 Verfahrensart und -stand

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

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	30.08.2021 Bekanntmachung: 16.12.2021
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	20.12.2021 – 28.01.2022 Bekanntmachung: 16.12.2021
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: 13.12.2021 Frist: 28.01.2022
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	03.02.2023 – 10.03.2023 Bekanntmachung: 26.01.2023
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: 30.01.2023 Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Feststellungsbeschluss gemäß § 6 Abs. 6 BauGB	____.____.____

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

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

1.8 Änderungen zum Entwurf des Bebauungsplanes

Gegenüber dem Vorentwurf des Bebauungsplanes ergeben sich die folgenden Änderungen:

1. Es wurde eine Alternativendiskussion für Innenbereichspotenziale in die Begründung eingearbeitet.
2. Die Baugrenze im Bereich des Dorfgebietes MD 1, sowie das Gebiet selbst wurden entsprechend dem Ursprungsbebauungsplan angepasst.

3. Das Allgemeine Wohngebiet WA 2 wurde im Süden reduziert, die Ausgleichsfläche wird hier erweitert.
4. Das Baufenster im WA 2 wurde von Osten her bedarfsgerecht reduziert.
5. Die Vermeidungsmaßnahmen und fachgutachterlichen Empfehlungen aus dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wurden in die Planunterlagen eingearbeitet.
6. Das Entwicklungsziel und die Ausdehnung der Ausgleichsflächen wurde von einer Streuobstwiese einmal zu Extensivgrünland mit artenschutzrechtlicher Bindung (hier: *Maculinea nausithous*) und einmal zu Extensivgrünland mit artenschutzrechtlicher Bindung (hier: Zauneidechse) angepasst.
7. Im Westen des Geltungsbereiches wurde der Verlauf des ehemaligen Mühlgrabens in der Plankarte ergänzt

2. Städtebauliche Konzeption

Der Bereich der 1. Bebauungsplanänderung und Erweiterung befindet sich im Stadtteil Nordeck, südlich angrenzend an das bestehende Dorfgebiet (Verlängerung *Altmühlenweg*) sowie östlich des *Schmidtackerwegs*. Der Geltungsbereich erfasst den zu ändernden Bebauungsplan „Alte Mühle“ sowie zwei neue Bauplätze, die östlich daran angrenzen. Hierfür ist das Planziel die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes i.S.d. § 4 BauNVO. Für den westlichen Bereich mit der bestehenden Hofstruktur wird die bisherige Ausweisung als Dorfgebiet i.S.d. § 5 BauNVO aufgegriffen und gesichert.

Im rechtsgültigen Bebauungsplan ist nördlich der Verlängerung des *Burgmühlenweges* ein Baugrundstück ausgewiesen. An dieses östlich anschließend wird der Erhalt von zahlreichen Bäumen festgesetzt. Das benannte Grundstück ist für eine Bebauung ungeeignet. Dies begründet sich in der Kleinflächigkeit des Baufensters. Zudem wird die Fläche durch einen prägenden Baum nördlich verschattet und beeinträchtigt. Weiterhin verläuft mittig durch die Fläche (gemäß Darstellung in der Plankarte) eine Wasserleitung. Diese ist als weiterer Grund zu bewerten, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung an dieser Stelle zurückzunehmen. Das Baugrundstück wird daher mit der vorliegenden Planung in den Osten des Gebietes, südlich des *Burgmühlenweges* verlagert. Als Entwicklungsoption werden hierbei zwei Wohnbaugrundstücke ausgewiesen. Der *Burgmühlenweg* ist in Ortsrandlage einseitig bebaut. Er bietet Potenzial für eine beidseitige Bebauung und Abrundung des Siedlungskörpers an dieser Stelle. Zudem wird durch die vorhandene bauliche Hofstruktur und die ausgewiesene Baufläche durch den Bebauungsplan *Altmühlenweg/Burgmühlenweg* aus 1993 im Südosten des *Burgmühlenweges* bereits ein perspektivischer Entwicklungsrahmen zur beidseitigen Bebauung aufgespannt. Hierin werden die Baugrundstücke des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 der vorliegenden Planung verortet.

Die planerische Absicht des rechtsgültigen Bebauungsplanes wird in der vorliegenden 1. Änderung und Erweiterung aufgegriffen und fortgeführt. Hierbei wird die nördliche Fläche im vorliegenden Geltungsbereich als Ausgleichsfläche ausgewiesen. Die Ausgleichsfläche mit dem Entwicklungsziel Extensivgrünland wird mit einer artenschutzrechtlichen Bindung, hier: *Maculinea nausithous* belegt. Somit kann den fachgutachterlichen Empfehlungen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages Folge geleistet werden. Demnach wird die Grünfläche des rechtsgültigen Bebauungsplanes aufgegriffen und bestandsgemäß weiterentwickelt. Die damals festgesetzten Bäume sind im Bestand nur in stark reduzierter Anzahl vorhanden. Aufgrund der vorherrschenden Topografie, die stark nach Westen hin anfällt, sowie dem Zauneidechsenvorkommen an dieser Stelle im Plangebiet, wird zudem die Ausgleichsfläche: Extensivgrünland mit artenschutzrechtlicher Bindung, hier: Zauneidechse (vgl. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Anlage) südlich des *Burgmühlenweges* festgesetzt.

Das Plangebiet wird bestehend über den *Burmühlenweg* erschlossen. Durch die Planung wird geringfügig zur weiteren Auslastung dessen beigetragen. Da der *Burmühlenweg* im Bestand lediglich etwa 4 Meter Breite aufweist, wird zur planungsrechtlichen Sicherung einer angemessenen verkehrliche Erschließung die Breite im Geltungsbereich als Angebotsplanung auf 6 Meter erweitert. Zudem wird die bisherige Erschließungssituation durch eine Wendemöglichkeit am westlichen Ende des *Burmühlenweges* als Angebotsplanung optimiert. Die Gemeinde und der Vorhabenträger verständigen sich auf die Überprüfung der Notwendigkeit zum Ausbau dieser Erschließungsoptionen, wenn das Bauvorhaben abschließend umgesetzt ist. Die im Westen bestehende Zufahrt wird als private Verkehrsfläche gesichert.

Die Siedlungsstruktur und Nutzung der nördlich des *Burmühlenweges* angrenzenden Wohnbebauung sollen maßgebend für die neu entstehenden Bauplätze aufgegriffen werden. Demnach wird für das Allgemeine Wohngebiet eine Bebauung durch Einfamilienhäuser und Doppelhäuser festgesetzt. Im Allgemeineren Wohngebiet mit der lfd. Nr. 2 wird eine GRZ=0,3 sowie eine GFZ=0,5 sowie eine maximale Anzahl der Vollgeschosse von Z=II festgesetzt. Aufgrund der exponierten Lage durch die Topografie dieser Baugrundstücke wird zudem eine maximale Gebäudehöhe von 8,5 Metern über der Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden (OK EG RFB) festgesetzt. Folglich wird eine angemessene Bebauung im Kontext der Umgebung vorbereitet.

Das Dorfgebiet mit der lfd. Nr. 1 umfasst die bestehende bauliche Hofstruktur. Die Ausweisung als Dorfgebiet sowie das Maß der baulichen Nutzung wird aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan übernommen.

Im Westen des Plangebietes ist Wasserverlauf (ehem. Mühlgraben) vorhanden, welcher im Bestand teilweise verrohrt ist. Der Wasserlauf wird nicht als Gewässer mit eigenständiger Parzelle im Kataster aufgeführt. Der Wasserlauf wird in der Plankarte bestandsgemäß gekennzeichnet.

Insgesamt können die Grünflächen gesichert und weiterentwickelt werden und zudem angemessen nutzbare Bauflächen ausgewiesen werden. Als grünordnerische Maßnahme zur Ortsrandeingrünung ist zusätzlich eine Anpflanzfläche am südlichen Rand des Allgemeinen Wohngebietes festgesetzt.

Die in den Bebauungsplan integrierte Orts- und Gestaltungssatzung greift vorhandene gestalterische Elemente der baulichen Umgebung auf, sodass sich die geplante Bebauung in den bestehenden Siedlungskörper einfügt.

3. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird im Bestand über den *Burmühlenweg* erschlossen. Aufgrund der geringen Breite von etwa 4 Metern, wird zur Optimierung der Erschließungssituation, eine Wendeanlage und eine Verbreiterung des *Burmühlenweges* auf 6 Meter als Angebotsplanung aufgenommen. Gemäß Abstimmung zwischen Vorhabenträger und Gemeinde erfolgt eine Überprüfung zur Notwendigkeit des Ausbaus der Verkehrsflächen nach Umsetzung der Bauvorhaben. Die Kostenübernahme über den Ausbau der Wendeanlage und der Verbreiterung des *Burmühlenweges* innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes auf Höhe der zwei Bauplätze wird zwischen der Stadt Allendorf (Lumda) und dem Vorhabenträger geregelt und vereinbart.

Hierdurch soll dem Wenden auf den Grundstücken der Anwohner entgegengewirkt werden. Die Zufahrt zur baulichen Hofstruktur im Westen des Plangebietes wird als private Verkehrsfläche ausgewiesen. Im rechtsgültigen Bebauungsplan aus 2001 ist diese ebenfalls nicht als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die vorhandenen landwirtschaftlichen Wege werden aufgegriffen und zum Erhalt festgesetzt.

Im rechtsgültigen Bebauungsplan „Alte Mühle“ von 2001 ist der nun festgesetzte Privatweg dem ausgewiesenen Dorfgebiet zugeordnet. Demnach erfolgte bisher eine Anbindung über die private

Grundstücksfläche an die öffentliche Verkehrsfläche des Burgmühlenweges. Vorliegend wird dies in den Privatweg überführt und gemäß der im Kataster enthaltenen Abgrenzungen des Flurstückes 387/5 festgesetzt.

Zum baulichen Bestand und der bisher zulässigen Nutzung wird kleinflächig ein Allgemeines Wohngebiet mit max. zwei Bauplätzen festgesetzt. Hierbei ist mit keiner übermäßigen Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen.

Über den Burgmühlenweg besteht Anschluss an die Rabenauer Straße/ L 3080 zu angrenzenden Ortslagen. Zudem besteht in 350 Metern Entfernung fußläufig Anschluss an den ÖPNV über die Buslinien 371 und GI 55.

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.

Für den räumlichen Geltungsbereich gilt: Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Alte Mühle“ – 1. Änderung und Erweiterung werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Alte Mühle“ von 2001 durch die Festsetzungen der vorliegenden 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ersetzt.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet werden Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO und gemischte Bauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt. Zudem werden Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

Im Bebauungsplan erfolgt die Ausweisung eines **Dorfgebietes** i.S.d. § 5 BauNVO. Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

(2) Zulässig sind

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
3. sonstige Wohngebäude,
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,

5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
6. sonstige Gewerbebetriebe,
7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
8. Gartenbaubetriebe,
9. Tankstellen.

(3) Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 zugelassen werden.

Die Ausweisung des Dorfgebietes im Westen des Geltungsbereiches erfolgt als Übernahme aus dem Ursprungsbebauungsplan. Zudem wird über textliche Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO geregelt, dass Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig sind. Aufgrund der Ortsrandlage und der direkt angrenzenden Wohnbebauung werden somit diese eher großflächigen Nutzungen ausgeschlossen, sodass eine hohe Wohnumfeldqualität erwirkt wird und bestehen bleibt. Dies begründet sich zudem in der angrenzenden Wohnbebauung.

Im Bebauungsplan erfolgt zudem die Ausweisung eines **Allgemeinen Wohngebietes** i.S.d. § 4 BauNVO. 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 farbig gemäß Planzeichenverordnung. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenze eingegrenzt. I

Südlich des Burgmühlenweges wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, da in diesem Bereich Wohnnutzungen planungsrechtlich vorbereitet werden. Zudem wird dieser Gebietscharakter durch die nördlich angrenzende vorhandene (Wohn)Bebauung mit geprägt.

Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung und Erweiterung sind über textliche Festsetzung Nutzungen ausgeschlossen: Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. D.h., dass Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes unzulässig sind.

Der Ausschluss dieser Nutzungen begründet sich in der Vorbereitung einer hohen städtebaulichen Qualität der Wohnnutzung im Geltungsbereich. Zudem werden diese Nutzungen aufgrund der Ortsrandlage

des Plangebietes ausgeschlossen. So werden Nutzungsarten ausgeschlossen, die eine erhebliche Steigerung des Verkehrs mit sich bringen würden, was auf Grundlage der Bestands- sowie der geplanten Erschließung unverhältnismäßig wäre.

5. Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Um Doppelungen zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert.

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

Der Umweltbericht liegt als Anlage bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

5.1 Eingriffs- und Ausgleichsplanung

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.

Durch den Bebauungsplan wird Bereich des Allg. Wohngebietes und der geplanten Erschließungsstraßen ein Eingriff vorbereitet. Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ist Teil des beiliegenden Umweltberichtes, auf die Ausführungen dessen wird entsprechend verwiesen. Durch die Planung wird ein Eingriff

in Natur und Landschaft vorbereitet, der durch die festgesetzten Pflanzmaßnahmen und eingriffsmindernden Festsetzungen im Plangebiet nicht vollständig kompensiert werden kann.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden im Plangebiet zwei Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt und gleichzeitig mit artenschutzrechtlichen Bindungen belegt. Hierdurch kann zum Ausgleich des Eingriffs innerhalb des Plangebiets beigetragen werden.

Zum einen wird eine Fläche mit dem Entwicklungsziel: Extensivgrünland für *Maculinea nausithous* festgesetzt. Maßnahmen: *Maculinea*-freundliche Bewirtschaftung durch zweimalige Mahd mit Balkenmäher (Schnitthöhe > 10 cm) oder Schaf- oder Ziegenbeweidung. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung ist unzulässig. Erster Schnitt/Weidegang vor dem 15. Juni und zweiter Schnitt/Weidegang ab 15. September. Bewirtschaftungsempfehlung: Zur Förderung der Habitatvoraussetzungen sollte Wiesen- oder Heudrusch oder Saatgut mit Anteilen des Großen Wiesenknopfs verwendet werden.

Zum anderen wird eine Fläche mit dem Entwicklungsziel: Extensivgrünland mit Zauneidechsenhabitat festgesetzt. Maßnahmen: Anlage von einer Sandlinse auf einer Fläche von 15 m². Hierzu ist vorhanden Boden bis zu einer Tiefe von 0,8 m zu entnehmen und durch einen grabbaren Sand zu ersetzen. Die Fläche ist anschließend in einer Höhe von ca. 0,8 m mit Sand zu überdecken. Anlage von einem Totholzhaufen auf einer Fläche von 15 m². Anlage von 2 Steinhaufen auf einer Fläche von jeweils 15 m². Eine Verschattung des Ausgleichshabitats ist zu vermeiden. Das Ausgleichshabitat ist regelmäßig so zu pflegen, dass ein übermäßiges Überwachsen vermieden wird. Bewirtschaftungsempfehlung: *Maculinea*-freundliche Bewirtschaftung durch zweimalige Mahd mit Balkenmäher (Schnitthöhe > 10 cm) oder Schaf- oder Ziegenbeweidung. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung ist unzulässig. Erster Schnitt/Weidegang vor dem 15. Juni und zweiter Schnitt/Weidegang ab 15. September.

Das verbleibende Ausgleichsdefizit von 15.135 Biotopwertpunkten wird zur Satzung über einen Städtebaulichen Vertrag zugeordnet.

5.2 Artenschutzrechtliche Belange, Vorgaben und Hinweise

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag beauftragt. Dieser liegt mit zusammen mit dem Umweltbericht als Anlage bei, auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung und Tötung), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Erhebliche Störung) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann für „Bartfledermaus“, Breitflügelfledermaus, Kleinen Abendsegler, „Langohr“, Zwergfledermaus, Zauneidechse und Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling nach der Prüfung bei Berücksichtigung von Vermeidungs- und vorlaufende Ausgleichsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Die im Artenschutzrechtlichen Fachgutachten (PlanÖ 2022) benannten Vermeidungsmaßnahmen sowie fachgutachterlichen Empfehlungen sind auf Ebene des Bebauungsplanes in die textlichen Festsetzungen und den Hinweisteil dieser übernommen. Die Ausgleichsflächen im Plangebiet werden zudem mit artenschutzrechtlichen Bindungen belegt.

Es erfolgt eine vertragliche Regelung zur Durchführung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen.

6. Klimaschutz und Klimaanpassung

Im Sinne des Klimaschutzes wird auf die ausdrückliche Zulässigkeit von Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie verweisen.

In der vorliegenden Bebauungsplanänderung und Erweiterung werden Festsetzungen getroffen, die der Klimaanpassung und der Verbesserung der lokalklimatischen Situation dienen. Insgesamt sind hierzu die Sicherung und Weiterentwicklung des Baumbestandes durch die Wiesen mit Obstbäumen, die Anpflanzungsflächen, die naturnahe Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und die Begründung von Dachflächen von Carports etc. anzuführen. Durch diese Maßnahme wird der natürliche Wasserkreislauf trotz des Eingriffs bestmöglich beibehalten, die Versiegelung begrenzt und das Grünvolumen gestärkt.

7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Juli 2014 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

7.1 Überschwemmungsgebiet

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

7.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung

Im Plangebiet entsteht ein Wasserbedarf für voraussichtlich ein bis zwei zusätzliche Wohngebäude. 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 ist im Bestand zu prüfen. 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 (WA2) sind die Leitungen neu zu verlegen.

Technische Anlagen

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung müssen teilweise 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 Zone IIIB (WSG Br. 1 und 2, Mainzlar). Die Ge- und Verbote der jeweiligen Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 5 Abs. 4 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

KA des LK Gießen, FD Wasser und Bodenschutz – Grundwasserschutz (19.01.2022)

Grundwasserschutz

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung /-erweiterung befindet sich vollständig innerhalb der Zone III B des Trinkwasserschutzgebietes für die Gewinnungsanlage Brunnen 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 Regelungen der Schutzgebietsverordnung sind bei der weitergehenden Planung bzw. Umsetzung des Bebauungsplanes zu beachten. Ein entsprechender Hinweis ist in den Text- und Planteil aufzunehmen.

Im Hinblick auf die Standortbeurteilung zur Erdwärmenutzung befindet sich des Planungsareal in einem wasserwirtschaftlich und hydrogeologisch ungünstigen Gebiet. Ein entsprechender Hinweis sollte in die textlichen Regelungen zum Bebauungsplan aufgenommen werden.

Regierungspräsidium Gießen, Dez. 31 (26.01.2022)

Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Dez. 41.1

Das Plangebiet liegt in der Zone III B des Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlagen Brunnen 1 und 2 Mainzlar des Zweckverbandes Lollar-Staufenberg. Das WSG wurde mit der Verordnung des Regierungspräsidiums Gießen vom 23.04.1991 (St.Anz 22/91 S.1380) festgesetzt. Die entsprechenden Ge- und Verbote sind zu beachten.

Zweckverband Lollar Staufenberg (15.12.2021)

Wasserversorgung: Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Zone III B des Trinkwasserschutzgebietes unserer Gewinnungsanlagen Brunnen I und II in Staufenberg-Mainzlar. Die Festsetzung des Schutzgebietes erfolgte mit Datum 23.04.1991, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 22/1991, Seite 1380. Die für das Schutzgebiet geltenden Verbote der Festsetzungsverordnung sind einzuhalten.

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 möglich¹:

Flächenversickerung

Flächen, auf denen zusätzlich aufgebracht Niederschlagswasser von versiegelten Flächen versickert werden kann (z.B. Grasflächen, Pflanzstreifen, Rasengitterflächen). Da keine Zwischenspeicherung erfolgt, ist ein sehr gut durchlässiger Untergrund Voraussetzung.

Muldenversickerung

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

Schachtversickerung

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

Rohrversickerung

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

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

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

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

¹ 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.

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

7.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen:

Es befindet sich ein Wasserlauf im Westen des Plangebietes. Dieser ist in Stein eingefasst und verläuft unmittelbar westlich angrenzend der bestehenden Hofbebauung.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Der eingefasste Wasserlauf befindet sich im Westen des Plangebietes. Der Wasserlauf wird nicht als Grabenparzelle im Kataster geführt.

Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

Der Wasserlauf ist nicht im Kataster aufgeführt und befindet sich direkt angrenzend der Bestandsbebauung.

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

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

7.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Die Erschließung wird geprüft, sodass zum Entwurf weitere Informationen aufgeführt werden.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Das Abwasser wird im vorhandenen Mischsystem entsorgt. Aufgrund der Festsetzungen der Retentionszisternen, sowie Versickerungsfähigen Belägen und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen wird die Einleitung von Niederschlagswasser minimiert. Die Entsorgungsleitungen im Bereich der Straße *Burgmühlenweg* werden hinsichtlich ihrer Kapazität zum Entwurf überprüft.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Das Abwasser wird im vorhandenen Mischsystem entsorgt. Die Entsorgungsleitungen im Bereich der Straße *Burgmühlenweg* werden hinsichtlich ihrer Kapazität zum Entwurf überprüft.

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 erfolgt im vorhandenen Mischsystem.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 5 Abs. 4 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

KA des LK Gießen, FD Wasser und Bodenschutz – Grundwasserschutz (19.01.2022)

Abwasser

Die ordnungsgemäße abwassertechnische Erschließung liegt grundsätzlich in der Eigenverantwortung des Erschließungsträgers bzw. Trägers der Bauleitplanung, sofern für einzelne Anlagen oder Anlagenteile keine Zulassungspflicht nach dem Wasserhaushaltsgesetz bzw. dem Hessischen Wassergesetz oder nach UVPG besteht.

Nach den Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan erfolgt die Abwasserentsorgung durch Anschluss an die vorhandenen kommunalen Abwasseranlagen (Mischsystem). Hiervon abweichende Maßnahmen, wie z.B. eine zielgerichtete Niederschlagswasserversickerung oder die Direkteinleitung in ein Fließgewässer, bedürfen einer weitergehenden wasserwirtschaftlichen und wasserrechtlichen Beurteilung und ggf. Zulassung.

Kosten und Zeitplan

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

7.5 Abflussregelung

Abflussregelung

Im Plangebiet befinden sich keine Vorfluter, so dass die Abflussregelung durch die vorliegende Bauleitplanung nicht beeinträchtigt wird.

Vorflutverhältnisse

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Hochwasserschutz

Entfällt.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 5 Abs. 4 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Regierungspräsidium Gießen, Dez. 31 (26.01.2022)

Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz, Dez. 41.2

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 12 Baugesetzbuch (BauGB) sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, zu berücksichtigen.

Grundlage für die wasserwirtschaftliche Planung bilden neben dem einschlägigen technischen Regelwerk sowie den gesetzlichen Regelungen unter anderem die nachfolgend genannten Papiere:

- Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung. Herausgegeben vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Juli 2014

https://rp-darmstadt.hessen.de/sites/rp-darmstadt.hessen.de/files/content-downloads/Erlass_mit_AH_zur_Ber%3%bccksichtigung_von_ww_Belangen_in_Bauleitplanung.pdf

- Handlungsanleitung zur Hochwasservorsorge und zum Hochwasserschutz in der Raumordnungs- und in der Bauleitplanung sowie bei der Zulassung von Einzelbauvorhaben der ARGE Bau vom November 2018

https://wirtschaft.hessen.de/sites/default/files/media/hmwvl/arbeitshilfe:Hochwasserschutz_2018.pdf

- Bauleitplanung in Überschwemmungsgebieten und im Gewässerrandstreifen in Hessen, Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen vom Juli 2020

https://bauleitplanung.hessen.de/sites/default/files/media/hmwvl/arbeitshilfe_hochwasserschutz_2018.pdf

Die Bauleitplanung bildet die ideale Planungsebene, in der wirkungsvoll und nachhaltig vorsorgender Hochwasserschutz betrieben werden kann. Nach § 9 BauGB bestehen vielfältige städtebauliche Festsetzungsmöglichkeiten. Beispielsweise kann in Überflutungsbereichen und Überschwemmungsgebieten von Gewässern die Nutzung so eingeschränkt werden, dass im Hochwasserfall keine Schäden an Infrastruktur und Eigentum entstehen.

Bei Starkregeneignissen können auch weit ab von Gewässern Schäden durch Überflutungen auftreten. Fließwege entstehen in Gräben und Geländesenken und konzentrieren sich zunehmend mehr in Richtung Talteufpunkt. Im Rahmen der Bauleitplanung können für diese Fließpfade Korridore vorgesehen und freigehalten werden, die ein schadloses Abfließen ermöglichen. Ebenso können Vorgaben zur Geländemodellierung gemacht werden, um Fließwege von Sachwerten fern zu halten.

Starkregen

Das Land Hessen hat mit dem Projekt „KLIMPRAX - Starkregen und Katastrophenschutz für Kommunen“ ein dreistufiges Informationssystem für Kommunen bereitgestellt. Alle Information dazu sind auf den Internetseiten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) unter folgendem Link einsehbar: <https://www.hlnug.de/themen/klimawandel-und-anpassung/projekte/klimaprax-projekte/klimaprax-starkregen>

Die Starkregen-Hinweiskarte: https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/klima/klimaprax/starkregen/Starkregen-Hinweiskarte_Hessen.pdf - wird in der ersten Stufe zur Identifizierung von besonders durch Starkregen gefährdeten Kommunen online als PDF oder zur Einbindung in GIS bereitgestellt. Die Karte beinhaltet den Starkregen-Index und den Vulnerabilitäts-Index für jede 1*1 km Kachel.

In der zweiten Stufe können basierend auf dieser Ersteinschätzung kommunale Fließpfadkarten ermittelt werden. Dafür kann die interessierte Kommune eine Anfrage an das Fachzentrum Klimawandel und Anpassung richten (starkregen@hlnug.hessen.de).

In Fällen, in denen die Fließpfadkarte zur lokalen Gefährdungsbeurteilung nicht ausreicht (z.B. städtische Gebiete, sehr flache Gebiete ohne klare Fließwege), kann eine Starkregen-Gefahrenkarte bei Ingenieurbüros in Auftrag gegeben werden. Starkregen-Gefahrenkarten sind für Planungen in kritischen Gebieten sowie für mittlere und große Kommunen erforderlich. Diese Karten werden durch Ingenieurbüros auf der Basis von detaillierten hydraulischen Simulationen erstellt.

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.

7.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft

Entfällt aufgrund des Planziels.

7.7 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung muss im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung gemäß den Vorgaben des Brandschutzes geprüft werden. Im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen sind ausreichend bemessene Rettungswege und Aufstellflächen für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge vorzusehen.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 5 Abs. 4 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

KA des LK Gießen, FD Gefahrenabwehr (17.12.2021)

1. Löschwasserversorgung

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 (Grundschatz):

$$MD/GFZ = (1,2) = 96 \text{ m}^2 = (1600 \text{ l/Min})$$

$$WA/GFZ = (0,5) = 96 \text{ m}^2 = (1600 \text{ l/Min})$$

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 Bewegungsflächen 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.

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

Im Verfahren um das Feuerwehr-Kreis-Fahrzeugkonzept vom 24.01.2013, wurden 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 o. 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 (selber 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.

8. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Allendorf Lda. nicht bekannt.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 5 Abs. 4 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Regierungspräsidium Gießen, Dez. 31 (26.01.2022)

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz - Nachsorgender Bodenschutz, Dez. 41.4:

In der Altflächendatei als Teil des Bodeninformationssystems sind die den Bodenschutzbehörden bekannten Informationen zu Altstandorten, Altablagerungen, altlastverdächtigen Flächen, Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen hinterlegt (§ 8 Abs. 1 HAltBodSchG). Altstandorte sind Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist. Altablagerungen sind stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie Flächen auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert werden sind. Die Daten werden von den Kommunen, den Unteren Bodenschutzbehörden (UBB), den Oberen Bodenschutzbehörden (RP) und dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) erfasst, gemeldet und ggf. aktualisiert. Die Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten in der Altflächendatei ist jedoch nicht garantiert. Deshalb wird empfohlen, weitere Informationen (z. B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerbeverzeichnis, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der zuständigen Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Gießen und bei der Stadt Allendorf (Lumda) einzuholen.

Nach § 8 Abs. 4 HAltBodSchG sind Gemeinden und öffentlich-rechtliche Entsorgungspflichtige verpflichtet, die ihnen vorliegenden Erkenntnisse zu Altflächen dem HLNUG so zu übermitteln, dass die Daten im Bodeninformationssystem nach § 7 HAltBodSchG erfasst werden können. Auch die Untersuchungspflichtigen und Sanierungsverantwortlichen sind verpflichtet, die von ihnen vorzulegenden Daten aus der Untersuchung und Sanierung der verfahrensführenden Behörde in elektronischer Form zu übermitteln. Dies hat in elektronischer Form zu erfolgen. Über die elektronische Datenschnittstelle DATUS online steht den Kommunen ebenfalls FIS-AG (kommunal beschränkt) zur Verfügung. Wenden Sie sich bitte an das HLNUG oder entnehmen Sie weitere Infos sowie Installations- und Bedienungshinweise unter:

<https://www.hlnug.de/themen/altlasten/datus.html>

Nach entsprechender Recherche ist festzustellen, dass sich im Planungsraum keine entsprechenden Flächen befinden.

Hinweis:

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplanung die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die Belange des Bodens zu berücksichtigen. Bei der Aufstellung eines Bauleitplans darf das Problem von Bodenbelastungen nicht ausgeklammert werden. Bei der Beurteilung von Belastungen des Bodens gilt das bauleitplanerische Vorsorgeprinzip und nicht die Schwelle der Gefahrenabwehr des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG). Der Träger der Bauleitplanung erzeugt mit der Ausweisung einer Fläche ein Vertrauen, dass die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr realisierbar ist. Geht die Stadt/Gemeinde Anhaltspunkten für Bodenbelastung nicht nach, haben Eigentümer, Bauwillige und andere Betroffene ggf. Anspruch auf Schadensersatz. Bei der Erarbeitung der Stellungnahme zur Bauleitplanung ist zu beachten, dass nach den einschlägigen baurechtlichen Vorschriften für eine Vielzahl von Vorhaben kein förmliches Baugenehmigungsverfahren erforderlich ist (vgl. §§ 62 ff. HBO). Die Bauaufsichtsbehörde ist dann auch nicht verpflichtet, die Bodenschutzbehörde in ihrem Verfahren zu beteiligen. Insofern ist es möglich, dass die Bodenschutzbehörde über bauliche Veränderungen auf Verdachtsflächen nur im Rahmen der Bauleitplanung Kenntnis erlangen und danach nicht mehr beteiligt wird.

Regierungspräsidium Gießen, Dez. 31 (26.01.2022)

Kommunale Abfallwirtschaft, Abfallentsorgungsanlagen, Dez. 42.2

Bei Bau-, Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten (www.rp-giessen.hessen.de, Umwelt & Natur, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Baustellenabfälle). 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).

Downloadlink:

https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/baumerkblatt_2018-09-01.pdf

Baugrund

Vorsorgender Bodenschutz

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

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

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

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

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

Darüber hinaus wird auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen.

9. Bergaufsicht

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 5 Abs. 4 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Regierungspräsidium Gießen, Dez. 31 (26.01.2022)

Bergaufsicht, Dez. 44.1

Der Geltungsbereich der o. g. Bauleitplanung liegt im Gebiet eines erloschenen Bergwerksfeldes, in dem das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurde. Die Fundstelle liegt nach den hier vorhandenen Unterlagen außerhalb des Planungsbereiches.

10. Kampfmittel

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 5 Abs. 4 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (14.01.2022)

Über die im Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor. Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von

Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, wird darum gebeten, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

11. Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Mit der geplanten Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes zu den vorhandenen Nutzungen im näheren Umfeld des Plangebietes kann den genannten Vorgaben des § 50 BImSchG entsprochen werden. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind somit vorliegend nicht zu erwarten.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 5 Abs. 4 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Regierungspräsidium Gießen, Dez. 31 (26.01.2022)

Immissionsschutz II, Dez. 43.2

Nach Durchsicht der Planunterlagen zum Vorentwurf des o. g. Bebauungsplans stellt sich die Situation so dar, dass ein Allgemeines Wohngebiet (augenscheinlich) neben einem bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb ausgewiesen werden soll. Sofern in dem Betrieb eine Tierhaltung erfolgt, könnten im Bereich des geplanten WA die Immissionswerte für die zulässige Geruchshäufigkeit der Geruchs-Immissionsrichtlinie GIRL ggf. überschritten werden. In einem Allgemeinen Wohngebiet darf es demnach 10% der Jahresstunden „riechen“, in einem Dorf- oder Mischgebiet (je nach Ortsüblichkeit) 15% der Jahresstunden.

12. Denkmalschutz

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

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 5 Abs. 4 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Landesamt für Denkmalpflege / HessenArchäologie (20.12.2022)

Es werden keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche von der Denkmalfachbehörde vorgebracht.

13. Elektrizitäts- und Gasversorgung, Kommunikationslinien

Aufgrund der teilweisen Lage des Plangebietes in einem bestehenden Gebiet kann die Erschließung als gesichert gelten. Leitungen der Ver- und Entsorgung (Strom, Telekom, etc.) müssen im Zuge der weiteren Planung gegebenenfalls entsprechend ausgebaut und Hausanschlüsse sichergestellt werden.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 5 Abs. 4 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Mittelhessen Netz GmbH (28.12.2021)

Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet Stromversorgungsleitungen betrieben werden. Bestandsauskunft hierzu erhalten Sie im Internet unter www.swg-konzern.de

Sollten vorhandene Trassen eine Veränderung in ihrer Lage erfahren, ist die Folgekostenregelung vor Festschreibung einvernehmlich zu klären.

14. Bodenordnung

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

15. Anlagen

- Umweltbericht, Planungsbüro Fischer, Christian Gropp / M.Sc. Biologie, 01/2023
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Plan Ö GmbH, Dr. René Kristen (Dipl. Biol.) und Sibel Celayir (B. Sc. Biologie) / 08/2022

Planstand: 23.01.2023

Projektnummer: 21-2590

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

S.Will / M. Sc. Stadt- und Raumplanung

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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