



Bauleitplanung der Gemeinde Ebsdorfergrund
Ortsteil Heskem-Mölln

Begründung zum
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Generationenpark“

Satzung 06/2020

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

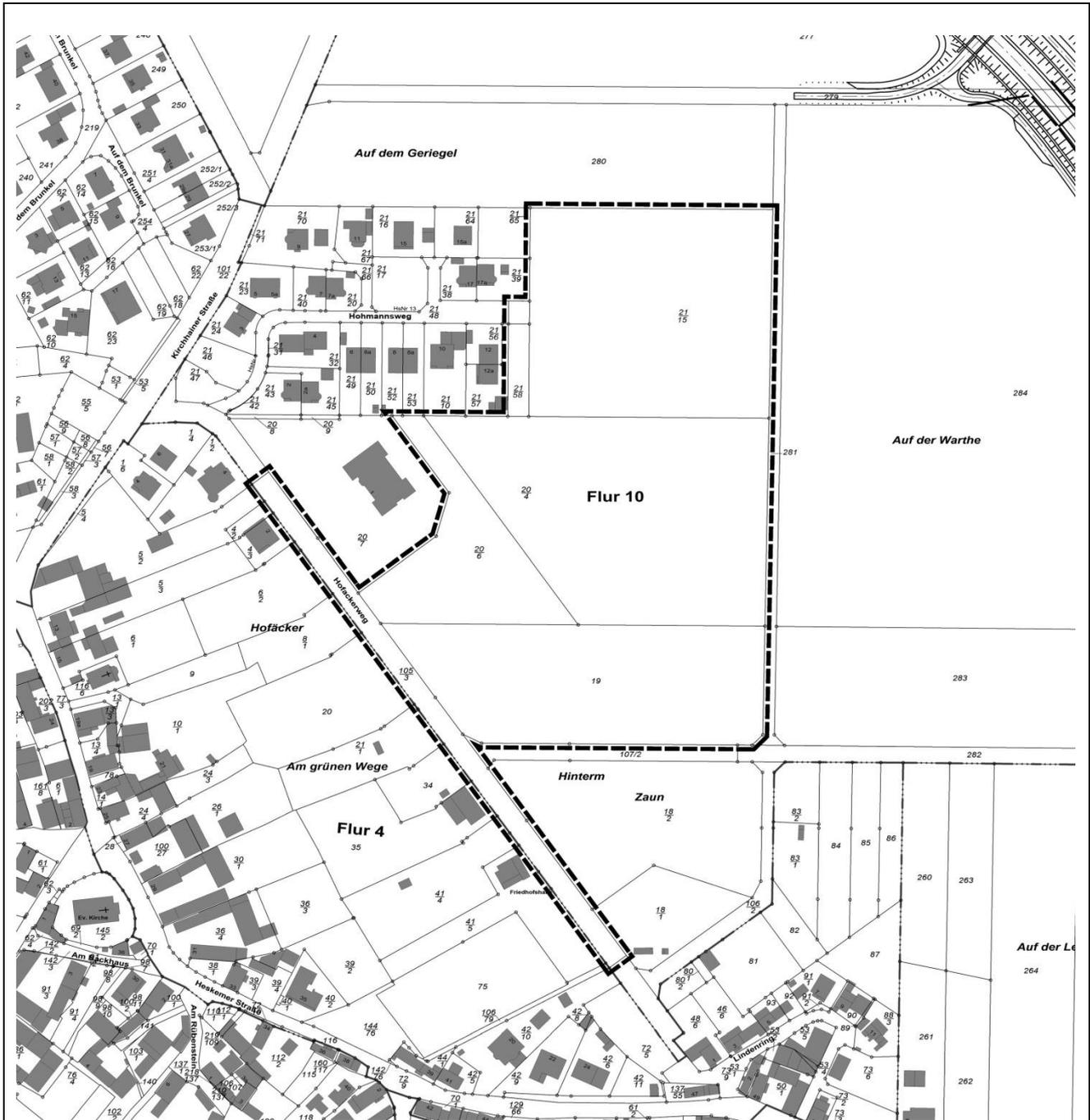
Planungsbüro Fischer, Im Nordpark 1, 35435 Wettenberg
Tel. 0641/9844122, Fax. 0641/98441155
email: m.wolf@fischer-plan.de / Internet: www.fischer-plan.de

Inhalt

1	Vorbemerkungen	5
1.1	Planziel und Planerfordernis	5
1.2	Umsetzung des Planziels	6
1.3	Verfahrensstand	6
1.4	Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes	7
1.5	Vorhaben- und Erschließungsplan	7
1.6	Übergeordnete Planungen	9
1.6.1	Regionalplan Mittelhessen 2010	9
1.6.2	Flächennutzungsplan.....	11
1.6.3	Rechtskräftiger Bebauungsplan	12
1.7	Alternativdiskussion / Siedlungsflächenentwicklung	12
1.8	Änderungen zum Entwurf	14
2	Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption.....	15
3	Inhalt und Festsetzungen	18
3.1	Art der baulichen Nutzung (BauGB, BauNVO)	18
3.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (BauGB, BauNVO)...	19
3.3	Landschaftspflegerische und eingriffsminimierende Maßnahmen im Baugebiet sowie externe Ausgleichsflächen (BauGB).....	21
3.4	Orts- und Gestaltungssatzung (BauGB i.V.m. HBO)	21
3.5	Wasserrechtliche Festsetzungen (BauGB i.V.m. HWG)	22
3.6	Sonstige Festsetzungen	23
4	Landschaftspflege und Naturschutz	23
4.1	Umweltprüfung und Umweltbericht, Forst	23
4.2	Zuordnung der Sammelausgleichsmaßnahmen	25
4.3	Artenschutz und Schutzgebiete.....	26
5	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....	27
5.1	Überschwemmungsgebiet	27
5.2	Wasserversorgung und Grundwasserschutz	27
5.3	Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen	28
5.4	Abwasserbeseitigung	29
5.5	Abflussregelung	30
5.6	Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft	30
6	Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Infrastruktur	31
6.1	Straßen und Feldwege	31
6.2	Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr.....	33
6.3	Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr	33

6.4	Wasserversorgung	33
6.5	Abwasserentsorgung.....	33
6.6	Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien.....	34
6.7	Brandschutz.....	35
7	Flächenbilanz	37
8	Bodenordnung	37
9	Bergrecht, Baugrund, Geologie, Altlasten, Abfall, Bodenschutz	37
10	Kampfmittel	38
11	Landwirtschaft und Bodenschutz.....	38
12	Denkmalschutz	41
13	Immissionsschutz	41
14	Erneuerbare Energien	42
15	Kosten.....	43

Abb. 1: Übersichtskarte des Plangebietes (ohne Ausgleich)



1 Vorbemerkungen

1.1 Planziel und Planerfordernis

Die in der Gemeinde Ebsdorfergrund ansässige Firma Haus Engel Immobilien GmbH ist ein örtlicher Anbieter im Pflegebereich (24- Stunden Betreuung, Ambulante Pflege, Pflegeberatung, etc.), die über die Gemeindegrenzen hinaus tätig ist. Aufgrund der starken Nachfrage nach Pflegeheimen und -plätzen in Verbindung mit Betreutem Wohnen und weiterer sehr unterschiedlicher Formen der Pflege und Betreuung ist das Projekt *Generationenpark* entstanden. Im zentralen Bereich des Plangebietes sollen Gemeinschaftseinrichtungen wie ein Bürgerhaus/Bürgerzentrum, Seniorencafé und Veranstaltungsräume, Altenpflegeheime, spezielle Wohnungen und Einrichtungen für demenzerkrankte Personen, aber auch barrierefreie Wohnungen und Wohnungen für junge Familien miteinander entwickelt werden. Die Entwicklung des Plangebietes setzt sich somit von der üblichen Umsetzung von Neubaugebieten grundsätzlich ab, was unter anderem auch durch die spezielle Erschließungsform und einem sehr hohen Freiflächen- und Grünflächenanteil im Plangebiet gekennzeichnet ist. In Verbindung mit dieser speziellen Wohnform soll auch das durch die Gemeinde entwickelte Neubaugebiet *Hohmannsweg* nach Osten hin verlängert und somit eine Siedlungsflächenverbindung zwischen Neubaugebiet und dem Projekt Generationenpark geschaffen werden. Aufgrund weiterer Planungen im Ortsteil Heskem-Mölln (Ansiedlung eines neuen Lebensmittelmarktes, Ausweisung des Busbahnhofes im Bereich der Gesamtschule, Entwicklung von Gewerbeflächen, Entwicklung von Wohnbaugebieten, Errichtung des Bürgerhauses/Bürgerzentrum mit Cafe etc.) und den bereits bestehenden Einrichtungen und Geschäften der Grundversorgung wird der Siedlungsschwerpunkt im Gemeindegebiet zwischen Wittelsberg, Heskem und Dreihausen in den kommenden Jahren stark gefördert. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu den Infrastruktureinrichtungen können Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1-3 BauGB v.a. die allgemein Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderung Kosten sparenden Bauens in Verbindung mit den sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung, insbesondere der Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, durch die vorliegende Planung berücksichtigt werden.

Nach erfolgtem Aufstellungsbeschluss im März 2015 haben sich die Gemeinde Ebsdorfergrund, der Vorhabenträger, ein Ingenieurbüro und das Planungsbüro für den Städtebau verschiedene Erschließungskonzepte erarbeitet und aufeinander abgestimmt. Der vorliegende Plan stellt das Ergebnis der umfangreichen Abstimmungen im Vorfeld dar. Art und Maß der baulichen Nutzung sowie des Erschließungskonzept sind so aufeinander abgestimmt, dass das gesamte Gebiet im ganzen oder abschnittsweise (je nach Nachfrage) erschlossen werden kann. Die weiteren Detailplanungen zum Bürgerhaus/Bürgerzentrum, dem Betreuten Wohnen, den Einrichtungen für Demenzerkrankte und Pflegebedürftige sowie die Ausweisung der Wohngebäude für junge Familien und Angehörige (insgesamt ca. 20 Bauplätze) werden im Laufe des Planungsprozesses weiter verfeinert. Aufgrund der unterschiedlichen Art der baulichen Nutzungen soll ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung zur Ausweisung kommen.

Neben dem geplanten Generationenpark mit den besonderen Wohnformen ist im nördlichen Plangebiet die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Sinne des § 4 BauNVO (Baunutzungsverordnung) mit ca. 13-15 Bauplätzen geplant. In der Gemeinde wurden in den vergangenen Jahren auf Grund einer verstärkten Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken bereits Neubaugebiete ausgewiesen, beispielsweise in den Ortsteilen Ebsdorf, Roßberg, Wittelsberg und auch in Beltershausen. Um den darüber hinaus bestehenden Bedarf an Wohnbauland am zentralen Ortsteil und gemäß den Vorgaben des Regionalplans Mittelhessen 2010 in Heskem-Mölln insbesondere von Ortsansässigen und für die Zuwanderung zu decken, ist geplant, im nördlichen Bereich des Plangebietes Bauplätze auszuweisen.

Mit dem vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht und der Ortsrand in nordöstlicher Richtung geordnet und weiterentwickelt, wobei die östliche Ortslage abgerundet wird. Mit der Ausweisung des Plangebietes kann die weiter vorhandene hohe Nachfrage nach Baugrundstücken gedeckt werden.

Die Planung und Vermarktung des Baugebietes wird von einem Vorhabenträger gesteuert, sodass die Bauleitplanung mittels eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durchgeführt wird. Gemäß § 12 Abs.1 BauGB kann die Gemeinde durch einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan, siehe Abb. 3) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet (Durchführungsvertrag). Der Vorhaben- und Erschließungsplan und der Durchführungsvertrag sind daher Bestandteil der vorliegenden Bauleitplanung.

1.2 Umsetzung des Planziels

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan im regulären Verfahren mit FNP-Änderung aufgestellt (2 Verfahrensschritte). Daher hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Ebsdorfergrund am 14.12.2015 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Generationenpark“ gemäß § 2 Abs.1 BauGB gefasst.

1.3 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	23.03.2015 Bekanntmachung 01.03.2019
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB	11.03.2019 – 12.04.2019 Bekanntmachung 01.03.2019
Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4(1) BauGB	Anschreiben 07.03.2019 Frist 12.04.2019
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB	04.11.2019 – 05.12.2019 Bekanntmachung 25.10.2019
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB	Anschreiben 31.10.2019 Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB	29.06.2020

*Die Bekanntmachungen erfolgen in den Ebsdorfergrund Nachrichten.

Das Bauleitplanverfahren wird im Regelverfahren mit zwei Verfahrensschritten durchgeführt. Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan geändert. Gleichzeitig ist eine Umweltprüfung für beide Bauleitplanverfahren durchzuführen.

Derzeit liegen keine Gründe vor die gesetzlich vorgeschriebene Auslegungszeit des § 3 Abs.2 BauGB von mindestens einem Monat zu verlängern. Zum Vorentwurf ist seitens der Öffentlichkeit nur eine Anregung und Hinweis eingegangen, das Plankonzept wurde nicht geändert.

1.4 Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Generationenpark“ umfasst die Flurstücke in der Gemarkung Heskem, Flur 10: Flst. 19, 20/4, 20/6, 21/15, 21/48tlw., 21/58 und 105/3tlw.

Norden: Acker
Westen: Wohnbebauung
Süden: Acker
Osten: Acker

Größe: rd. 4,08 ha

Lage: Am nordöstlichen Rand der Ortslage Heskem-Mölln

Nutzung: Acker

Geplante Ausweisung: Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO (rd. 3,3 ha Planung),

Anzahl der Bauplätze¹: 15-17 im WA 1, 13-18 im WA 2, im WA 3 6, im WA 3a und 2a sowie WA 4 größeres Gebäude mit Verschiedenen Nutzungen und einzelnen Grundstücken. Die Aufteilungen stehen abschließend noch nicht fest und sind daher im Bebauungsplan nicht gekennzeichnet.

Grundstücksgrößen: 575m² bis 850m², je nach Bedarf und Nachfrage können die Grundstücksgrößen variiert werden

Bauweise: Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Mehrfamilienhäuser.

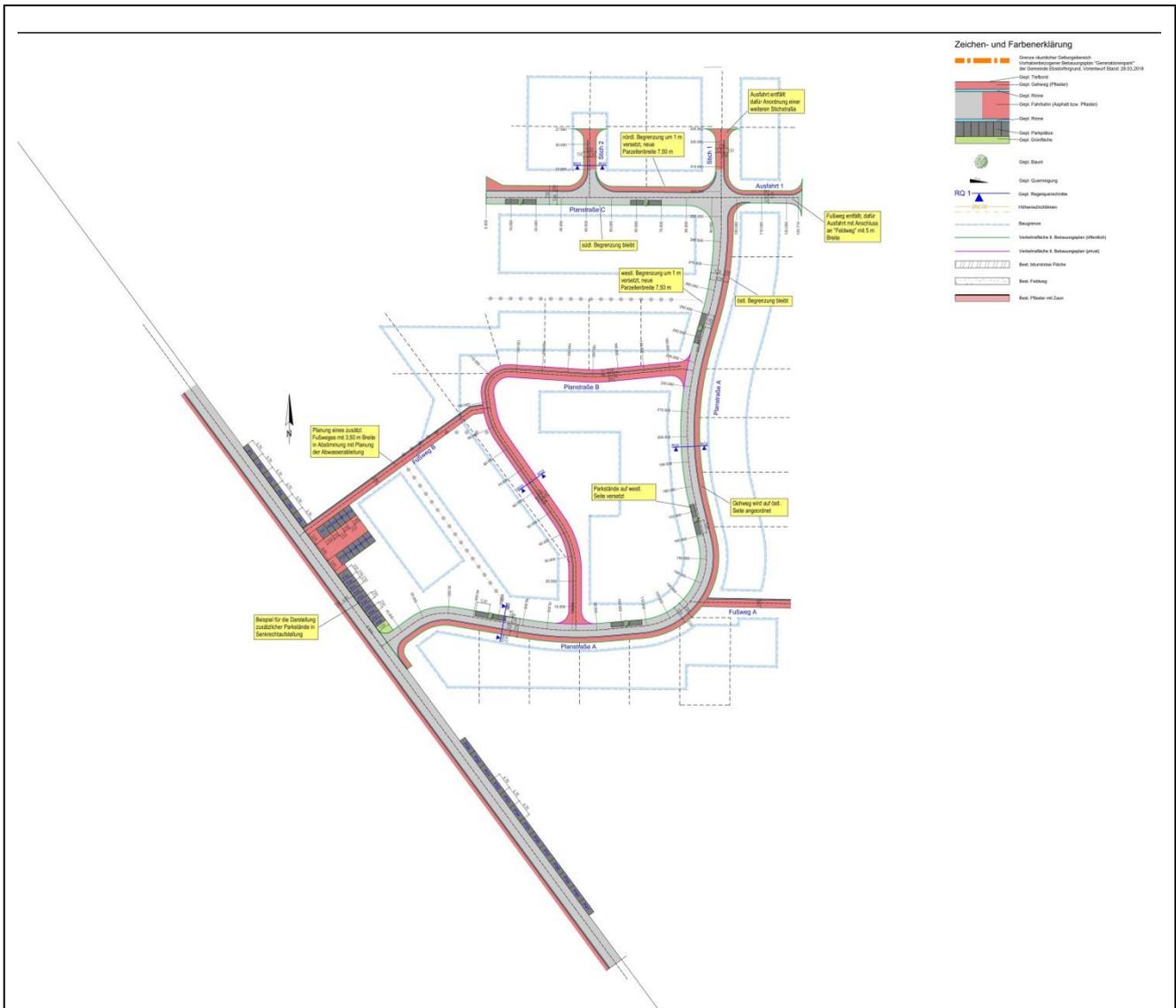
1.5 Vorhaben- und Erschließungsplan

Im Vorfeld der Planung sind verschiedene städtebauliche Erschließungskonzepte erarbeitet und in Verbindung mit der Infrastrukturplanung verglichen worden. Nach Festlegung eines Erschließungskonzeptes wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan ausgearbeitet. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde dann vom Vorhabenträger in Zusammenarbeit mit dem Ingenieurbüro Grohmann und dem Planungsbüro Fischer erarbeitet.

Der Bebauungsplan übersetzt den Vorhaben- und Erschließungsplan in die bauplanungsrechtliche Vorgaben gemäß Planzeichenverordnung und den Rechtsgrundlagen des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung. Neben der Straßenführung und Parkplätzen sind auch die Infrastrukturleitungen auf dem oben aufgeführten Plan eingezeichnet. Aufgrund der Ableitung des Niederschlagswassers im Trennsystem ist auf dem Vorhaben- und Erschließungsplan die Ableitung des unverschmutzten Niederschlagswasser nach Nordwesten und Südwesten in zwei Abschnitte gekennzeichnet, das zum nächstgelegenen Vorfluter mit Zwischenpufferung (Regenrückhaltebecken und Stauraumkanal) geleitet wird. Parallel zur Erschließungsplanung wird sich der Vorhabenträger bzw. das Ingenieurbüro mit der zuständigen Fachbehörde in Verbindung setzen und eine entsprechende Einleitererlaubnis für den nächsten Vorfluter beantragen.

¹ die abschließende Anzahl der Bauplätze im WA 1 und 2 kann in den Baugebieten nicht bestimmt werden (Angebotsplanung), und kann daher variieren. Im WA 3 und im WA 4 sind neben einzelnen Grundstücken auch größere Gebäude(zum Beispiel Bürgerhaus, Wohngruppen, Cafe, etc.) vorgesehen. Zum Entwurf wurde der Vorhaben- und Erschließungsplan und die Art der baulichen Nutzung weiter konkretisiert.

Abb. 2: Vorhaben- und Erschließungsplan (Fa. Hausengel, Ing.-Büro Grohmann, Planungsbüro H. Fischer)



Die vorhandene Straße Hofackerweg wird nicht teil des Vorhaben- und Erschließungsplanes, aber die fußläufiger Verbindung zwischen der Ringerschließung im Plangebiet und der westlichen angrenzenden Straße Hofackerweg.

Der Vorhaben – und Erschließungsplan liegt auch als Karte separat aus. Die Darstellungsart weicht von der oben dargestellten Karte ab, da das Kataster und die umliegende Bebauung mit dargestellt sind. Das Erschließungssystem ist identisch.

1.6 Übergeordnete Planungen

1.6.1 Regionalplan Mittelhessen 2010

Im Regionalplan Mittelhessen 2010 ist das Plangebiet überwiegend als Vorranggebiet Siedlung Planung (5.2-3) dargestellt. Im Bereich der Vorranggebiete Siedlung Planung, die in der Regel am zentralen Ortsteil² ausgewiesen sind, hat die Siedlungsentwicklung Vorrang gegenüber anderen Raumnutzungen und Funktionen. Die Siedlungstätigkeit erfolgt auf diesen Flächen zu Gunsten der Zuwanderung und für die Eigenentwicklung der ortsansässigen Bevölkerung.

Für die Gemeinde Ebsdorfergrund sind im Regionalplan Mittelhessen 2010 insgesamt 18 ha Wohnsiedlungsflächenbedarf bei einem Dichtewert von 15 WE/ha vorgesehen. Dieser Flächenbedarf ist durch das derzeit in der Entwurfs offenlage befindliche Bebauungsplanverfahren „Landwiese“ ausgeschöpft, so dass durch die vorliegende Planung das raumordnerisch vorgegebene Kontingent überschritten wird. Ein ZAV (Zielabweichungsverfahren) ist erforderlich.

Das Plangebiet (Allgemeines Wohngebiet) hat eine Größe von 3,2 ha (ohne Erschließung), mit rund 35-40 Bauplätzen. Es ist vorgesehen, dieses Gebiet abschnittsweise und bedarfsorientiert zu entwickeln. Aufgrund der Besonderheit des Projektes „Generationenpark“ kann zum jetzigen Planungszeitpunkt des Entwurfes die abschließende bedarfsorientierte Ausweisung von Baugrundstücken und die Zahl der Wohneinheiten nicht festgelegt werden. Die grundsätzliche Inanspruchnahme des Vorranggebietes Siedlung Planung wird seitens der Obere Landesplanungsbehörde nicht infrage gestellt, jedoch wird das Siedlungsflächenkontingent der Gemeinde durch die vorliegende Planung überschritten, so dass die Beantragung eines Zielabweichungsverfahrens zwingend notwendig wird. Bei der weiteren Planung ist auch die kommunale Siedlungsflächenausweisung im Norden des Plangebietes (Verlängerung Hohmannsweg) von der eigentlichen Entwicklung des Generationenparkes im Süden getrennt zu bewerten, da die Wohn- und Siedlungsdichte voraussichtlich unterschiedlich ausfallen wird. Die Planung der Anzahl der Wohneinheiten ist zwar über die textliche Festsetzung 2.5 zum Entwurf vorgegeben, kann sich jedoch aufgrund der weiteren Detailplanung zum Projekt Generationenpark in Teilbereichen noch ändern (mögliche Mehrfamilienhäuser in den Nutzungskategorien 2a, 3 und 3a). Die Beantragung des erforderlichen Zielabweichungsverfahrens wird nach weiterer Konkretisierung des Projektes für beide Flächen gemeinsam parallel zur Offenlage eingereicht.

Festzustellen ist, dass es innerhalb des Ortsteils Heskem-Mölln keine gemeindeeigenen Flächen gibt, die für eine weitere Innenentwicklung genutzt werden können. Die derzeit noch unbebauten Bereiche befinden sich in privater Hand, wodurch kein Zugriff auf diese Flächen besteht. Hier wird auf die Stellungnahme der Kommune zur Fortschreibung des Regionalplanes verwiesen, in dem umfangreiche Aussagen zu Innenentwicklung aufgeführt sind. Sofern möglich wurden bereits bestehende Bebauungspläne (und dadurch Baulücken) durch beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB optimiert (so der Bebauungsplan Nr. 2 - Änderungen Bereich „Tulpenweg“ sowie im Bereich der Schwimmbadstraße (Verfahren ist abgeschlossen)).

Die Ortslage selbst ist sehr kompakt bebaut, Alternativen bestehen nicht, siehe Kapitel 1.7.

² Die Gemeinde hat im Zuge der Fortschreibung des Regionalplanes Mittelhessen die Aufnahme des Ortsteiles Heskem-Mölln als zentralen Ortsteil (neben Dreihausen) beantragt und begründet es damit, dass die jüngste Siedlungsflächen- und Infrastrukturentwicklung der Gemeinde schwerpunktmäßig in Heskem-Mölln erfolgt (Ortsumgebung mittlerweile umgesetzt und eingeweiht, Gewerbegebiet InterKom 1 und 2 in der konkreten Planungsphase (Entwurf), Interkom 2 und 4 in der Vorbereitungsphase, Neubau eines Busbahnhofes im Bereich der Schule, Neuerrichtung eines Einkaufsmarktes (kurz vor Satzungsbeschluss) zur Grundversorgung der Gemeinde, div. Bebauungspläne der Innenentwicklung mit erfolgten und geplanten Nachverdichtungen).

Die Gemeinde Ebsdorfergrund wird daher gemäß § 8 Abs. 2 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens sowie die Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplanes Mittelhessen 2010 parallel zur Offenlage des Bebauungsplanes beantragen, um auf Ebene der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorgehene städtebauliche Entwicklung schaffen zu können.

Abb. 3: Regionalplan Mittelhessen 2010



Das Vorranggebiet ist mit einem schwarzen Pfeil gekennzeichnet, die geplante Rücknahme im Rahmen des ZAVs mit einem blauen gestrichelten Pfeil.

Innerhalb des Ortsteils Heskem-Mölln gibt es keine gemeindeeigenen Flächen, die für eine weitere Innenentwicklung genutzt werden können. Die derzeit noch sehr wenigen unbebauten Bereiche befinden sich in privater Hand, wodurch kein Zugriff auf diese Flächen besteht. Die im Norden von Mölln vorgesehenen Vorranggebiete Siedlung Planung können aufgrund der bestehenden Biogasanlage so in Zukunft nicht verwirklicht werden, so dass im Zuge der Zielabweichung eine Rücknahme der Flächen (als Flächentausch und zur Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Belange) beantragt wird. Die ist auch für die Inanspruchnahme der neuen Siedlungsflächenbereiche in Verlängerung des bisherigen Bebauungsplanes „**Auf dem Geriegel**“ am Hohmanns Weg erforderlich. Somit kann dem raumordnerischen Belang der Vorranggebiete für Landwirtschaft in der Weise Rechnung getragen werden, dass für die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen an anderer Stelle planerisch vorgesehene Siedlungsflächen zurückgegeben werden.

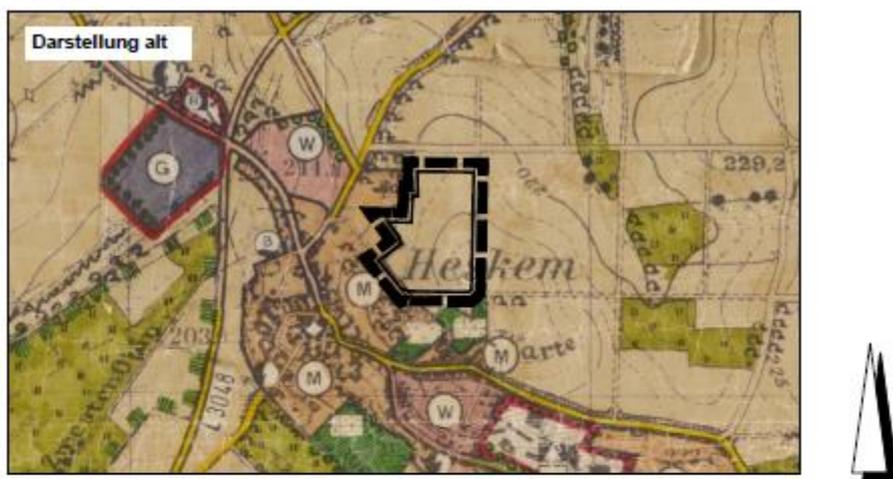
Aufgrund der raumordnerischen Vorgaben und den Ausführungen in der Stellungnahme der Obere Landesplanungsbehörde ist die vorliegende Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB derzeit noch nicht an die Ziele der Raumordnung angepasst (Stand Entwurf), ein Zielabweichungsverfahren wurde aber beantragt und durchgeführt. Die Abweichungsentscheidung wurde am 28.05.2020 durch die Regionalversammlung Mittelhessen positiv entschieden, so dass der Satzungsbeschluss gefasst werden kann. Somit ist die vorliegende Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Maßgeblich für die raumordnerische Bewertung des Vorhabens sind die Vorgaben des Regionalplanes Mittelhessen 2010. Dieser legt für den geplanten Geltungsbereich (ca. 4ha) überwiegend als Vorranggebiet (VRG) Siedlung Planung (ca. 2,7 ha) und Vorranggebiet für Landwirtschaft (ca. 1,3 ha) fest. Gemäß dem Ziel 5.2-3 (Z) des RPM 2010 hat zwar in den Vorranggebieten Siedlung Planung die Siedlungsentwicklung Vorrang gegenüber anderen Raumnutzungen und -funktionen, dennoch gilt auch hier das Ziel 5.2-5 des RPM 2010, nach dem vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen der Bedarf vorrangig in den VRG Siedlung Bestand durch Verdichtung der Bebauung (Nachverdichtung) und durch Umnutzung von bereits bebauten Flächen zu decken ist. Dazu sind die vorhandenen Flächenreserven in Bebauungsplänen und in „unbeplanten Innenbereiche“ darzustellen sowie ihre Verfügbarkeit und Entwicklungsfähigkeit aufzuzeigen, siehe Kapitel 1.7.

1.6.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Ebsdorfergrund stellt das Plangebiet als landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit notwendig und wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch durchgeführt.

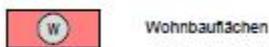
Abb. 4: Wirksamer Flächennutzungsplan Ebsdorfergrund



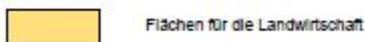
Legende:

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

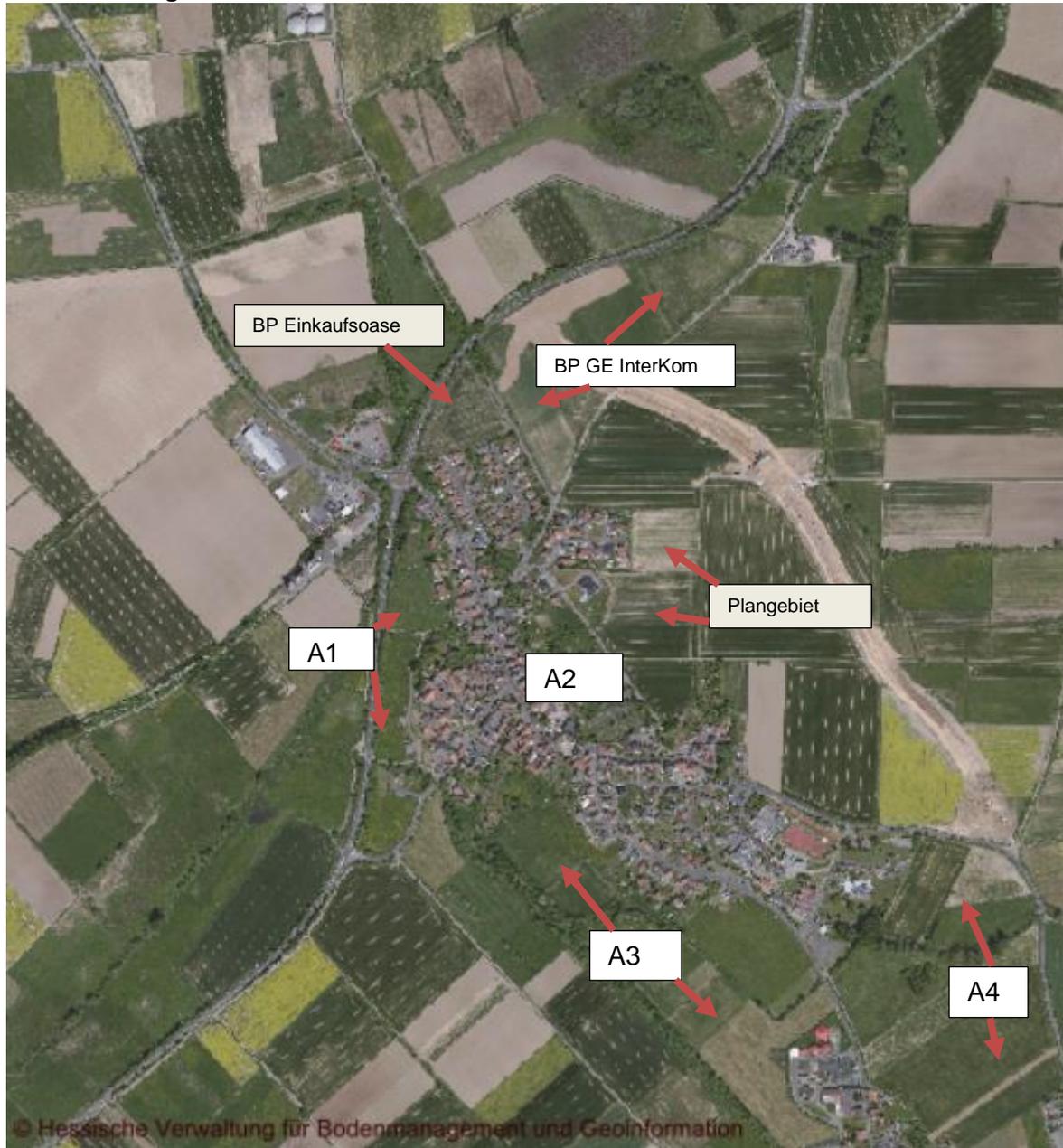


Flächen für die Landwirtschaft und Wald



Sonstige Planzeichen



Abb. 5: Ortslag Heskem-Mölln

A 1 im Nordwesten bzw. Westen der Ortslage Heskem

Die im Westen der Ortslage bestehenden freien Flächen befinden sich zwischen der Landstraße und der Ortslage und sind sehr schmal, insofern für eine Siedlungsflächenentwicklung nicht geeignet. Der Abstand zur Landesstraße (20m) muss eingehalten werden und schränkt die Ausweisung von Wohnbaugrundstücken zusätzlich ein. Hinzu kommen immissionsschutzrechtliche Aspekte in Bezug auf den Lärm von der Landesstraße und Geruchsimmissionen durch die südlich angrenzende Kläranlage und bestehenden Nebenerwerbsstellen der Landwirtschaft. Der südliche Bereich liegt darüber hinaus in einem amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiet.

A 2 im Nordosten der Ortslage Heskem

Die Flächen, die unmittelbar an die bestehende östliche Ortslage angrenzen, sind durch umfangreiche gut ausgebildete Grünstrukturen geprägt. Neben zahlreichen Hausgärten und wohnungsnahen Grabgärten werden die Flächen durch großflächigen Baum- und Gehölzbestand, dem Friedhof und durch geschützte Biotopstrukturen (Streuobst) geprägt. Neben der Erholungsfunktion weisen diese Flächen eine grundlegende Bedeutung für den Klimaschutz sowie für den Naturschutz auf. Zudem ist die Grundstücksverfügbarkeit der zahlreichen Parzellen nur sehr eingeschränkt gegeben, so dass eine sinnvolle und wirtschaftliche Erschließung bzw. städtebauliche Ordnung und Entwicklung nicht gegeben ist.

A 3 im Westen und Süden der Ortslage Heskem

Dieser Talzug, der an die Ortslage angrenzt und topographisch deutlich abgesetzt ist, unterliegt v.a. naturschutz- und wasserrechtlichen Vorgaben, die im Rahmen der Bauleitplanung nicht zu überwinden sind. Die Flächen liegen im Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Ohm“, im Überschwemmungsgebiet der *Ohm* und weisen zahlreiche Gehölz- und Biotopstrukturen auf (Auengrünland und bachbegleitende Gehölzstrukturen). Zudem grenzen östlich und südlich Lärm- und Geruchsquellen (Sportplatz, Biogasanlage) an mögliche Siedlungsflächen heran, die eine Ausweisung von Wohnbauflächen aus immissionsschutzrechtlichen Gründen nicht zulassen.

A 4 im Süden der Ortslage Heskem, im Norden von Mölln

Der Bereich fällt in der Topographie von Ost nach West und wird überwiegend intensiv ackerbaulich genutzt. Die Flächen liegen teilweise am Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Ohm“ und sind v.a. durch Lärm- und Geruchsquellen (Sportplatz, Biogasanlage) für eine mögliche Siedlungsflächenentwicklung ungeeignet bzw. können aus immissionsschutzrechtlichen Gründen nicht zugelassen werden. Die Gemeinde hat auch schon versucht eine Bodenbevorratung in diesem Bereich zu initiieren, ist jedoch mangels Verkaufsbereitschaft von einer Siedlungsflächenentwicklung abgekommen und beantragt nun die Verlagerung auf Bereiche, in denen der Zugriff gesichert ist, hier Flächen im Generationenpark.

Auch die Aktivierung von Leerstand und Mobilisierung von Baulücken im Ort selbst ist mangels Substanz nicht möglich³. Aufgrund der oben beschriebenen Siedlungsflächenentwicklung in Mölln ist nun die Ausweisung des Plangebietes Generationenpark zwingend erforderlich.

1.8 Änderungen zum Entwurf

Zum Entwurf sind folgende wesentliche Änderungen in der Planung vorgenommen worden:

1. Nachrichtliche Übernahmen von Infrastrukturleitungen.
2. Reduzierung der Versiegelung im Straßenraum
3. Geringfügige Veränderungen der Baugrenzen.
4. Aufnahme des nordwestlichen Flurstücks 21/58.
5. Hinweise zu Bodendenkmälern und erloschenen Bergwerksfeldern mit aufgenommen.
6. Zuordnung von Ökokontopunkten der HLG über eine Freistellungserklärung.
7. Redaktionelle und inhaltliche Änderungen in der Begründung und im Umweltbericht.

³ Die genaue Beschreibung der Baulücken erfolgte bereits im Rahmen der Stellungnahme der Gemeinde zur Fortschreibung des Regionalplanes und liegt der Oberen Landesplanungbehörde vor.

2 Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption

Die Gemeinde Ebsdorfergrund hat sich grundsätzlich mit der Thematik der Innenentwicklung beschäftigt und im Febr. 2007 ein Kompetenzteam gegründet, das sich mit der Innenentwicklung und Mobilisierung von Bauplätzen in den Ortsteilen der Gemeinde auseinandersetzt. Die weitere Mobilisierung von Baulücken in Heskem-Mölln ist aus den in Kapitel 1.6.1 genannten Gründen nicht möglich. Mit der Ausweisung der neuen Bauplätze am Ortsrand verfolgt die Gemeinde gleichzeitig das Ziel, den Wohnstandort und die damit verbundenen Infrastrukturen (Schule, Kindergärten etc.) künftig zu sichern und die Qualität des Standortes Heskem-Mölln bzw. in der Gesamtgemeinde Ebsdorfergrund beizubehalten. Dazu gehört auch die Bereitstellung neuer Baugrundstücke, um den unterschiedlichen Wohnansprüchen der Bevölkerung gerecht zu werden. Bauplätze in dieser Form und Anzahl stehen in Heskem-Mölln nicht mehr zur Verfügung, so dass auch der Bedarf an neuen Baugrundstücken durch die Ausweisung des Baugebietes künftig gedeckt werden kann. Gleichzeitig soll auf den zentralen Flächen das Projekt „Generationenpark“ ermöglicht werden, um für weitere Kreise der Bevölkerung Wohnraum und Einrichtungen für das Wohnen im Alter zur Verfügung zu stellen. In diesem Segment besteht im ländlichen Raum ein erhebliches Defizit, das durch die vorliegende Planung gemindert werden soll. Zusätzlich sollen auch öffentliche Einrichtungen (hier Bürgerhaus/Bürgerzentrum) mit in das Plankonzept integriert werden, die im Zusammenhang mit weiteren Planungen im Ortsteil Heskem (Einkaufsoase, Gewerbegebiet InterKom1 und 2, Busbahnhof im Bereich der Gesamtschule) zu sehen sind.

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich der Ortslage und setzt die Siedlungsentwicklung im Bereich der Straße *Hofackerweg* und *Hohmannsweg* fort. Somit wird der nordöstliche Ortsrand großzügig abgerundet. Die Siedlungsflächenentwicklung muss aber auch in Verbindung mit den oben genannten Projekten der Ortslage gesehen werden und dient somit der langfristigen Entwicklung für diesen Bereich. Aufgrund der Siedlungsflächenausweisung im Regionalplan und der Stärkung des Siedlungsbereiches in Wittelsberg, Heskem und Dreihausen besitzt dieses Projekt eine besondere Bedeutung für die Gemeinde.

Im Bereich des „Generationenparks“ ist es vorgesehen neben Wohnungen für junge Familien auch altengerechte und barrierefreie Wohnungen 50+ mit anzubieten. Im zentralen Bereich (WA 2 und 3) sollen Einrichtungen für die Pflege, für demenzerkrankte Personen sowie eine Senioreneinrichtung errichtet werden. Aufgrund der speziellen Art der Unterbringung von demenzkranken Person werden Teilbereiche dieses Abschnittes auch eingezäunt und speziell für diesen Personenkreis die Außenanlagen (Grünflächenbereiche) sowie die Gebäudekomplexe konzipiert. Der Bebauungsplan wird hierzu keine weitere Festsetzungen treffen und übt planerische Zurückhaltung aus. Neben der speziell auf die Nutzung ausgerichtete Architektur und Gebäudegestaltung wird auch der Schwerpunkt auf die Freiflächengestaltung der Außenanlagen gelegt. Neben Sinnes- und Erlebniselemente im Garten, Beete, umfangreiche Grünflächen und Aufenthaltsbereiche wird auch ein Schwerpunkt auf die Bewegung der Klienten gelegt, so dass ein umfangreiches Wegenetz mit einzelnen Elementen wie z.B. Sitzgruppen oder Bewegungselementen angelegt wird. Das Planungskonzept befindet sich derzeit in der weiteren Detailplanung. In den Teilbereichen 2 und 3 sind daher keine Grundstücksgrenzen angegeben, da zum jetzigen Planungszeitpunkt die Anzahl der Wohneinheiten sowie Größe und Lage der Gebäude noch nicht abschließend feststehen.

Das Erschließungskonzept ist so aufgebaut, dass die Planstraße A die Haupteerschließung der Grundstücke darstellt und den *Hohmannsweg* und den *Hofackerweg* miteinander verbindet. Durch diese Art der Ringschließung kann auf die Einrichtung von aufwändigen Wendeanlagen verzichtet werden. Mit einer geplanten Straßenbreite von 5,75 m ist genügend Straßenraumbreite ausgewiesen, um auch gestalterische Elemente (Fahrbahn, Fußwege, Stellplätze und eventuell Anpflanzung im Bereich des Straßenkörpers) vorzunehmen. Da der gesamte Bereich verkehrsberuhigt ausgebaut werden soll, wird durch die Trassenführung, die leicht geschwungen ist, auch eine optische Beruhigung in diesem Gebiet vorgegeben. Im Nordosten kann die Planstraße A auch in Richtung der östlich angrenzenden Ackerflächen fortgesetzt werden, um auch künftige

Siedlungsflächen im Osten bzw. Nordosten der Ortslage Heskem-Mölln entwickeln zu können. Auch ein Anschluss an die nördlichen Flächen im Bereich Gewerbegebiet InterKom 1 und 2 ist durch die dargestellte Erschließungsstraße grundsätzlich möglich. Innerhalb des Plangebietes geht von der Planstraße A die Planstraße B ab, die als private Straßenverkehrsfläche als interner Erschließungsweg für den Generationspark und den verschiedenen Einrichtungen mit einer Breite von 5 m vorgesehen ist. In Verbindung mit den angrenzenden herzustellenden Grünanlagen, die eine sehr hohe Aufenthaltsqualität einnehmen sollen, dient die Planstraße B ausschließlich als interne Erschließungsachse. Auch hierzu wird das weitere Planungskonzept zum Generationenpark weiter verfeinert, siehe Infos oben.

Auch der vorhandene Hofackerweg wurde in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit aufgenommen, um zusätzliche Parkplätze zum einen für die öffentlichen und privaten Einrichtungen zu schaffen, und zum anderen für den südlich angrenzenden Friedhof weiterer Stellplätze zur Verfügung zu stellen. Aufgrund der geplanten Einrichtung eines Bürgerhauses/Bürgerzentrum im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes 4 wurde auch nördlich davon ein Fußweg als Verbindung der Planstraße B und dem Hofackerweg über den Bebauungsplan vorbereitet. In diesem Zusammenhang ist zusätzlich eine separate öffentliche Parkplatzfläche sowie Stellplätze auf dem Grundstück des Allgemeinen Wohngebietes mit in die Planung aufgenommen worden. Die Ver- und Entsorgung des gesamten Plangebietes ist bereits durch das Ingenieurbüro Grohmann untersucht worden, verwiesen wird hierzu auf die Ausführung in den nachfolgenden Kapiteln.

Die Ausweisung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO bietet sich aus städtebaulichen Gründen an, um die bestehende Siedlungsflächen Entwicklung im Bereich *Hohmannsweg* und *Hofackerweg* kontinuierlich fortzusetzen. Langfristig ist zum nördlich angrenzenden interkommunalen Gewerbegebiet sowie zur Ortsumgehung auch noch ein Gebietsriegel als gemischte Baufläche und eingeschränktes Gewerbegebiet vorgesehen, so dass die Wohngebietsnutzung ausreichend Abstand von emittierenden Lärmquellen (Gewerbegebiet, Ortsumgehung) einnimmt. Zum heutigen Außenbereich hin erfolgt eine Abstufung des Gebietes, indem im Allgemeinen Wohngebiet die Gebäude mit zwei Vollgeschossen eine maximale Höhe von 9,50 m einnehmen dürfen. Von der Abstufung der Gebäudehöhe auf ein Vollgeschoss wird aufgrund der Vorgaben des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs.2 BauGB) verzichtet und eine Zweigeschossigkeit festgesetzt und als Maximalwert angegeben, die allerdings in der Höhenfestsetzung begrenzt ist. Im zentralen Bereich 2 wird darüber hinaus die Höhenfestsetzung auf 10 m ausgeweitet. Für den Bereich des Bürgerhauses/Bürgerzentrum wird eine dreigeschossige Bauweise vorgesehen, daher mehrere Einrichtungen in einem Gebäude untergebracht werden sollen, die eine entsprechende Zahl der Vollgeschosse und uneingeschränkte Höhenentwicklung erfordern. Durch die Festsetzung der Baugrenzen in Verbindung mit der geschwungenen Erschließungsstraßeachse kann auch eine aufgelockerte Platzierung der künftigen Gebäude erzielt werden, die in Verbindung mit den bereits durch den Bebauungsplan vorgegebenen Baumpflanzungen eine gewisse gestalterische Qualität erzielen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt unmittelbar an die bebaute Ortslage an. Neben diesen und o.g. erschließungstechnischen Vorgaben werden folgende städtebauliche Parameter, die im Rahmen der Planung beachtet wurden, aufgeführt.

1. Geringst möglicher Erschließungsaufwand unter Berücksichtigung der vorhandenen Topographie.
2. Unterschiedliche Größen der Baugrundstücke für eine sozialgerechte Wohnnutzung.
3. Ausrichtung der Grundstücke überwiegend nach Süden und Westen, um sonnenoptimiertes Bauen (Niedrig- und Passivhaus) zu ermöglichen.
4. ökologische Gesichtspunkte zur Sicherung der Freiraum- und Wohnqualität im Plangebiet selbst (Ein- und Durchgrünung).
5. Gestalterische Vorgaben für das geplante Baugebiet, um einen harmonischen Übergang zum angrenzenden Bestand der Ortslage zu sichern.

6. Abgrenzung des Baugebietes zum östlichen und nördlichen Außenbereich durch Anpflanzungen, die gleichzeitig als Ortsrandeingrünung dienen sollen.

Eine mit leichter Einschränkung verbundene Süd/Südwest/Südost-Ausrichtung der Grundstücke und Gebäude ist in dem Plangebiet möglich. Somit sind die Vorgaben der § 1 Abs. 5 BauGB (Berücksichtigung allg. Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, Förderung kostensparendes Bauen, Erhaltung und Fortentwicklung des Orts- und Landschaftsbildes, Berücksichtigung und Vorgaben für erneuerbare Energien etc.) und § 1a Abs.1 BauGB (Berücksichtigung von Umweltschützenden Belangen) für die Planaufstellung zugrunde gelegt. Ausgehend von der Topographie und der geplanten Erschließungsstraße sind die künftigen Baugrundstücke / Fenster (überbaubare Flächen i.S.d. § 23 BauNVO) so angeordnet, dass die Grundstücke für ein sonnenoptimiertes Bauen in diesem Bereich zu nutzen sind. Somit werden die Voraussetzungen zur Errichtung eines Niedrigenergie- bzw. Passivhauses sowie einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung durch die Vorgaben des Bebauungsplanes geschaffen. Neben den möglichen Energieeinsparungen (Reduzierung des Heizwärmebedarfs durch solarenergetisch optimierte Stadtplanung) stehen wohnqualitative und gesundheitliche Aspekte im Vordergrund, die dadurch in der Qualität deutlich erhöht werden können. Verwiesen wird auf die umfangreiche Literatur zu diesem Thema. Aufgrund der solar- und energetisch optimierten Siedlungsentwicklung sowie einer eingeschränkten Sichtexposition des Plangebietes ist von der Festsetzung der Firstrichtung für die Gebäude in den einzelnen Bauabschnitten abgesehen worden. Da die Grundstücke von der Topographie i.V.m. der Erschließungsplanung her fast einheitlich ausgerichtet werden können, geht die Gemeinde Ebsdorfergrund davon aus, dass sich die bisherige Siedlungsentwicklung und Gebäudestellung im Bereich der Straße *Hohmannsweg* auch im neuen Baugebiet fortsetzt. Die Homogenität des bisherigen Orts- und Landschaftsbildes für diesen Siedlungsbereich dürfte somit gewahrt bleiben.

Die Ausrichtung der Gebäude kann aufgrund dieser Vorgaben trauf- oder giebelständig zur Straße erfolgen. Auch Art und Maß der baulichen Nutzung sowie gestalterische Vorgaben orientieren sich u.a. am angrenzenden Bestand, um somit künftig im neuen Baugebiet ein charakteristisches und homogenes Gesamtbild für den Ortsteil zu erhalten und fortzuentwickeln. Im Baugebiet selbst ist eine Differenzierung des Maßes der baulichen Nutzung vorgenommen worden, da die topographischen Verhältnisse und die mehrheitliche Ausnutzung der Grundstücke bzw. die Zahl der Vollgeschosse im Bereich der angrenzenden Ortslage durch I - bis II-geschossige Wohnbebauung geprägt wird. Grundsätzlich wird aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden die Errichtung von zwei Vollgeschossen im gesamten Baugebiet (bis auf das geplante Bürgerhaus/Bürgerzentrum mit weiteren Nutzungen und Einrichtungen) vorgesehen. Im Plangebiet werden aufgrund der vorhandenen Topographie und der bestehenden Gebäude im Westen und Süden die Gebäude mit einer Firsthöhe von 9,50 und 10m in der Höhe begrenzt. Lediglich in den Allgemeinen Wohngebieten 3 und 4 wird keine Firsthöhe festgesetzt, da hier kompaktere Gebäude für die oben genannten Einrichtungen errichtet werden sollen. Hier richtet sich die Höhe der baulichen Anlagen nach der Zahl der Vollgeschosse, die zum Beispiel auch durch ein Staffelgeschoss ergänzt werden können.

In dem geplanten Wohngebiet 1 und 2 sind je Wohngebäude maximal drei Wohnungen (bei Doppelhäusern zählt jede Haushälfte) zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet 3, 2a und 3a sind zusätzlich bei einem Mehrfamilienhaus je Wohngebäude maximal 6 Wohnungen zulässig. Somit kann eine geringfügig höhere Verdichtung an Wohneinheiten gegenüber der umgebenen Bebauung erfolgen, die aber mit den städtebaulichen Restriktionen der Vollgeschossdefinition, der Geschößflächenzahl und Festsetzung einer Firsthöhe einen Rahmen setzt, der die künftige Bebauung ebenfalls in das vorhandene Umfeld einfügt. Extreme Ausreißer bzgl. des Eindruckes einer Mehrgeschossigkeit oder der Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit bis zu 12 Wohneinheiten und mehr können aufgrund dieser Festsetzungen vermieden werden. Eine Ausnahme könnte jedoch im zentralen Bereich des Allgemeinen Wohngebietes 2a und 3a in Verbindung mit möglichen Einrichtungen für die Pflege bzw. einem Seniorenheim entstehen.

Die Ausnutzung der Baugrundstücke sind zum einen durch die vorgegebene Grundflächenzahl (GRZ 0,3 bis und 0,4) sowie der Vorgabe der überbaubaren Flächen auf dem Grundstück selbst (durch Baugrenzen) geregelt. In Verbindung mit § 17 BauNVO (Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung) sowie der geplanten Größe der künftigen Baugrundstücke ist eine behutsame Bebauung unter Gesichtspunkten der Eingriffsminimierung und Freiflächen- bzw. Wohnumfeldqualität vorgesehen.

Die Gemeinde Ebsdorfergrund hat gemäß den textlichen Festsetzungen unter 3. (bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften) die gestalterischen Vorgaben für das künftige Baugebiet vorgesehen. Die Vorgaben beziehen sich eingeschränkt auf die Dachgestaltung, Einfriedungen und die Gestaltung von Grundstücksfreiflächen. Die Festsetzungen erfolgen unter dem Aspekt, die bisher konstante Baugebietsentwicklung im Ortsteil fortzuführen und gestalterische Fehlentwicklungen am künftigen Ortsrand zu vermeiden.

3 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, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Nachfolgend werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, die in Ausführung dieser Grundnormen in dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Generationenpark“ getroffen wurden, erläutert und begründet. Der Bebauungsplan greift im Norden in den rechtskräftigen Plan Wohnanlage „Auf dem Geriegel“ Plan 1 ein. Für den vorliegenden Geltungsbereich gilt, dass der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Generationenpark“ die bisherigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Planes ersetzt, sobald er nach erfolgtem Satzungsbeschluss durch Bekanntmachung Rechtskraft erlangt.

3.1 Art der baulichen Nutzung (BauGB, BauNVO)

Im Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. 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)*.

*Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung sind über die textliche Festsetzung 2.1 Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Plangebiet ausgeschlossen, da die Nutzungen aufgrund der Topographie und Lage nicht gebietsverträglich sind. Die Entscheidung über die Gewährung der verbleibenden Ausnahmen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für die Verwaltung liegt dabei im Ermessen der Baugenehmigungsbehörde.

Künftig sind nur Nutzungen zulässig, die über den Durchführungsvertrag geregelt sind. Hierzu erfolgt zum Entwurf des Bebauungsplanes eine weitere Abstimmung zwischen Vorhabenträger und der Gemeinde (textliche Festsetzung 2.12).

Die Darstellungen der Fläche der Art der baulichen Nutzung (hier: Allgemeines Wohngebiet) erfolgt innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen farbig gemäß Planzeichenverordnung.

3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (BauGB, BauNVO)

In den Baugebieten wird eine Grundflächenzahl GRZ⁴ und eine Geschossflächenzahl GFZ⁵ festgesetzt, die in Relation zum Baugrundstück und in Kombination mit der Festsetzung der Baugrenze eine dem Standort und der geplanten Nutzung angemessene bauliche Verdichtung ermöglichen. Dabei werden im Plangebiet die GRZ und die GFZ in Orientierung an die südlich und westlich angrenzenden Baugebiete aufgegriffen und einer behutsamen Nachverdichtung zugeführt, um die vorhandene Siedlungsstruktur harmonisch weiterzuführen. Festgesetzt werden demnach eine GRZ von 0,3 bis 0,4 und eine GFZ von 0,5 bis 1,2. Die Vorgaben liegen damit teilweise unter den Obergrenzen des § 17 BauNVO. Entsprechend der Festsetzung 2.3 gilt, dass bei der Ermittlung der Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. der HBO sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen sind. Die Grundflächenzahl GRZ gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschossflächenzahl GFZ gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Um für die Lage eine mit der Umgebung angemessene Höhenentwicklung zu erreichen, wird zunächst die Zahl der zulässigen Vollgeschosse Z mit $Z = II$ und III vorgegeben. Im Bereich 3a wird zusätzlich noch ein Staffelgeschoss festgesetzt. Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird zunächst durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse Z bestimmt. Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,4 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mind. 2,3 m haben. Ein gegenüber mind. einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mind. einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als $\frac{3}{4}$ der Bruttogrundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mind. einer geneigten Dachfläche.

⁴ gemäß § 19 Abs.1 BauNVO

⁵ gemäß § 20 Abs.2 BauNVO

Da die HBO nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist das Vollgeschoss „nach oben hin“ theoretisch unbegrenzt. Daher empfiehlt es sich, ergänzend eine Höhenbegrenzung für das Allgemeine Wohngebiet festzusetzen, um eine mit der Umgebung verträgliche Höhenentwicklung der Gebäude zu erzielen. Daher wird für das Wohngebiet 1 eine maximale Firsthöhe FH_{max} von 9,50m, im WA 2 10,0m und im WA 2a 11,0 m festgesetzt. Da die Lage der geplanten Bebauung bzw. der Gebäude abschließend noch nicht festgelegt ist, wird als unterer Bezugspunkt die Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden gewählt (Textliche Festsetzung 2.2). So wird den Bauherrn eine gewisse Flexibilität hinsichtlich der Errichtung der Gebäude in Bezug auf die Topographie des Grundstücks gewährt.

Die Zahl der Vollgeschosse und die festgesetzte Firsthöhe stellen jeweils Maximalwerte dar und können bei den einzelnen Vorhaben auch entsprechend unterschritten werden. Auf die Festsetzung einer Traufhöhe wurde aus städtebaulichen Gründen verzichtet, um den einzelnen Bauherrn einen entsprechenden gestalterischen Spielraum bei der Architektur der Gebäude zu ermöglichen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes Baugrenzen festgesetzt, die mit dem Hauptgebäude nicht überschritten werden dürfen. Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) definiert, innerhalb derer die Gebäude zum Liegen kommen müssen. Vorliegend sind die Baufenster ausreichend dimensioniert, so dass den Bauherrn bei der Platzierung der Gebäude eine gewisse Entscheidungsfreiheit gewährt wird. Garagen und sonstige untergeordnete Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (Textliche Festsetzung 2.4). Der Mindestabstand zu der erschließenden Verkehrsfläche beträgt jedoch 5m, so dass der Straßenverkehrsraum durch unmittelbar angrenzende bauliche Anlagen nicht verengt wird und somit die Qualität des Wohnumfeldes bzw. des Straßenraumbereiches deutlich aufgewertet wird.

Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten, das heißt mit seitlichem Grenzabstand.

Hinsichtlich der Stellung der Gebäude wird empfohlen, die Firstrichtung so zu wählen, dass bei Bedarf auch nachträglich auf den Dächern Solar- und Fotovoltaikanlagen angebracht werden können.

Hinzu kommt die Festsetzung zur maximal zulässigen Anzahl von Wohnungen im WA 1 und 2 mit drei Wohneinheiten. Max. 6 Wohneinheiten werden im Bereich der geplanten Mehrfamilienhäuser festgesetzt, wobei die Planung noch in einem frühen Stadium ist und Änderungen möglich sind. Mit der Festsetzung im WA 1 soll insbesondere erreicht werden, dass die geplante Bebauung innerhalb des Plangebietes auch hinsichtlich der Wohnform an die Struktur der vorhandenen Umgebungsbebauung angepasst ist und mithin ein verträgliches Einfügen der geplanten Bebauung gewährleistet werden kann. Vor allem der Übergang zur bestehenden Wohnbebauung erfordert die Höhenfestsetzung der Gebäude sowie die Anzahl der Wohneinheiten, um ein städtebaulich vertretbaren und harmonischen Übergang zwischen bestehender und geplanter Bebauung bauplanungsrechtlich vorzubereiten.

Im zentralen Bereich 2a, 3 und 3a ist eine verdichtete Bauweise möglich, um den flächensparenden Umgang mit Grund und Boden zu entsprechen. Die Verdichtung sollte aber in der Vertikalen durchgeführt werden, da ein gewisser Freiflächenanteil bei den Grundstücken für die Gestaltung und Freiflächenqualität i.V.m mit den Grünflächen für Demenzkranke erhalten bleiben muss. Auch im Übergang zur südwestlich angrenzenden Bürgerhaus/Gemeinschaftseinrichtung ist eine Verdichtung von Wohnraum vorgesehen.

3.3 Landschaftspflegerische und eingriffsminimierende Maßnahmen im Baugebiet sowie externe Ausgleichsflächen (BauGB)

Im Plangebiet selbst ist die Anpflanzung einer geschlossenen standortgerechten einheimischen Laubstrauchhecke sowie zusätzlich Laubbäume zweiter Ordnung oder Obstbäume (je Symbol) zur Ortsrandeingrünung geplant (2.9). Bei den Pflanzungen sind die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß § § 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen. Vor allem im Zusammenhang mit den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen besteht die Vorgabe des doppelten Grenzabstandes.

Auch im Bereich der Grundstücke zur bestehenden Bebauung *Hohmannsweg* bzw. zum *Hofackerweg* sind aus städtebaulichen Gründen zur Gliederung des Übergangs des bestehenden zum geplanten Baugebiet sowie aus Gründen der Eingriffsminimierung des Eingriffes in das Orts- und Landschaftsbild Anpflanzungen vorgesehen. Neben den gestalterischen und eingriffsminimierenden Aspekten sind durch die Baumanpflanzungen auch die Belange des Klimaschutzes berücksichtigt.

3.4 Orts- und Gestaltungssatzung (BauGB i.V.m. HBO)

Bezüglich der geplanten Wohnbebauung werden lediglich eingeschränkt für die Dachgestaltung, Grundstücksfreiflächengestaltung sowie die Gestaltung der Einfriedungen gestalterische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, damit sich die künftigen Gebäude und Gestaltungsmerkmale im Ortsrandbereich an die im näheren Umfeld bestehenden Gebäudestrukturen anpassen bzw. harmonisch einfügen. Den Bauherren verbleibt mithin ein hinreichender Gestaltungsspielraum, zum Bsp. bei der Wahl der Gauben und der Dachform.

So wird unter den textlichen Festsetzungen 3.1.1 ff festgesetzt, dass nur bestimmte Dachfarben bei den Hauptdächern sowie ausschließlich regionaltypische Materialien zur Dacheindeckung zulässig sind.

Die Dachform selbst wird im Plangebiet zunächst nicht festgesetzt. Über die Festsetzungen wird i.d.R. die Dachgestaltung geregelt, um den Charakter der ortstypischen Dachlandschaft im angrenzenden Bereich zu bewahren sowie gestalterische Eckpfeiler des heutigen Siedlungsbestandes aufzugreifen. Aufgrund der Lage des Gebietes und der Entfernung zur Altortslage besteht derzeit kein weiterer städtebaulicher Handlungsbedarf z.B. Dachformen und Gauben festzusetzen. Allerdings wird über die Festsetzung 3.1.1 die Dachneigung für gegeneinander laufende und einseitig geneigte Dachflächen festgesetzt, um die bisherige Gestaltung des Ortsrandes und des Neubaugebietes *Hohmannsweg* mit aufzunehmen und fortzusetzen. Die festgesetzten Dachneigungen gelten für die Hauptdächer, so dass bei Garagen, überdachten PKW-Stellplätzen und Nebenanlagen abweichende Dachneigungen zulässig sind (3.1.4). Auch Flachdächer sind grundsätzlich zulässig (3.1.3). Sofern geringerer Dachneigungen zwischen 4° und 15° errichtet werden, sind die Dächer dauerhaft zu begrünen. Die Begrünung von Dächern wird im Sinne des Klimaschutzes, des Naturschutzes und in Verbindung mit dem Boden- und Wasserhaushalt grundsätzlich empfohlen.

Zur Dacheindeckung (3.1.5) sind rote (hell bis dunkel), rotbraune und dunkle Farbtöne (schwarz / grau / anthrazit) zu verwenden. Nicht zulässig sind spiegelnde oder reflektierende Dacheindeckungen (z.B. glasierte und lasierte Dachziegel), von denen Blendwirkungen ausgehen. Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Solar und Fotovoltaikanlagen) und Dachbegrünung sind jedoch aufgrund der umwelttechnischen und ökologischen Aspekte zulässig. Durch diese gestalterische Festsetzung kann die bisherige Gebietsentwicklung der

Ortsrandlage fortgesetzt werden, so dass ein einheitlicher Siedlungscharakter bzgl. einer homogenen Dachlandschaft entstehen kann. Die gestalterischen Festsetzungen zur Dachlandschaft des künftigen Baugebietes sind aus Gründen der Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild zwingend erforderlich, da das Baugebiet eine leicht exponierte Lage aufweist und die Fortsetzung der bisherigen Siedlungsentwicklung im Nordosten von Heskem darstellt.

Zur Vermeidung von Trennwirkungen wird festgesetzt, dass seitliche und (zum Straßenrand) rückwärtige Einfriedungen entsprechend der textlichen Festsetzung 3.2.1ff. ausschließlich aus Hecken oder Drahtgeflecht, Stabgitter und Holzlatten in senkrechter Gliederung in Verbindung mit der Anpflanzung einheimischer, standortgerechter Laubsträucher oder als Heckenpflanzung zulässig sind. Mauern, Mauer- und Betonsockel sind allgemein unzulässig. Erforderliche Stützmauern zum Straßenraum oder Nachbargrundstück⁶ sind zulässig. Köcher- und Punktfundamente für Zaunelemente sind ebenfalls zulässig. Bei einer gemeinsamen Grundstücksgrenze (zum Beispiel bei Doppelhäusern) sind Sichtschutzzäune bis zu einer Höhe von 2 m und einer Länge von 5 m zulässig. Diese Festsetzungen werden ebenfalls zur Sicherung der Wohnumfeldqualität getroffen. Zudem finden hierdurch auch die klein- und lokalklimatischen Aspekte Berücksichtigung (landwirtschaftlicher Nutzfläche und bisheriges Kaltluftentstehungsgebiet).

So wird unter der textlichen Festsetzung 3.3 auch festgesetzt, dass mindestens 100% der Grundstücksfreiflächen (nicht überbaubare Fläche laut Grundflächenzahl inklusive Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung) als Garten, Grünfläche oder Pflanzbeet zu gestalten sind. Davon sind 20 % der Flächen mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen wie bewährten Stammobstbäumen zu bepflanzen. Somit soll der Parkcharakter des Projektes verdeutlicht werden. Die bisher nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen anzupflanzenden Laub- und Obstbäume und Sträucher (2.9) können zur Anrechnung gebracht werden. Auch Pflanzbeete mit Ziergehölzen können angerechnet werden. Die Festsetzung dient der Mindestdurchgrünung im Wohngebiet, der klimatischen Verbesserung und soll die Freiflächenqualität des Wohnumfeldes deutlich erhöhen.

3.5 Wasserrechtliche Festsetzungen (BauGB i.V.m. HWG)

Gemäß textlicher Festsetzung 4.1 wird festgelegt, dass je Grundstück und Gebäude (Hauptgebäude) im Allgemeinen Wohngebiet 1 und 3 im Bereich der Planstraße A (Verlängerung Hohmannsweg) eine Zisterne mit mind. 7m³ zu errichten ist, wobei 3m³ Retentionsraum und 4m³ für die Brauchwassernutzung vorzuhalten sind. Diese Vorgaben wurden im Rahmen der vorläufigen Erschließungsplanung durch das Ingenieurbüro Grohmann ermittelt und als Festsetzung übernommen.

Von einer konkreten Festsetzung der Dimensionierung der Zisterne, wie z.B. über die projizierte Dachfläche (25 Liter pro Quadratmeter Dachfläche) wird abgesehen, da zum jetzigen Zeitpunkt weder die Größe der Gebäude noch die Anzahl der Wohneinheiten und die künftige Personenzahl des Haushaltes bekannt sind. Die Dimensionierung von 3m³ für den Retentionsraum resultiert durch die Vorgabe der Erschließungsplanung. Verbleiben mindestens 4m³ Zisterneninhalt für die Brauchwassernutzung, die dann für die Gartenbewässerung oder Toiletten und Waschmaschine im Haushalt (3-4 Personen) genutzt werden kann. Durch die Festsetzung im Bebauungsplan kann im Rahmen der Abwasserplanung die Dimensionierung des Schmutzwasserkanals bzw. des Regenwasserkanals entsprechend reduziert werden, so dass dies sich wiederum auf die Kosten für die Baugebietsentwicklung (Kostenminimierung) und somit auf die Baulandpreise für die Bauherren positiv auswirkt.

⁶ aufgrund der sehr leichten Hanglage können zu den Nachbargrundstücken Böschungsbereiche entstehen, die zum Beispiel durch Stützmauern abgefangen werden müssen. Die Vorgaben der HBO sind zu beachten.

Als Hinweis für die Bauherren wird der § 55 Abs.2 WHG aufgeführt, der als geltendes Recht im Bauantrag zu berücksichtigen ist: Niederschlagswasser soll ortsnah gesammelt, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer geleitet werden, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Durch die Verwendung des Niederschlagswassers, beispielsweise für die Freiflächenbewässerung, kann der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Darüber hinaus soll das überschüssige unverschmutzte Niederschlagswasser zunächst primär auf dem Baugrundstück selbst versickern. Somit kann der Eingriff in den Wasserhaushalt deutlich minimiert und die Kläranlage entlastet werden.

Die Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so anzuordnen, herzustellen und zu unterhalten, dass sie betriebssicher sind und Gefahren, unzumutbare Nachteile oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Bei der Verwendung von Niederschlagswasser ist darauf zu achten, dass wasserwirtschaftliche, technische und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen und vorbehaltlich der Eignung unter Qualitätsgesichtspunkten bzw. soweit keine Dachbegrünung vorgesehen wird. Die Ableitung des übrigen anfallenden Niederschlagswassers ist im Trennsystem vorgesehen. Bei einer beabsichtigten Versickerung (keine Festsetzung im vorliegenden Bebauungsplan) von überschüssigen Niederschlagswasser auf dem Grundstück selbst ist im Vorfeld der Baumaßnahme ein entsprechendes Baugrundgutachten zu erstellen, in dem nachgewiesen wird, dass auf der Fläche selbst eine Versickerung möglich ist und auf den angrenzenden Nachbargrundstücken keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

3.6 Sonstige Festsetzungen

Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Gemeinde Ebsdorfergrund in der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung geltenden Fassung ergänzt (5.1)

Gemäß Festsetzung 2.11 gilt für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers weiterhin, dass von der Straßenseite aus Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Sie können von den Grundstückseigentümern durch die Errichtung von Stützmauern bis zu 0,50 m (Höchstmaß) abgewendet werden. Ausnahmen von dem Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Geländeverhältnissen zugelassen werden.

4 Landschaftspflege und Naturschutz

4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht, Forst

Bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen ist i.d.R. nach § 2 Abs.4 BauGB eine Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einen Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dabei legt die Kommune für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltbelange werden im § 1 Abs.6 Nr.7 BauGB strukturiert und insbesondere um die sich aus dem EU-Recht ergebenden Anforderungen fortentwickelt (insbesondere UVP und UP sowie FFH- und Luftqualitätsrichtlinien). Für den Bereich der Bauleitplanung enthält das Baugesetzbuch durch das EAG Bau (Europarechtsanpassungsgesetz Bau) eine gesonderte

Umsetzung des EU Rechtes, mit dem die Durchführung der Umweltprüfung hier abschließend geregelt wird. Hierzu ist im Katalog der abwägungserheblichen Belange die Zusammenstellung der Umweltbelange in § 1 Abs.6 Nr.7 präzisiert worden, um den Überblick über die wesentlichen in der Umweltprüfung zu betrachtenden Umweltauswirkungen zu erleichtern. § 1a BauGB enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, die insbesondere nach Ermittlung des einschlägigen Materials in der Umweltprüfung zu beachten sind.

Der § 2 Abs.4 BauGB stellt die Grundnorm für das Verfahren der Umweltprüfung dar. In dieser Vorschrift wird die Umweltprüfung in die zentralen Arbeitsschritte – Ermittlung, Beschreibung und Bewertung - definiert, wobei entsprechend der Systematik der Richtlinie für Einzelheiten auf die Anlage zum Baugesetzbuch verwiesen wird. Der § 2a BauGB ist zur einer allgemeinen Vorschrift über die Begründung von Bauleitplänen ausgestaltet worden, in dem verdeutlicht wird, dass der Umweltbericht einen Bestandteil der Begründung bildet, in dem die Ergebnisse der Ermittlung und Bewertung in einem eigenen Abschnitt dargestellt werden. Die einzelnen in den Umweltbericht aufzunehmenden Angaben, die aus den bisherigen Vorgaben des § 2a BauGB abgeleitet wurden ergeben sich aus der Anlage zum Baugesetzbuch. Sie bilden eine Orientierung für den Aufbau und die Gliederung des Umweltberichtes.

Die Umweltprüfung ist durch die neuen Vorschriften als Regelverfahren für grundsätzlich alle Bauleitpläne (BP und FNP) eingeführt worden (Ausnahme vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB). Im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung sind die Anforderungen an Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu ermitteln. Darauf aufbauend wird die Umweltprüfung durchgeführt, die mittels des Umweltberichts im Rahmen der Entwurfs offenlage der Öffentlichkeit zugänglich gemacht wird. Bei der Integration der Umweltprüfung in das Bauleitplanverfahren sind nach der EU-Richtlinie folgende Verfahrensschritte zu beachten:

1. Feststellung der Notwendigkeit einer Umweltprüfung
2. Festlegung des Untersuchungsrahmens und der in den Umweltbericht aufzunehmenden Informationen (sog. Scoping), dazu dient der Verfahrensschritt gemäß § 4 Abs.1 BauGB
3. Erstellung eines Umweltberichtes
4. Behörden und Öffentlichkeitsbeteiligung §§ 3 und 4 BauGB
5. Berücksichtigung der Ergebnisse bei der weiteren Entscheidungsfindung (Abwägung)
6. Bekanntgabe der Entscheidung § 10 Abs.4 BauGB (Bekanntmachung des Planes und Erlangung der Rechtskraft)
7. Überwachung und Monitoring

Die o.g. Vorgaben hat der Gesetzgeber bei der Integration der Umweltprüfung in das Deutsche Bauplanungsrecht berücksichtigt, ohne dass hierdurch eine wesentliche Änderung des Verfahrensablaufs erfolgt ist. Vielmehr geben die einzelnen Verfahrensschritte im Wesentlichen die Arbeitsschritte wieder, die bei der Zusammenstellung und Bewertung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials ohnehin für eine sachgerechte Abwägung durchzuführen sind. Die zentrale Vorschrift der Umweltprüfung im Baugesetzbuch ist § 2 Abs.4. Danach sind im Rahmen der kommunalen Bauleitplanverfahren die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben bzw. anschließend – im Rahmen der Abwägung - zu bewerten sind. Ob und inwieweit die im Umweltbericht aufgeführten Umweltbelange gegenüber anderen Belangen vorgezogen oder zurückgestellt werden, ist nicht mehr Bestandteil der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB, sondern der allgemeinen Abwägung nach § 2 Abs.3 i.V.m. § 1 Abs.7 BauGB. Diese erfolgt nicht mehr im Rahmen des Umweltberichtes, sondern ist - wie bisher - Bestandteil der weiteren Planbegründung.

Der Umweltbericht kann auch nach den Verfahrensschritten gemäß §§ 3(1) und 4(1) BauGB erstellt und dann im Rahmen der Offenlage öffentlich ausgelegt werden, zumal die o.g. Verfahrensschritte dazu dienen, den

Detaillierungsgrad der Umweltprüfung festzulegen.

Die durch das Vorhaben vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a BauGB auszugleichen. Die dafür vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen können gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 Hs. 1 BauGB den unterschiedlichen Eingriffen im Plangebiet zugeordnet werden (siehe Kapitel 4.2). Zum Vorentwurf wurden zunächst keine Festsetzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit in die Planung aufgenommen.

Im Bereich des Flurstücks 21/15 wurden für den Bebauungsplan Hohmannsweg Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt, die jetzt durch die Planung des Allgemeinen Wohngebietes 1 und 3 im Bereich der nördlichen Planstraße überplant werden. Im Zuge des zweiten Verfahrensschrittes (Entwurfsoffenlage) sind diese Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle auszuweisen und durchzuführen bzw. durch Ökokontomaßnahmen auszugleichen. Der Eingriff, der durch die vorliegende Bauleitplanung vorbereitet wird, muss zusätzlich durch entsprechende Maßnahmen oder Zuordnung eines Ökokonto kompensiert werden. Durch eine jeweilige konkrete Zuordnung des Anteils dieser Ausgleichsmaßnahme für den vorliegenden und bisher rechtskräftigen Bebauungsplan erfolgen entsprechende Zuordnungsfestsetzungen, wobei im vorliegenden Plan die Flächen von einem Vorhabenträger entwickelt werden und somit die Zuordnung eindeutig ist.

4.2 Zuordnung der Sammelausgleichsmaßnahmen

Aufgrund der Vorgaben des Baugesetzbuches können gemäß § 9 Abs.1a Satz 2 Hs.1 BauGB Ausgleichsmaßnahmen den unterschiedlichen Eingriffen im Plangebiet zugeordnet werden. Eine konkrete Zuordnung in Form einer Freistellung erfolgte bei dieser Planung zum Entwurf, siehe nachfolgende Ausführungen. Der Eingriff wird im Einzelnen differenziert in:

1. Ausgleich für die bisherigen Kompensationsmaßnahmen für den angrenzenden Bebauungsplan im Bereich Hohmannsweg.
2. Eingriffe im Zuge der Erschließungsplanung (Planstraße C)
3. Eingriffe im Zuge der Erschließungsplanung (Planstraße A (teilweise) und Planstraße B)
4. Eingriffe im Allgemeinen Wohngebiet 1 und 3, die der Vorhabenträger für die Gemeinde entwickelt (nördlicher Teil)
5. Eingriffe im Allgemeinen Wohngebiet 1-4, 2a und 3a, die durch den Vorhabenträger entwickelt werden.

Neben der naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen werden auch Artenschutzrechtliche Maßnahmen erforderlich, da im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchungen geschützte Arten kartiert wurden, für die entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind (zum Beispiel Feldlerche). Ausführungen siehe Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag und Umweltbericht.

Der Vorhabenträger, der den Eingriff verursacht, hat gleichzeitig die Ausgleichsflächen und Maßnahmen bereitzustellen und zu sichern. Hierzu erfolgen auch entsprechende Ausführungen im Durchführungsvertrag. Demnach wird der Eingriff in Boden, Natur und Landschaft für die mögliche Bebauung der Grundstücke und für die Errichtung und den Bau der Erschließungsstraße berechnet und die Ausgleichsflächen automatisch zugeordnet.

Die Hessische Landgesellschaft kann einen Vorhabenträger von seinen Verpflichtungen bei Ausgleich und Ersatz freistellen. Das bedeutet, der Vorhabenträger erteilt der HLG einen Auftrag zur Kompensation der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzverpflichtung, die beim vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

vorliegt. Die HLG erklärt dann die Freistellung gegenüber der genehmigenden Naturschutzbehörde und der Bebauungsplan kann als Satzung beschlossen und das Bauvorhaben umgesetzt werden, während die HLG die Kompensationsverpflichtung erfüllt.

Die rechtliche Hintergründe werden auf der Internetseite der HLG im nachstehenden Text erläutert:

Rechtserläuterung

Bezug auf § 5 Abs. (6) vom 1. September 2005 – Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben (Kompensationsverordnung – KV) (zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629, 642)). Mit der Freistellungserklärung wird die „befreiende Pflichtenübertragung“ im Rahmen der Eingriffsregelung ermöglicht.

Der Vorhabenträger als Eingreifer bleibt grundsätzlich auch dann zur Erfüllung der naturschutzrechtlichen Kompensationsverpflichtung verantwortlich, wenn er sich eines Dritten zur Durchführung der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bedient. Diese ihn treffende öffentlich-rechtliche Verpflichtung kann jedoch auf einen Dritten dergestalt übertragen werden, dass der Vorhabenträger von seiner Verantwortung befreit wird. Es findet ein Pflichtenübergang statt. Rechtstechnisch handelt es sich um eine „Schuldübernahme“ im Sinne des § 415 BGB. Die Vorschrift kann über § 62 VwVfG auch im öffentlichen Recht Anwendung finden.

Die Kompensationsverpflichtungen können „befreiend“ auf die Ökoagentur für Hessen übertragen werden. Dies ist in der Hessischen Kompensationsverordnung in der nachfolgend zitierten Passage im § 5 Abs. (6) festgeschrieben:

„Die Agentur kann die Verpflichtung der Verursacherin oder des Verursachers eines Eingriffs oder eines Trägers der Bauleitplanung zur Leistung von Ersatzmaßnahmen mit der Folge übernehmen, dass für das Genehmigungsverfahren von der vollständigen Kompensation des Eingriffs auszugehen ist. Die Übernahme der Kompensationsverpflichtung hat ohne Bedingungen zu erfolgen, sie kann nicht widerrufen werden und ist der Genehmigungsbehörde anzuzeigen.“

Erforderlich für die befreiende Pflichtenübertragung ist die Zustimmung der zuständigen Behörde, also derjenigen Behörde, die die Zulassungsentscheidung für das Vorhaben und damit auch die Entscheidung über die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen trifft. Stimmt die Behörde zu, tritt die Landgesellschaft als Dritter an die Stelle des Vorhabenträgers und ist Adressat der entsprechenden naturschutzrechtlichen Kompensationsverpflichtung. Diese „Zustimmungserklärung“ kann mit dem Zulassungsbescheid verbunden werden.

Die erforderliche Freistellung der HLG liegt dem Vorhabenträger vor, wird derzeit mit der zuständigen Fachbehörde (UNB) abgestimmt und zum Satzungsbeschluss den Unterlagen beigelegt.

4.3 Artenschutz und Schutzgebiete

Der Gemeinde Ebsdorfergrund und dem Planverfasser liegen derzeit keine Erkenntnisse über betroffene Schutzgebiete (LSG; NSG, FFH etc.) im Plangebiet vor. Im Übrigen wird auf den Umweltbericht verwiesen.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens liegen zum jetzigen Zeitpunkt des Entwurfes Erkenntnisse über die direkte Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischer Vogelarten

vor. Dies betrifft die Vorgaben des § 44 Abs.1 Nr.1 bis Nr.3 BNatSchG:

Es wird auf die Ausführungen im Umweltbericht und auf den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag verwiesen. Die konkreten Artenschutzmaßnahmen werdend derzeit erarbeitet und über einen separaten städtebaulichen Vertrag vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes geregelt (Vertrag/Selbstverpflichtungserklärung).

5 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hess. 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:

5.1 Überschwemmungsgebiet

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

5.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung

Im Plangebiet entsteht ein Wasserbedarf für voraussichtlich 36-45 Wohngebäude mit max. je 1 bis 6 Wohneinheiten. Die abschließende Anzahl der Wohneinheiten wird über den Bebauungsplan nicht festgelegt, so dass auch der abschließende Bedarf an Trinkwasser in der jetzigen Planphase nicht quantifiziert werden kann. Im Zuge der Erschließungsplanung wird der Bedarf abschließend ermittelt.

Deckungsnachweis

Die Trink- und Löschwasserversorgung wird derzeit durch das Ingenieurbüro für die Erschließungsplanung überprüft. Aufgrund der Lage des Plangebietes im unmittelbaren Ortsrandbereich geht die Gemeinde Ebsdorfergrund davon aus, dass die Trinkwasserversorgung aufgrund der vorhandenen Leitungen gedeckt werden kann. Innerhalb des Plangebiets sind die Leitungen neu zu verlegen.

Technische Anlagen

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

Schutz des Grundwassers

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

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebiete oder Heilquellenschutzgebietes.

Verminderung der Grundwasserneubildung

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

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

Versickerung von Niederschlagswasser

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

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

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 Informationen vor.

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

5.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen*Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen:*

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches (Baugebiet).

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Es befinden sich keine bestehenden Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches (Baugebiet).

Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches (Baugebiet).

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

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

5.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Die Erschließung ist von einem Ingenieurbüro geprüft worden und kann gesichert werden.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Es wird voraussichtlich ein Stauraumkanal im nördlichen Teil des Plangebietes und ein unterirdisches Regenrückhaltebecken im Süden des Plangebietes errichtet.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Es wird voraussichtlich ein Stauraumkanal mit Drosselschacht und einem Stauraumvolumen von 52 m³ im nördlichen Teil des Geltungsbereiches (im geplanten Straßenraum) vorgesehen, um die bestehenden Abwasseranlagen zu entlasten. Im Süden wird das Regenrückhaltebecken unterhalb der am Bürgerhaus/Bürgerzentrum geplanten Parkplätze gebaut.

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 zur 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 Trennsystem.

Kosten und Zeitplan

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

5.5 Abflussregelung

Abflussregelung

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

Vorflutverhältnisse

Aufgrund der Ausführungen unter 5.4 wird das unverschmutzte Niederschlagswasser im Trennsystem abgeführt und über ein Stauraumkanal bzw. Regenrückhaltebecken gedrosselt dem nächstliegenden Vorfluter zugeführt. Die Entwässerungsplanung und die mögliche erforderliche Einleitererlaubnis wird im Zuge der parallel durchgeführten Erschließungsplanung detailliert durch das Ingenieurbüro mit der Fachbehörde abgestimmt.

Hochwasserschutz

Entfällt.

Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen

Entfällt.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei. Eine Entsiegelung von Flächen kann im Plangebiet nicht erfolgen. Im Bereich des Hofackerweges wird der vorhandene Straßenraum durch zusätzliche Stellplätze befestigt und genutzt, so dass auch hier keine Entsiegelung vorgenommen werden kann.

Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten

Entfällt aufgrund des Planziels und der Lage.

5.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft

Entfällt aufgrund des Planziels.

Hinweis: Folgende Versickerungsformen sind je nach Topografie, Verdichtung und Gestaltung des

Baugrundstückes möglich⁷ :

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.

6 Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Infrastruktur

6.1 Straßen und Feldwege

Ausgehend vom *Hofackerweg* und dem *Hohmannsweg* wird die Erschließung des Plangebietes durch eine Ringerschließung erfolgen. Die im Bebauungsplan dargestellte Erschließungsplanung basiert auf den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes des Vorhabenträgers, der eine Erschließung des Plangebietes über die Planstraßen A-C vorsieht (siehe Abb.2). Mittels der vorgesehenen Erschließung kann das Plangebiet einer optimalen Nutzung bzw. Erschließung der Baugrundstücke zugeführt werden. Die Planstraßen sind mit einer Breite von 5 m bzw. 5,75 m ausreichend dimensioniert, um das Verkehrsaufkommen im Plangebiet zu bewältigen. Der gesamte Straßenraum wird verkehrsberuhigt ausgebaut werden, wobei eine genaue Vorgabe über die Straßenraumaufteilung im Bebauungsplan nicht vorgegeben wird, sondern die Gestaltung und Aufteilung im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung erfolgt.

Durch die Festsetzung der Anzahl an Wohneinheiten kann auch das künftige Verkehrsaufkommen als Verkehrsprognose hoch gerechnet werden. In den mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehenen Bereichen WA

⁷ 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.

1 und WA 2 können zwischen 56 und 70 Wohneinheiten geschaffen werden, wobei laut Nachfrage (derzeit 17 Bewerber) fast ausschließlich nach Einzelhausbebauungen nachgefragt wird. Im Bereich der Wohngebiete WA 2a, 3 und 3a können neben Einzel- und Doppelhäusern auch Mehrfamilienhäuser mit 6 Wohneinheiten entstehen, so dass im Schnitt voraussichtlich 40-60 Wohneinheiten entstehen könnten. In der Summe könnten somit maximal rd. 130 Wohneinheiten entstehen, so dass bei Berechnung von 4 Fahrten pro Wohneinheit am Tag rd. 520 Fahrten anfallen könnten. Das Verkehrsaufkommen für das Bürgerzentrum kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht berechnet werden, zumal keine „konstanten“ Fahrten anfallen, sondern diese sich nach der Nutzung und möglichen Veranstaltungen richtet, die derzeit aber nicht abgeschätzt werden können. Aufgrund der vorgesehenen Ringerschließung und den bereits ausgebauten Straßen *Hofackerweg* und *Kirchhainer Straße* kann die zusätzliche Verkehrsmenge aufgenommen werden. Auch der Anschluss der *Kirchhainer Straße* an die *Heskemer Straße* (ehemalige L 3125) ist ausreichend dimensioniert und ausgebaut, zumal der Verkehr auf das übergeordnete Verkehrsnetz auch über den neuen Kreisels nördlich von Heskem (Umgehungsstraße/ L 3048) angeschlossen werden kann. Das bestehende Verkehrsnetz ermöglicht somit die Anbindung des Gebietes über mehrere Verkehrsachsen.

Im Rahmen des Verfahrens werden keine Feldwege eingezogen, so dass die Landwirtschaft die angrenzenden lw. Nutzflächen weiterhin ungehindert erreichen kann.

Im westlichen Bereich wird ein Verbindungsweg (Fußweg) zwischen dem *Hofackerweg* und der Planstraße B vorgesehen. Neben dieser Verkehrsfunktion können in diesem Bereich auch Infrastrukturleitungen gelegt werden. Gleichzeitig stellt der Fußweg eine fußläufige Verbindung zu den öffentlichen Einrichtungen dar (hier Bürgerhaus/Bürgerzentrum).

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

Gemeinde, FD Ordnung und Verkehr

Bei der Ausbauplanung (Beschilderung mit VZ 325/326 der Straßenverkehrsordnung) empfehle ich darauf zu achten, dass zwischen baulicher und straßenverkehrsrechtlicher Situation eine Einheit geschaffen wird, bei der für jeden Verkehrsteilnehmer klar erkennbar ist, wie er sich zu verhalten hat. Erfahrungsgemäß kommt es häufig zu Rechtsstreitigkeiten oder Überwachungsproblemen (Parken, Geschwindigkeit), wenn die bauliche und verkehrsrechtliche Einheit nicht gegeben ist. Die rechtlichen Vorgaben der Straßenverkehrsordnung sowie der dazu ergangenen Verwaltungsvorschrift (§§ 39-43) sind zu berücksichtigen. Weiterhin sind entsprechende Flächen zur Aufstellung von Verkehrsschildern zu berücksichtigen. Hierbei ist insbesondere das Lichtraumprofil zu berücksichtigen.

Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrswesen Dillenburg

Das Plangebiet ist über die Gemeindestraße Hofackerweg mit dem örtlichen Wegenetz verknüpft. Über die Kirchhainer Straße sind Anschlüsse an die K 124 Heskemer Straße, sowie die neue L 3125 Ortsumgehung Heskem gegeben.

In den vorgelegten Unterlagen wird das zu erwartende Verkehrsaufkommen abgeschätzt, dem zufolge sind keine negativen Auswirkungen auf das klassifizierte Straßennetz zu erwarten. Sollten dennoch Maßnahmen für die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs notwendig werden, hat die Gemeinde diese in einvernehmlicher Abstimmung mit mir zu eigenen Lasten durchzuführen.

Für mögliche Erweiterungen in Richtung Norden gilt entlang der freien Strecke der L 3125 Ortsumgehung Heskem gem. § 19 HStrG ein Zugangs- und Zufahrtsverbot sowie die Bauverbots- und Baubeschränkungszone gem. § 23 HStrG.

6.2 Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr

Im Bebauungsplan werden öffentliche Parkplätze im Bereich des Hofackerweges explizit ausgewiesen. Die Breite der Erschließungsstraße A-C, die als verkehrsberuhigte Straße ausgebildet werden soll, ist im Bebauungsplan mit 5,75 bzw. 5,0 m vorgesehen, so dass innerhalb des Straßenraumes eingeschränkt Platz zum Parken geschaffen werden kann. Es ist auch vorgesehen, im öffentlichen Straßenraum zusätzliche Stellplätze einzurichten (Hofackerweg). Die abschließende Straßenraumaufteilung und –gestaltung wird i.d.R. im Rahmen der Erschließungs- und Ausbauplanung festgelegt. Neben dem Bereich des Hofackerweges und des Bürgerhauses/Bürgerzentrums werden explizit zusätzliche Parkplätze durch die vorliegende Bauleitplanung vorbereitet und im WA 4 ausgewiesen.

6.3 Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr

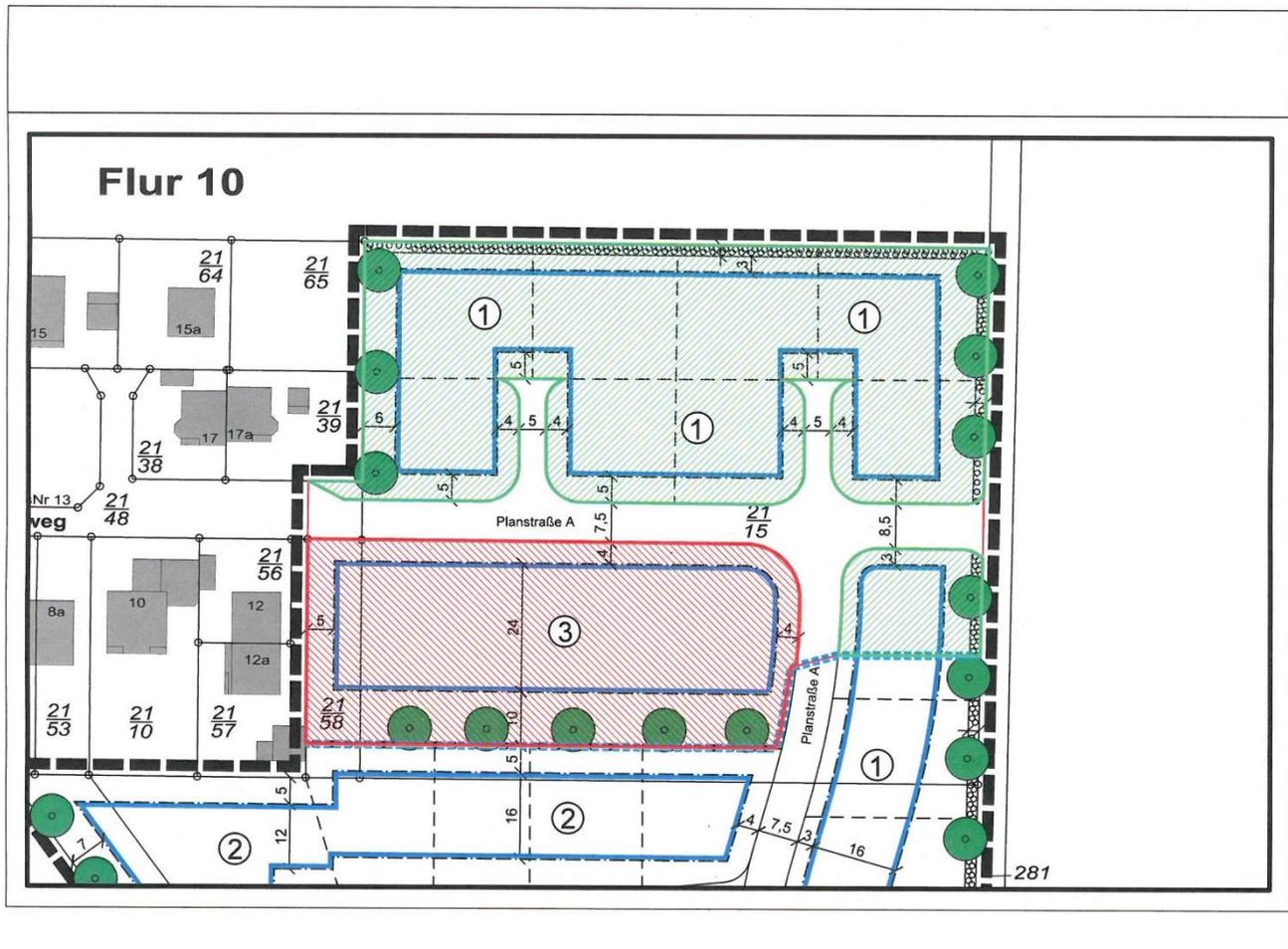
Das Plangebiet wird durch den öffentlichen Personennahverkehr nicht direkt erschlossen. In fußläufiger Reichweite befindet sich eine Bushaltestelle im Bereich der Ortslage.

6.4 Wasserversorgung

Im Plangebiet muss die Wasserversorgung komplett neu verlegt werden.

6.5 Abwasserentsorgung

Das Gebiet wird künftig im Trennsystem entwässert. Das Schmutzwasser aus dem Plangebiet wird in den bestehenden Schmutzwasserkanal im *Hofackerweg* und *Hohmannsweg* geleitet. Im Rahmen der Erschließungsplanung gilt es zu überprüfen, ob die Dimensionierung der Abwasserkanäle ausreichend ist, um das Abwasser des Plangebietes aufzunehmen.

Abb. 6: Dezentrale Rückhaltung auf den Grundstücken, Konzept Ing.-Büro Grohmann 02/2019

Die im oben aufgeführten Planausschnitt grün schraffierten Grundstücke (WA 1, GRZ 0,35) benötigen ein Rückhaltevolumen von 8,16 l/m² Grundstücksfläche.

Die rot schraffierten Grundstücke (WA 3, GRZ 0,3) benötigen ein Rückhaltevolumen von 6,80 l/m² Grundstücksfläche.

Alle übrigen Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans entwässern in zentrale Regenrückhalteräume. Abweichungen können sich hier im Laufe des Planungsfortschrittes ggf. immer noch ergeben.

6.6 Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien

Leitungen der Ver- und Entsorgung (Strom, Telekom etc.) befinden sich nach derzeitigem Verfahrensstand nicht im Plangebiet. Sofern sich Leitungen im Bereich des Plangebietes befinden, werden diese nachrichtlich mit aufgenommen.

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

Deutsche Telekom AG

Im Planbereich befinden sich im Hofackerweg Telekommunikationslinien der Telekom.

Zur Versorgung des Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Im Baugebiet werden Verkehrsflächen nicht als öffentliche Verkehrswege gewidmet. Diese Flächen müssen aber zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen.

Zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung bitten wir deshalb, die im Plan gekennzeichnete Planstraße B nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn als zu belastende Fläche festzusetzen.

Diese Kennzeichnung alleine begründet das Recht zur Verlegung und Unterhaltung jedoch noch nicht. Deshalb muss in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch mit folgendem Wortlaut: „Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien“ erfolgen.

Vor diesem Hintergrund weisen wir vorsorglich darauf hin, dass wir die TK-Linien nur dann verlegen können, wenn die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch erfolgt ist.

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

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

Wir bitten Sie, uns eine Ausfertigung des rechtsverbindlichen Planes sogleich nach dessen Bekanntmachung zu übersenden und uns an der Erschließungsplanung zu beteiligen.

Energie Netz Mitte GmbH

In dem von Ihnen angegebenen Baubereich sind keine Netzbaumaßnahmen geplant.

Stadtwerke Marburg

Für die stromseitige Erschließung des Baugebiets muss vorab eine Netzverträglichkeitsprüfung durch die Stadtwerke Marburg GmbH durchgeführt werden.

Je nach Ergebnis kann ein Netzausbau bis zur Kirchhainer Straße Ecke Heskemer Straße und / oder der Bau einer neuen Trafostation notwendig sein.

Im Fall einer Trafostation muss eine geeignete Fläche (ca. 4,5m x 5,0m) möglichst zentral im Baugebiet zur Verfügung stehen.

Wir bitten um rechtzeitige Beteiligung an der Planung.

6.7 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung muss im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung gemäß den Vorgaben des Brandschutzes geprüft werden. Im Plangebiet sind die Erschließungsstraßen für Feuerlösch- und

Rettungsfahrzeuge ausreichend dimensioniert. Im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen sind darüber hinaus ausreichend bemessene Rettungswege und Aufstellflächen für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge vorzusehen.

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

Kreisausschuss LK Marburg-Biedenkopf, Brandschutz

Gemäß § 3 des Hess. Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) und dem Arbeitsblatt W 405 Wasserversorgung und Brandschutz des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) ist entsprechend der vorgesehenen baulichen Nutzung folgender Löschwasserbedarf erforderlich:

WA (GFZ 1,2) 3.200l/min. = 192m³/h

WA (GFZ bis 0,7) 800l/min. = 48m³/h

Sofern die Löschwassermenge für eine kleine Gefahr der Brandausbreitung zu Grunde gelegt werden sollen, sind entsprechende textliche Festsetzungen zur überwiegenden Bauart aufzunehmen.

Bei max. Löschwasserentnahme muss der Fließdruck mind. 1,5 bar betragen. Die Wasserleitungen sind als Ringleitungen auszuführen. Die Löschwassermenge muss für mind. 2 Std. zur Verfügung stehen. Kann diese Löschwassermenge vom öffentlichen Wasserversorgungsnetz nicht erbracht werden, ist der Wasservorrat durch eine andere geeignete Maßnahme (z.B. Zisterne od. Löschwasserteich) sicherzustellen. Bei dem Einbau der Hydranten sind die Richtlinien Arbeitsblatt W 331 des DVGW zu beachten. Auf die ordnungsgemäße Beschilderung wird besonders verwiesen.

Der angegebene Löschwasserbedarf ist entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW (Fassung Februar 2008 als Richtwert zu betrachten. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird je nach Brandbelastung oder Sonderbauvorschriften für die einzelnen Objekte die Löschwassermenge festgesetzt. Diese kann u.U. von der Höhe des Grundschutzes abweichen.

1. Die Zufahrtswege sind so zu befestigen, dass sie von Lösch- und Rettungsfahrzeugen mit einer zulässigen Gesamtmasse von 16t und einer Achslast von 10t ohne Schwierigkeiten befahren werden können. Im Übrigen wird auf DIN 14090 „FLÄCHEN FÜR DIE FEUERWEHR AUF GRUNDSTÜCKEN“ in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.
2. Die lichte Breite geradliniger Zufahrten muss mind. 3,0m betragen. Wird eine Zufahrt auf einer Länge von mehr als 12m beidseitig durch Bauteile (z.B. durch Wände, Pfeiler) begrenzt, so muss die lichte Breite mind. 3,50m betragen.
3. Gemäß § 13 Abs. 3 HBO dürfen Gebäude, bei denen der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen über der Geländeoberfläche liegt, nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte, wie Hubrettungsfahrzeuge, verfügt. Aufstell- und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein; sie sind als solche zu kenneichnen und ständig freizuhalten; die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Fahrzeuge dürfen auf diesen Flächen nicht abgestellt werden.
4. Die Kurvenradien sind so zu gestalten, dass Lösch- und Rettungsfahrzeuge ungehindert diese durchfahren können. Soweit für das Baugebiet die vorgenannte Ziffer 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.
5. Bäume sind so anzupflanzen, dass das Astwerk nicht (auch nicht zu einem späterem Zeitpunkt) in die Fahrbahn hineinragt. Im Bereich von notwendigen Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge dürfen keine Bäume angepflanzt werden. Sträucher und Gehölze niedriger Wuchshöhe sind davon ausgenommen.
6. Bei der Bebauung der Grundstücke und der Gestaltung der Straßen sind insbesondere die Anforderungen des § 4 Abs. 1, sowie § 5 der HBO 2010 zu beachten.

7 Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung im Baugebiet zu dokumentieren und den Eingriff in Natur und Landschaft besser bewerten zu können, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz (digital errechnet) aufgestellt.

Geltungsbereich des Bebauungsplans	41.699 m²
Fläche des Allgemeinen Wohngebietes 1 bis 4	33.502 m ²
Erschließungsstraße Planung	5.897 m ²
Erschließungsstraße Bestand	1.547 m ²
Parkplätze	371 m ²
Fußweg	261 m ²
Öffentliche Grünfläche	121 m ²

8 Bodenordnung

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

9 Bergrecht, Baugrund, Geologie, Altlasten, Abfall, Bodenschutz

Der Gemeinde Ebsdorfergrund liegen keine Erkenntnisse über Baugrund, Geologie, Altlasten oder Altstandorte im Plangebiet vor. Im Zuge der Erschließungsplanung wird ein Baugrundgutachten erstellt.

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

Regierungspräsidium Gießen, Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes bietet sich die Möglichkeit, im Rahmen einer übergreifenden Bodenkonzeption Flächen für Kopensationsmaßnahmen mit besonderer Bedeutung für den Bodenschutz festzulegen, beispielsweise:

- die Entsiegelung von Flächen (Voll- oder Teilentsiegelung) mit Rekultivierung / Bodenverbesserung und klimaverbessernder Begrünung (insektenfreundlich)
- die Sanierung von belasteten Flächen
- die Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht mit Humus als wertvoller CO₂-Speicher (Rekultivierung)
- der Erosionsschutz insb. des A-Horizonts (Etablierung und Erhaltung dauerhaft bodendbedeckender Vegetation mit Humusschicht auf erosionsgeschädigten Böden)
- die Förderung bodenschonender Bewirtschaftungsformen, ggf. Umwandlung in ökologischen / biologischen Landbau
- Maßnahmen zur Förderung von Ackerleensräumen (Blüstreifen, Ackerweidkrautfluren, Lerchenfenster etc.) / Extensivierungsmaßnahmen Acker (Verzicht auf Küngung und Pflanzenschutzmittel, fluglose / unterlassene Bodenbearbeitung etc.)
- Herstellung von Stadtklimaflächen / Kühlflächen (mit Bodenfunktionsverbesserung und insektenfreundlicher Begrünung)

Regierungspräsidium Gießen, Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen

Bei Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 10.12.2015) 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).

Regierungspräsidium Gießen, 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://rp-giessen.hessen.de/sites/rp-giessen.hessen.de/files/Baumerkblatt2015-12-10.pdf>

Regierungspräsidium Gießen, Bergaufsicht Dez.44

Der Geltungsbereich der o.g. Bauleitplanung liegt im Gebiet von drei erloschenen Bergwerksfeldern, in denen das Rohstoffvorkommen nachgewiesen wurde. Die Fundstellen liegen nach den hier vorhandenen Unterlagen außerhalb des Planungsbereiches.

10 Kampfmittel

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

Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Eine Auswertung der Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit 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, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

11 Landwirtschaft und Bodenschutz

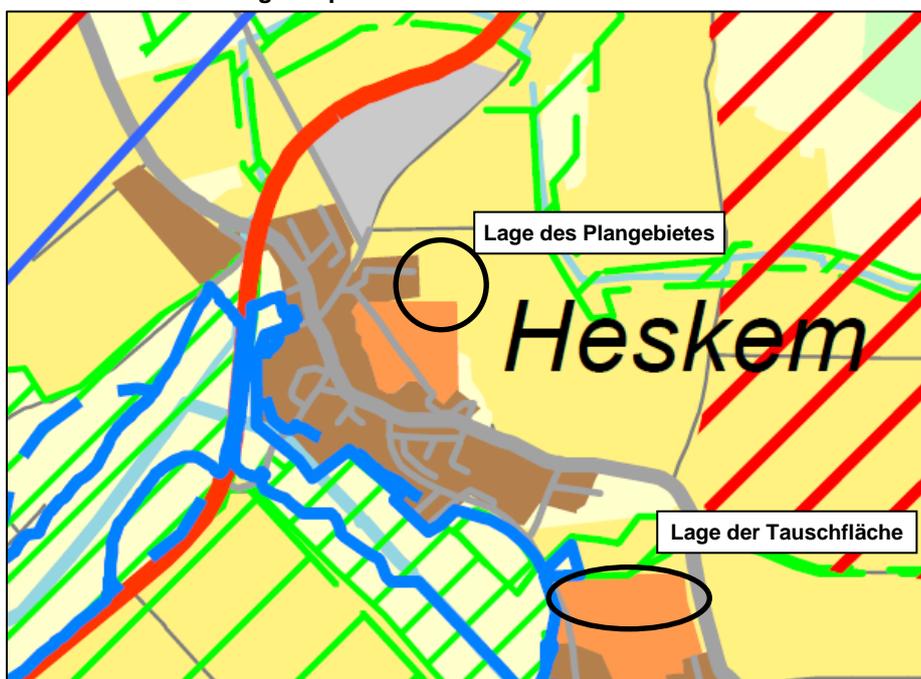
Die am Plangebiet befindlichen lw. Wege werden durch die Planung als solches nicht erfasst. Die derzeit noch lw. genutzten Flächen (Acker/Grünland) innerhalb des Plangebietes müssen künftig für die Intensivnutzung aufgegeben werden, ein lw. Betrieb ist durch die Einschränkung der Flächennutzung jedoch nicht in seiner Existenz gefährdet. Zu dieser Thematik erfolgten bereits Abstimmungen zwischen dem Vorhabenträger und dem Grundstückseigentümer.

Bei einer vertiefenden Betrachtung der Ortslage Heskem-Mölln für mögliche künftige Siedlungsflächenentwicklungen in Verbindung mit der Inanspruchnahme der lw. Nutzflächen wird die Alternativlosigkeit für das

Vorhaben deutlich, siehe auch Kapitel 1.7 und Abb.5.

Nur der nordöstliche Bereich des Plangebietes ist regionalplanerisch bislang als *Vorranggebiet für Landwirtschaft* (6.3-1) ausgewiesen. In der Begründung zu den raumordnerischen Vorgaben in Kapitel 6.3 des Textteils zum Regionalplan wird diesbezüglich ausgeführt, dass *Vorranggebiete für Landwirtschaft* Flächen der Feldflur sind, die für die landwirtschaftliche Nutzung einschließlich Obst- und Gartenbau besonders geeignet sind und/oder die dauerhaft für diese Nutzung erhalten bleiben sollen. Bei der Fläche die bislang als Vorranggebiet für Landwirtschaft ausgewiesen ist und die im Norden des Plangebietes eine Verlängerung des Neubaugebietes „Hohmannsweg“ darstellt weist eine Größe von rd. 1,16 ha aus. Die Agrarstruktur ist hier für eine nachhaltige Landbewirtschaftung zu sichern und zu entwickeln. Da es sich bei den Zielen der Raumordnung um abschließend abgewogene, verbindliche Vorgaben handelt, steht die Darstellung als Vorranggebiet für Landwirtschaft einer Wohngebietsentwicklung im Bereich des Plangebietes daher zunächst entgegen. Hinzu kommt, dass neben der Ausweisung des Vorranggebietes Siedlung Planung im Osten von Heskem im Norden von Mölln ein weiteres Vorranggebiet Siedlung Planung ausgewiesen ist, jedoch zum gegenwärtigen Zeitpunkt eigentumsrechtlich nicht verfügbar und aus städtebaulicher und planerischer Sicht im Vergleich weniger geeignet ist (siehe Kapitel 1.7). Im Zuge des Abweichungsantrages wird daher eine Rücknahme von Siedlungsflächen Planung nördlich von Mölln zu Gunsten eines VRG Landwirtschaft angestrebt, um den lw. Belangen entgegen zu kommen, siehe nachfolgende Seite Abb.6.

Abb. 6: Ausschnitt Regionalplan Mittelhessen 2010



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Um eine weitere Inanspruchnahme lw. Nutzflächen für naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen zu vermeiden, wurde das Ausgleichsdefizit, was durch die vorliegende Planung verursacht wird, durch eine Freistellungserklärung von Ökopunkten bei der HLG durch den Vorhabenträger vertraglich geregelt.

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

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung (zum Beispiel Schutz des Mutterbodens nach § 202 Baugesetzbuch); von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen (Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, muss Infiltrationsvermögen) - bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens zu gering wie möglich zu erfolgen, d.h. gegebenenfalls der Einsatz von Baggermatten / breiter 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 (gegebenenfalls Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. wo logistisch möglich, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, zum Beispiel durch Absperrung mit Bauzäunen oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen - bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufluss (zum Beispiel zufließendes Wasser von Wegen) der gegebenenfalls vom Hang herabkommende Niederschlag ist (zum Beispiel durch Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes) während der Bauphase um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten, Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen; die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (gegebenenfalls 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, positive Effekte auf Bodenorganismen).

14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2018“ hilfsweise herangezogen werden.

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

- Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für bauausführende
- Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer

12 Denkmalschutz

Zur Sicherung von Bodendenkmälern wird auf § 21 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) hingewiesen:

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

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

Landesamt für Denkmalpflege Hessen – hessen Archäologie

Im Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Generationenpark“ sind uns archäologische Bodenfunde (s. beigefügter Plan und Liste bekannt. Es ist daher damit zu rechnen, dass durch die geplante Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden.

1. Da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist, muss eine vom Verursacher beauftragte Grabungsfirma mittels einer Baubeobachtung beim Mutterbodenabtrag die Maßnahme begleiten.
2. Sollten bedeutende Reste vorgeschichtlicher Siedlungen / Gräber oder andere Kulturdenkmäler auftreten gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§18 Abs. 5 HDSchG). Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.

13 Immissionsschutz

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

geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind nicht erkennbar.

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

Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrswesen Dillenburg

Maßnahmen gegen Emissionen der Landesstraße sind Sache der Gemeinde.

14 Erneuerbare Energien

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen. Der Beitrag der Bauleitplanung zum Umwelt- und Naturschutz erfolgt damit auch für die Ziele des globalen Klimaschutzes. Dies verbessert die Möglichkeiten von Gemeinden und Vorhabenträger, die Belange des Klimaschutzes im Rahmen der gemäß § 1 Abs. 7 BauGB vorzunehmenden Abwägung zu gewichten. Ferner wurde den Gemeinden bereits mit der BauGB-Novelle 2004 die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen.

Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S. 1509) wurde das BauGB zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt sowie auch durch die Novellierung 2013 inhaltlich gestärkt. Beachtlich ist insbesondere die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

Seit der BauGB-Novelle 2011 können im Bebauungsplan beispielsweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB explizit Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sowie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB auch Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen, festgesetzt werden. Mit der Änderung des § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 und Nr. 5 BauGB ist weiterhin verdeutlicht worden, dass Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages auch die Errichtung und Nutzung von Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sowie die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden sein können.]

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird grundsätzlich eine Ausrichtung der Baugrundstücke nach Süden, Südwesten bzw. Südosten ermöglicht, um somit eine sonnenoptimierte Bauweise zu unterstützen. Von einer weitergehenden Festsetzung der Firstrichtung wird vor dem Hintergrund des Gebotes der planerischen Zurückhaltung abgesehen, sodass den Bauherren noch eine hinreichende Flexibilität verbleibt.

Aufgenommen wurde jedoch die ausdrückliche Zulässigkeit der Errichtung von Solar- und Fotovoltaikanlagen auf den Dachflächen.

Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Nach § 3 Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EE-WärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist.

Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern vielmehr auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

15 Kosten

Der Gemeinde Ebsdorfergrund entstehen durch den Vollzug des Bebauungsplanes voraussichtlich Kosten, die in dieser frühen Planungsphase nicht näher beziffert werden können.

Verfahrensstand: Satzung

Ebsdorfergrund und Wettenberg, 25.05.2020 und 29.06.2020

Bearbeiter B-Plan: Dipl.-Geograph Mathias Wolf (Stadtplaner AKH / SRL)

Anlagen

Umweltbericht

Artenschutzfachlicher Beitrag