

Gemeinde Ebsdorfergrund, Ortsteil Wittelsberg

### Begründung

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Sonnenblick“

Entwurf

Planstand: 31.01.2022

Projektnummer: 20-2394

Projektleitung: M. Wolf (Stadtplaner AKH/SRL)

## Inhalt

<b>1. Vorbemerkungen .....</b>	<b>4</b>
1.1 Planerfordernis und -ziel .....	4
1.2 Räumlicher Geltungsbereich .....	5
1.3 Regionalplanung .....	5
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung .....	6
1.5 Verbindliche Bauleitplanung .....	6
1.6 Sonstige informellen Planungen / Vorhaben- und Erschließungsplan .....	8
1.7 Innenentwicklung und Bodenschutz .....	8
1.8 Alternativflächendiskussion .....	9
1.9 Verfahrensart und -stand .....	12
1.10 Änderungen zum Entwurf .....	13
<b>2. Städtebauliche Konzeption .....</b>	<b>13</b>
<b>3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung .....</b>	<b>15</b>
<b>4. Inhalt und Festsetzungen .....</b>	<b>16</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung .....	16
4.2 Maß der baulichen Nutzung .....	17
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	19
4.4 Weitere Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 26 BauGB .....	20
<b>5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften .....</b>	<b>21</b>
<b>6. Wasserrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>22</b>
<b>7. Berücksichtigung umweltschützender Belange .....</b>	<b>23</b>
7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht .....	23
7.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung .....	25
7.3 Artenschutzrechtliche Belange .....	25
7.4 Schutzgebiete .....	26
<b>8. Klimaschutz .....</b>	<b>26</b>
<b>9. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz .....</b>	<b>26</b>
9.1 Überschwemmungsgebiet .....	27
9.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz .....	27
9.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen .....	30
9.4 Abwasserbeseitigung .....	31
9.5 Abflussregelung .....	32
9.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft .....	33

<b>10. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz .....</b>	<b>33</b>
<b>11. Kampfmittel.....</b>	<b>36</b>
<b>12. Immissionsschutz .....</b>	<b>36</b>
<b>13. Denkmalschutz .....</b>	<b>36</b>
<b>14. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung .....</b>	<b>37</b>
<b>15. Sonstige Infrastruktur .....</b>	<b>37</b>
<b>16. Landwirtschaft und Forstwirtschaft .....</b>	<b>38</b>
<b>17. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise.....</b>	<b>41</b>
<b>18. Bodenordnung.....</b>	<b>44</b>
<b>19. Flächenbilanz.....</b>	<b>44</b>
<b>20. Anlagen und Gutachten .....</b>	<b>45</b>

Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich, Plangebiet, Plankarte 1

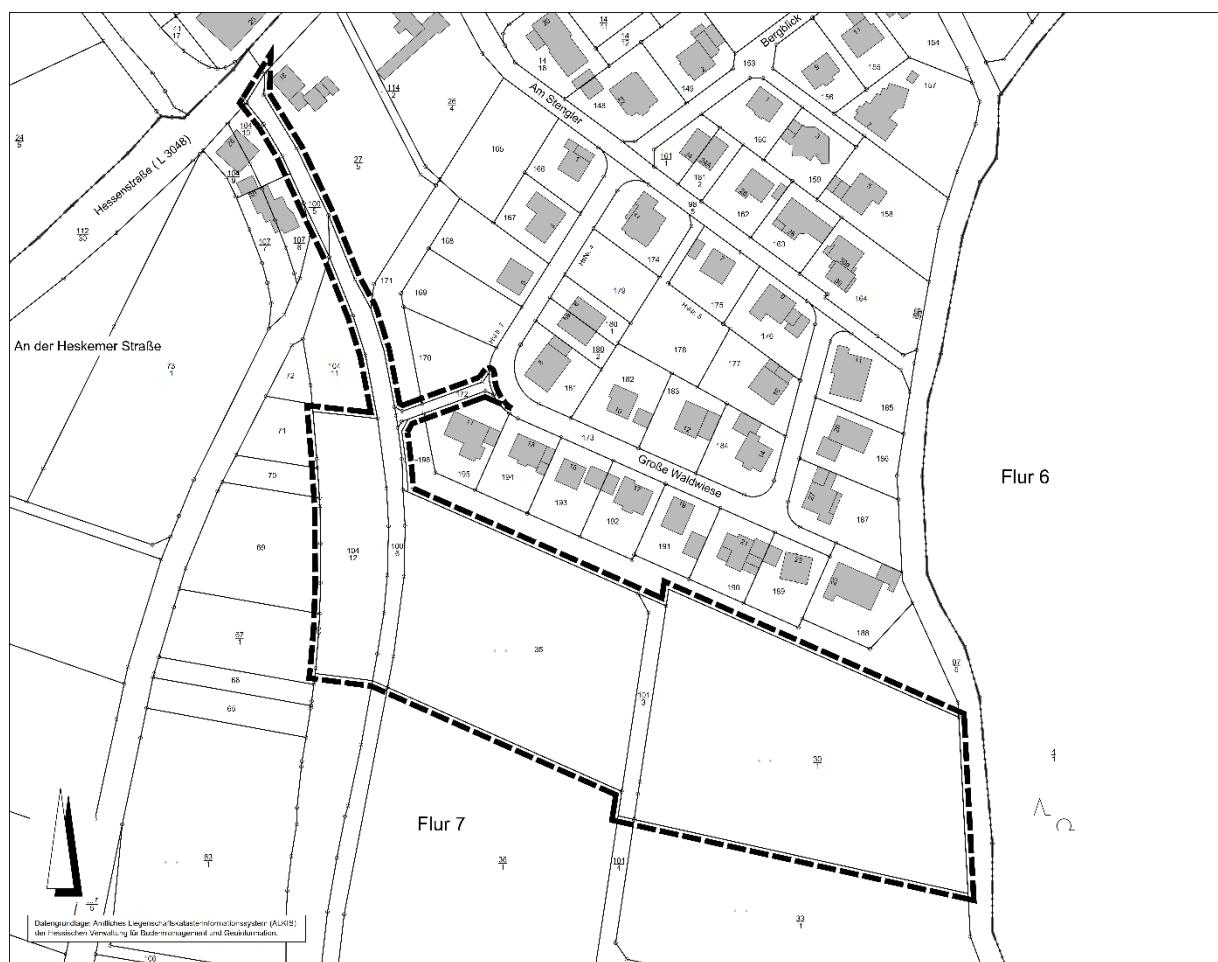
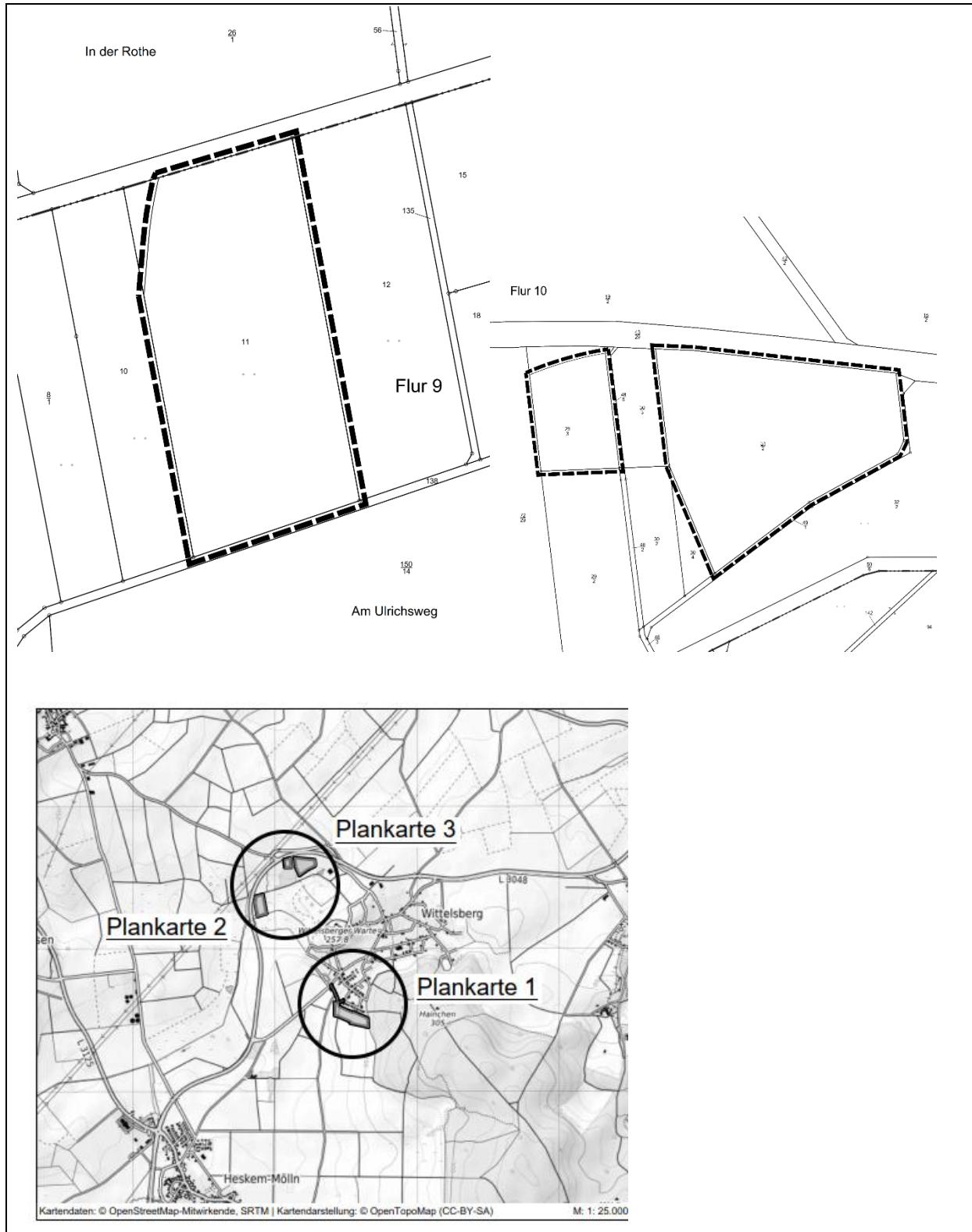


Abbildung 2: Räumlicher Geltungsbereich, externe Ausgleichsflächen, Plankarte 2 und 3



## 1. Vorbemerkungen

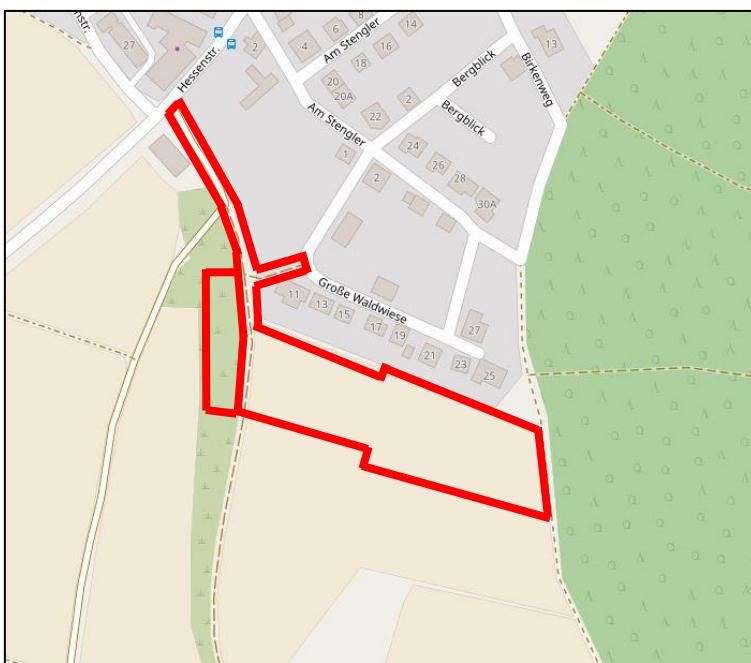
### 1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Gemeindevorstand der Gemeinde Ebsdorfergrund hat in ihrer Sitzung am 02.11.2020 gemäß § 2 Abs.1 BauGB den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sonnenblick“ im Ortsteil Wittelsberg beschlossen. Da im Ortsteil Wittelsberg gegenwärtig kein Angebot an Bauplätzen für eine bedarfsgerechte Wohnbebauung besteht und die Gemeinde Ebsdorfergrund einer anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken gegenübersteht, soll im Zuge der hier vorliegenden geplanten Baugebietsentwicklung dem nachgewiesenen kurzfristigen bis mittelfristigen Bedarf entsprochen werden.

Mit dem vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht und der südliche Ortsrand der Ortslage abgerundet. Gemäß § 4b BauGB hat die Gemeinde Ebsdorfergrund i.V.m. dem Vorhabenträger (Fa. Gringel Bau + Plan GmbH aus 34613 Schwalmstadt) das Planungsbüro Fischer aus 35435 Wettenberg mit der Durchführung des Verfahrens nach BauGB beauftragt. Grundlage für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist daher der Vorhaben- und Erschließungsplan der Fa. Gringel. Geplant ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Sinne des § 4 BauNVO mit rd. 15 Baugrundstücken für Einfamilien- bzw. Doppelhäuser sowie drei Grundstücke für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern. Das Plangebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt und soll zukünftig über die Parzelle 100/5 und 100/6 tlw. erschlossen werden. Der Bereich ist aktuell als Außenbereich i.S.d. § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu bewerten. Zur Umsetzung der Planung bedarf es daher der Aufstellung eines Bebauungsplanes im zweistufigen Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Neben der Ausweisung von Bauflächen werden zum Entwurf Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit in die Planung aufgenommen, um den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff in den Naturhaushalt zu kompensieren und auszugleichen.

Die Planziele gelten analog für die Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde, der die Fläche derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche darstellt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

Abbildung 3: Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap ([www.openstreetmap.org](http://www.openstreetmap.org); 03/2021), bearbeitet

Neben der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes dient die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes auch der Sicherung der zugehörigen Erschließung auf Basis des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Aufgrund der derzeitigen Nutzung als (Grünlandfläche) landwirtschaftliche Nutzfläche gilt es während der Planung den Artenschutz besonders zu berücksichtigen, worauf im Umweltbericht näher eingegangen wird.

Zum Entwurf wurde der Geltungsbereich um eine westlich angrenzende Fläche ergänzt, die künftig als Regenwasserbehandlungsanlage für die Versickerung von Niederschlagswasser genutzt werden soll.

## **1.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Wittelsberg, in der Flur 7 die Flurstücke 30/1, 35, 100/5, 100/6tlw., 101/3, 104/12tlw., 172 und 196tlw. und umfasst somit eine Fläche von 17.354 m<sup>2</sup>.

Die Fläche wird ausschließlich als landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker) genutzt. Angrenzend befinden sich das Wohngebiet Große Waldwiese, Acker- und Waldfächen sowie Gehölzstrukturen an der stillgelegten Bahnstrecke (Lage der geplanten Regenwasserbehandlungsanlage für die Versickerung von Niederschlagswasser).

## **1.3 Regionalplanung**

Im Regionalplan Mittelhessen 2010 ist ein kleiner Teil des Plangebiets (rd.0,4 ha im Westen) als Vorranggebiet für Landwirtschaft (6.3-1) dargestellt. In den Vorranggebieten für Landwirtschaft hat die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen. Die Agrarstruktur ist hier für eine nachhaltige Landbewirtschaftung zu sichern und zu entwickeln.

Der größte Teil hingegen befindet sich im Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (6.3.2). In den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft soll die Offenhaltung der Landschaft durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung gesichert werden. In der Abwägung ist dem Erhalt einer landwirtschaftlichen Nutzung ein besonderes Gewicht beizumessen.

Aufgrund der raumordnerischen Vorgaben und Darstellungen ist die vorliegende Bauleitplanung somit gemäß § 1 Abs.4 BauGB formell nicht direkt an die Ziele der Raumordnung angepasst, widerspricht diesen aber auch nicht grundsätzlich.

Gemäß der Zielvorgabe 5.2-4 gilt für die Ortsteile, dass die Siedlungstätigkeit auf die Eigenentwicklung der ortsansässigen Bevölkerung beschränkt ist. Dieser Bedarf ist im tabellarisch ausgewiesenen maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarf für die Gemeinde Ebsdorfergrund enthalten und soll in den Vorranggebieten Siedlung Bestand gedeckt oder -falls hier keine Flächen zur Verfügung stehen- am Rande der Ortslagen zu Lasten der Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft bedarfsorientiert, bis zu maximal 5 ha unter Berücksichtigung von § 6 Abs. 3 Nr. 2 Hessisches Landesplanungsgesetz realisiert werden. Für die Gemeinde Ebsdorfergrund sind im Regionalplan Mittelhessen 2010 insgesamt 18 ha Wohnsiedlungsflächenbedarf bei einem Dichtewert von 22 WE/ha vorgesehen. Die Zielvorgabe des Siedlungsflächenkontingentes ist allerdings am 31.12.2020 entfallen. Die nach diesem Datum eingeleiteten Bauleitplanverfahren werden künftig bei der Fortschreibung des Regionalplanes (aktuell Entwurf RPM21 in der Anhörung) berücksichtigt.

Das geplante Baugebiet wird im Regionalplan überwiegend als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dargestellt. Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 1,7 ha (incl. Erschließung und Eingrünungsmaßnahmen) mit rd. 18 Bauplätze. Die Vorgaben des Ziels 5.2-4 werden bei der vorliegenden Planung bis auf die 0,4 ha im Westen erfüllt.

Innerhalb des Ortsteils Wittelsberg gibt es keine kommunalen Flächen bzw. Baugrundstücke, die für eine weitere Innenentwicklung genutzt werden können. Es befinden sich derzeit wenig unbebaute Flächen in der Ortslage. Die derzeit noch unbebauten Bereiche in der Ortslage befinden sich in privater Hand, wodurch kein Zugriff auf diese Flächen besteht. Außerdem sind keine weiteren Wohngebiete im Flächennutzungsplan ausgewiesen, die nicht schon entwickelt wurden. Weitere Erläuterungen zu den Alternativflächen und der Mobilisierung von Baulücken im Ortsteil Wittelsberg werden im Kapitel 1.8 aufgeführt.

Abbildung 4: Regionalplan Mittelhessen 2010, roter Kreis / Pfeil = Lage des Baugebietes



#### 1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

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.

Es werden im wirksamen Flächennutzungsplan ansonsten keine alternativen geplanten Siedlungsflächen dargestellt, welche nicht schon entwickelt wurden, so dass die Gemeinde dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs.2 Baugesetzbuch folgt.

#### 1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Nördlich angrenzend befindet sich der Bebauungsplan „Große Waldwiese. Die Festsetzungen zur Art (WA = Allg. Wohngebiet) und zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,3 GFZ 0,5) der südlichen Baureihe dieses Planes wurden auch für die nördliche Baureihe des vorliegenden Bebauungsplanes übernommen, so dass ein harmonischer Übergang gestaltet werden kann. Lediglich die Zahl der Vollgeschosse wurde auf II erhöht, gleichzeitig aber auch eine Firsthöhe als Restriktion mit aufgenommen, die mit 9,5m festgesetzt ist. Aufgrund der Vorgaben des § 1a Abs.2 BauGB gilt es sparsam mit Grund und Boden umzugehen, so dass die Festsetzungen eine Kombination zwischen maßvoller Versiegelung (GRZ 0,3 anstelle des Maximalwertes 0,4) und Höhe der baulichen Anlagen gewählt wurde. Die dem alten Baugebiet vorgelagerte Grünzone mit Grabenstruktur und damit der Abstand der neuen Bebauung

bleibt auf jeden Fall erhalten, zumal die Baugrenze im Baugebiet nochmal 6m bzw. 8m von der Grundstücksgrenze der Grabenparzelle zurückgenommen wurde. Ergänzend werden weitere Anpflanzungen im neuen Gebiet vorgesehen, die die neue Bebauung / Bauzeile visuell unterbricht und gliedert.

Abbildung 5: Wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Ebsdorfergrund, roter Pfeil = Lage Plangebiet

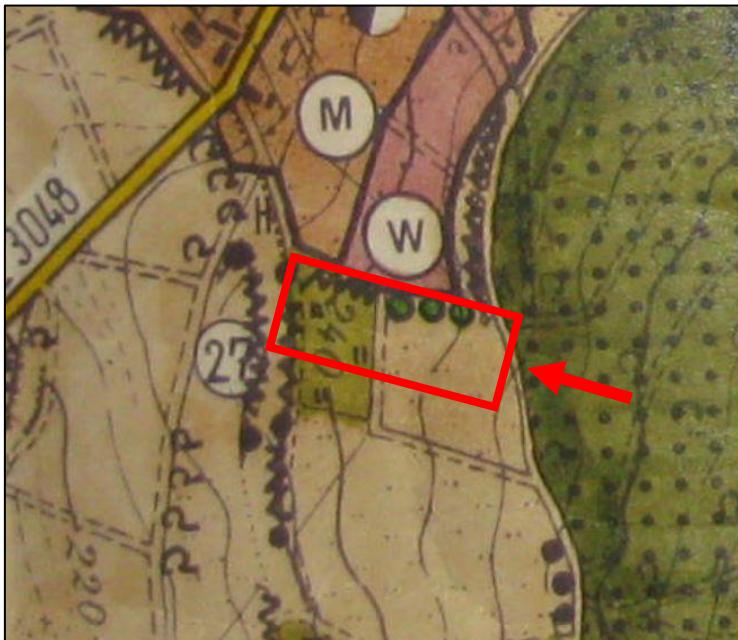


Abbildung 6: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Große Waldwiese“



## **1.6 Sonstige informellen Planungen / Vorhaben- und Erschließungsplan**

Weitere informelle Planungsgrundlagen (wie z.B. Flurbereinigungsverfahren, IKEK, Förderflächen, etc.) liegen nach Kenntnisstand des Planungsbüros für die Ortslage Wittelsberg bzw. für das Plangebiet nicht vor.

Die Basis für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist der Vorhaben- und Erschließungsplan der Fa. Gringel aus Schwalmtal.

Abb. 7: Vorhaben- und Erschließungsplan, Stand 17.03.2021, Fa. Gringel aus Schwalmtal.



## **1.7 Innenentwicklung und Bodenschutz**

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

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen (§ 1a Abs.2 BauGB).

Die Gemeinde Ebsdorfergrund ist grundsätzlich weiter bestrebt auch Flächen im Innenbereich einer baulichen Nutzung zuzuführen und somit einen Beitrag zur baulichen Innenentwicklung zu leisten. Diesem Grundsatz steht jedoch auch eine entsprechend hohe Nachfrage nach neuen Wohnbaugrundstücken entgegen, der nur mit innerörtlichen Nachverdichtungen insbesondere aufgrund des dort mittlerweile fehlenden Flächenpotenzials letztlich aber nicht entsprochen werden kann.

Mit der geplanten Baugebietsentwicklung soll zwar unter Inanspruchnahme des baulichen Außenbereichs ein neues Wohnquartier entwickelt werden, durch die Lage am bebauten Siedlungsrand und aufgrund der geplanten städtebaulichen Weiterentwicklung zu den angrenzenden Wohngebieten kann die Baugebietsentwicklung gesamträumlich als begründet und als Abrundung der Ortslage angesehen werden. Hinsichtlich der Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange kann angemerkt werden, dass Flächen in Anspruch genommen werden, die bisher durch landwirtschaftliche Ackerlandnutzung geprägt sind. Dieser Betroffenheit stehen im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens jedoch unter anderem die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Bevölkerungsentwicklung und die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile als öffentliche und in der Bauleitplanung ebenfalls beachtliche Belange gegenüber.

Aufgrund der Ortsrandlage und dem weiterhin bestehenden Übergang vom Siedlungsbereich zur freien Landschaft sowie der Größe mit rd. 18 Bauplätzen und einer Gebäudehöhenbegrenzung (FHmax. = 9,5 - 11m) stellt die Baugebietsentwicklung einen maßvollen Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild dar. Durch die vorgegebene Gebäudehöhenbegrenzung des Plangebiets findet eine Höhenstaffelung und somit ein fließender Übergang statt, gleichzeitig werden aber für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen unterschiedliche Bauweisen vorbereitet (Einzel-, Doppel und Mehrfamilienhäuser). Auch der Aspekt des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden erfordert eine gewisse Zulässigkeit der Höhenentwicklung, um den Flächenverbrauch in der Gesamtheit zu reduzieren.

Die Ortslage selbst ist nur durch wenige Baulücken, die in privater Hand sind, gekennzeichnet. Weitere innerörtliche Freiflächen selbst werden durch hofnahe innerörtliche lW. Nutzflächen (Acker- und Grünland), Gartenflächen, Obstbaumwiesen (innerörtlich und im Übergang zum Außenbereich, Hausgärten und Grabeland gekennzeichnet und unterstreichen den noch intakten ländlichen Charakter des Ortes. Somit stehen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Flächen für eine Nachverdichtung im Innenbereich zur Verfügung, siehe dazu auch Kapitel 1.8.

Die Gemeinde Ebsdorfergrund möchte trotz fehlender Nachverdichtungspotenziale auf den einzelnen privaten Grundstücken dem gesetzlichen Auftrag des § 1 Abs. 6 Nr.2 BauGB Rechnung tragen und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung fördern sowie bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen. Die vorhandenen Flächenreserven in Bebauungsplänen (§ 30 BauGB) und in den "unbeplanten Innenbereichen" (§ 34 BauGB) wurden bereits in den vergangenen Jahren im Sinne der Innenentwicklung mobilisiert oder mussten aufgrund städtebaulicher Konflikte eingestellt werden.

## **1.8 Alternativflächendiskussion**

An dieser Stelle kann auf die kompakte Ortslage von Wittelsberg hingewiesen werden, welche anhand des Luftbildes ersichtlich wird.

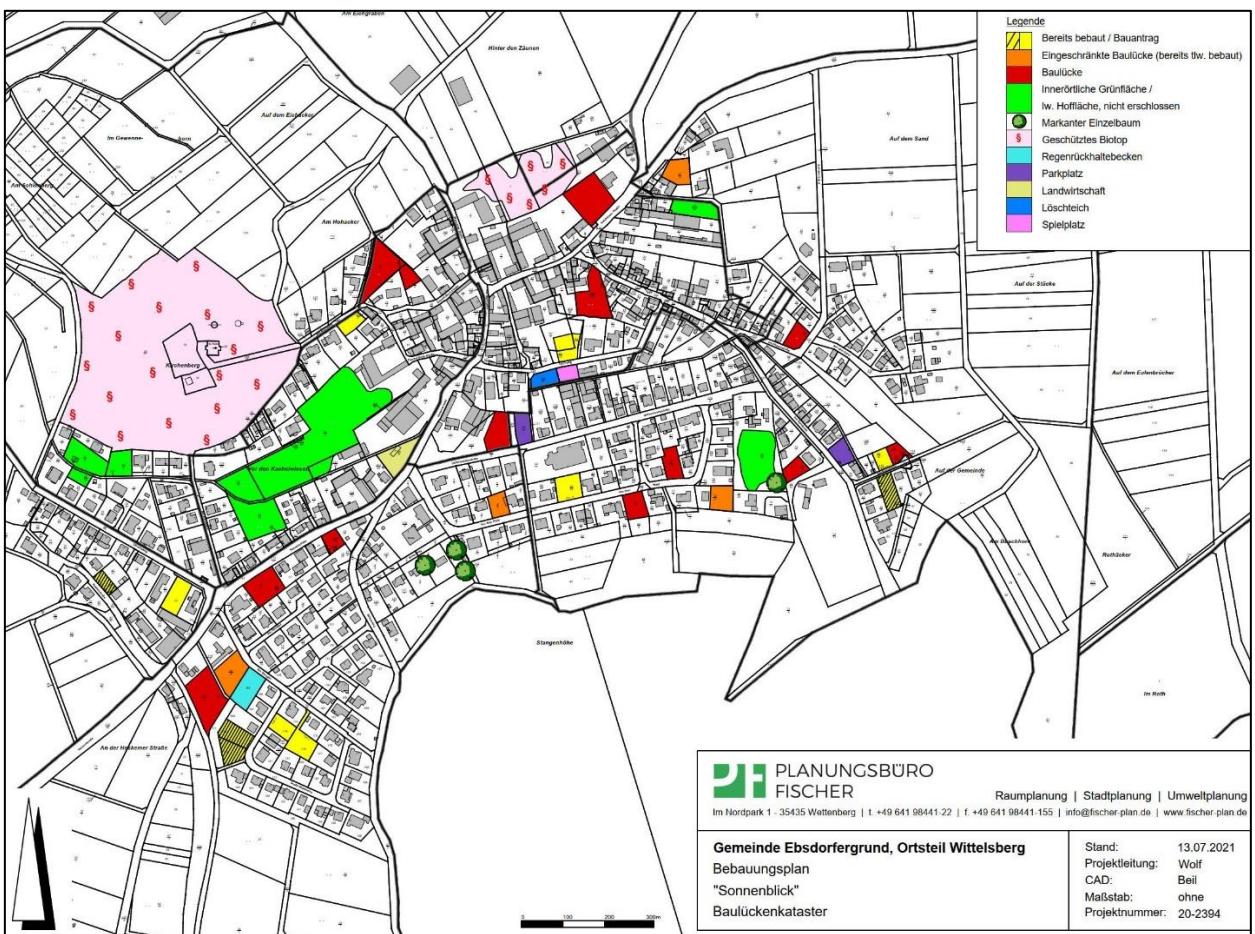
Die Standortentscheidung für die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO im Ortsteil Wittelsberg ist städtebaulich begründet aufgrund der Lage am Ortsrand sowie der guten Erreichbarkeit über die Parzellen 100/5 und 100/6, welche in die „Hessenstraße“ mündet und darüber hinaus der bestehenden Grundstücksverfügbarkeit der Flächen. Der Standort ist verkehrsgünstig an die genannte „Hessenstraße“ angebunden und somit besteht in rd. 9 km Entfernung ein Anschluss an die B 3 Richtung Marburg / Alsfeld / Gießen. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den bebauten

Ortsrand. Mit einer Fläche von rd. 1,7 ha weist das Plangebiet eine Größe auf, um die Entwicklung des Gebietes mit rd. 18 Bauplätzen (E/ED/MFH) zu ermöglichen.

Mit der Neuausweisung eines Allg. Wohngebietes kann sowohl der kurz- als auch der mittelfristige Wohnflächenbedarf des Ortsteils gedeckt werden, während im Innenbereich (§ 34 BauGB) ähnliche Flächengrößen nicht zur Verfügung stehen oder nur einzelne Bauvorhaben ermöglicht werden können.

In der Ortslage sind nur wenige einzelne Baulücken vorhanden (siehe Abb.8), die allerdings in privater Hand sind und seitens der Gemeinde nicht mobilisiert werden konnten. Im Folgenden werden die Ortslage und Alternativflächen (Abb. 9) in Wittelsberg bzw. Nachverdichtungsmöglichkeiten und verfügbaren Flächenalternativen aufgezeigt und bewertet.

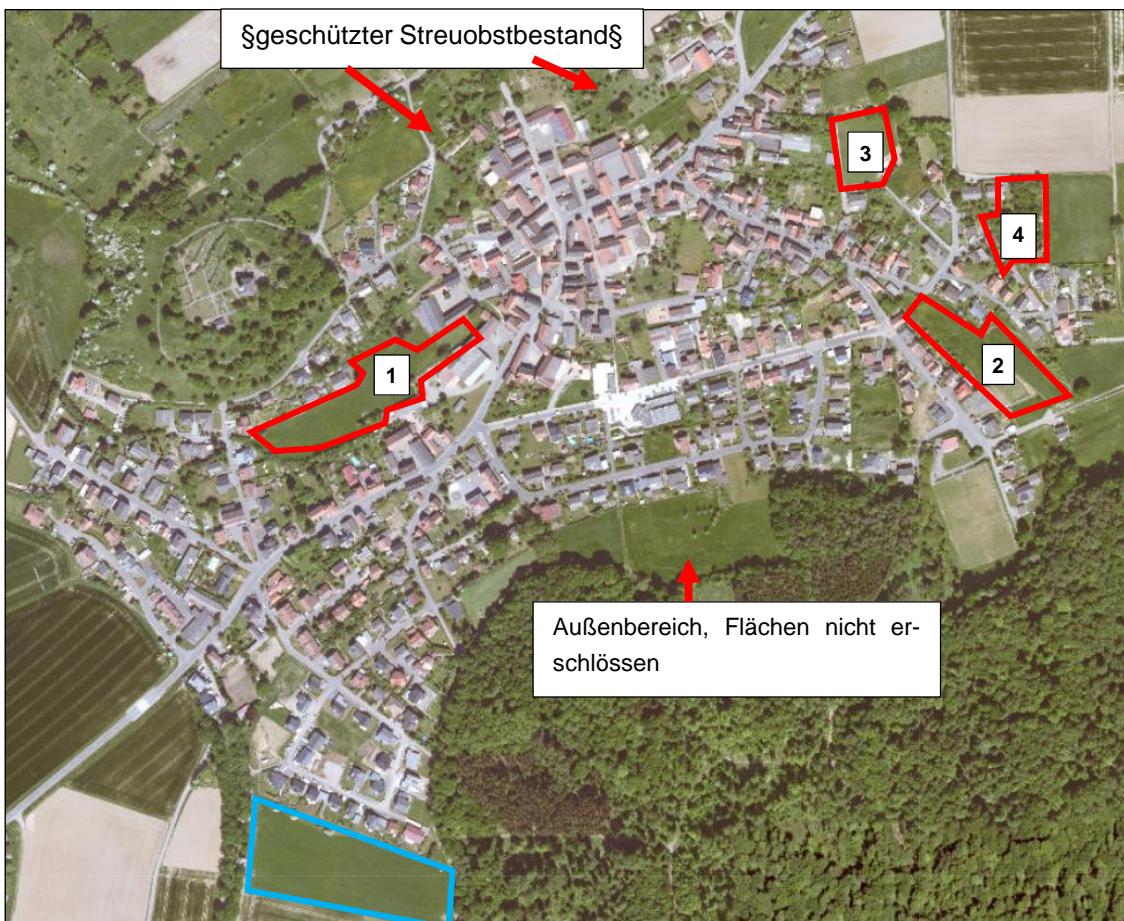
Abbildung 8: Baulückenkataster des Ortsteiles Wittelsberg



Aus dem aktuellen Baulückenkataster (07/2021) geht hervor, dass 13 Baulücken, 4 eingeschränkte Baulücken (bereits tlw. bebaut) und 10 Baulücken, die bebaut werden oder für die ein Bauantrag gestellt wurde, vorhanden sind. Demnach sind die ersten beiden Kategorien, also 17 Bauplätze, verstärkt in die Innenbereichsbetrachtung und der Alternativflächendiskussion einzubeziehen. Denn hier kann potenziell eine Bebauung im Innenbereich vollzogen werden. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen der Bebaubarkeit sind dabei im Einzelfall zu prüfen und nicht durch diese Erfassung sichergestellt. Zur Mobilisierung der Baulücken ab einer Größe von 400 m<sup>2</sup> hat die Gemeinde am 09.09.2021 die jeweiligen Eigentümer angeschrieben. Für zwei Baulücken (Kategorie rot) ist hierbei eine positive Verkaufsbereitschaft als Rücklauf zu verzeichnen. Ansonsten wurden nur Absagen abgegeben oder es gab keine Rückantworten. Insgesamt übersteigt der Bedarf an Wohnbauflächen damit erheblich den verfügbaren Baulücken im Ortsteil.

Für den Ortsteil Wittelsberg liegen der Gemeinde aktuell 129 Anfragen von Bau-Interessenten vor. Dabei sind 33 Anfragen von Menschen gestellt, die bereits im Gemeindegebiet Ebsdorfergrund ansässig sind. Zudem sind 9 Interessenten direkt in Wittelsberg ansässig. Neben der allgemeinen Bedarf an Bauplätzen im Ortsteil ist folglich ein deutlicher Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung vorhanden.

Abbildung 9: Mögliche größere Baulücken /Alternativen in der Ortslage auf Vorbehaltsgelände für Landwirtschaft (RPM2010), blaues Rechteck = Lage des Plangebietes, rote Rechtecke = Alternativflächen



Kartengrundlage: <http://natureg.hessen.de/> (0306.01.2022)

Weißes Rechteck = Kommentare zur Fläche

Die Alternativfläche 1 befindet sich im Westen der Ortslage von Wittelsberg und ist rd. 9.000m<sup>2</sup> groß (Außenbereich im Innenbereich) und im RPM2010 als VBG Landwirtschaft dargestellt. Die Flächen werden hofnah als landwirtschaftliche Nutzfläche bewirtschaftet. Zudem ist sie im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche gekennzeichnet, weshalb auch hier im Parallelverfahren dieser entsprechend geändert werden müsste. An diese Flächen grenzen drei Iw. Betriebe an. In Bezug auf die Anbindung ist weiterhin anzumerken, dass das Gebiet aktuell nur über ein Privatgrundstück an der Hessenstraße erschlossen ist und somit die Erschließung nicht gesichert werden kann. Der Flächenzuschnitt würde nur eine einseitige Erschließung zulassen und ist damit unwirtschaftlich. Beide Faktoren sprechen gegen die Entwicklung eines neuen Gebietes, das von allen Seiten her mit einer Bebauung und Iw. Höfen umschlossen ist. Außerdem besteht keine Verkaufsbereitschaft, da die Fläche weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden soll. Zusätzlich spricht gegen eine städtebauliche Entwicklung, dass in diesem Bereich teilweise schon in zweiter Reihe gebaut wurde und eine weitere Nachverdichtung an dieser Stelle aus Gründen des Klimaschutzes und Städtebaus nicht sinnvoll erscheint.

Die zweite Alternativfläche ist im Flächennutzungsplan überwiegend als gemischte Baufläche (kleiner Teil Fläche für die Landwirtschaft) gekennzeichnet und am östlichen Rand der Ortslage gelegen. Im RPM2010 wird die Fläche als VBG Landwirtschaft dargestellt. Die Flächen werden hofnah als landwirtschaftliche Nutzfläche bewirtschaftet. Die Erschließung könnte zwar über die Straßen „Am Sportplatz“ und „Am Buschhorn“ erfolgen, allerdings befindet sich die Straße „Am Buschhorn“ in dem Bereich, welcher als Fläche für die Landwirtschaft gekennzeichnet ist. Auch die Breite des Weges (laut Luftbild rd. 4m) kann das für zu erwartete Verkehrsaufkommen nicht bewältigen. Ebenfalls ist der Zuschnitt, insbesondere der schmale westliche Bereich des Gebietes ungünstig, um diesen sinnvoll städtebaulich zu beplanen. Erschwert wird die Erschließung durch den südlich verlaufende *Wittelsberger Bach*, zu dem entsprechende Abstände der Grundstücke und Bebauungen eingehalten werden müssen. Außerdem besteht, wie bei Alternativfläche 1, keine Verkaufsbereitschaft, da die Fläche weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden soll.

Die Alternativfläche 3 wird vom Regionalplan Mittelhessen vollständig als Vorranggebiet für die Landwirtschaft dargestellt. Demnach wäre die Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung gänzlich nicht erfüllt, weshalb die Fläche ungeeignet ist, um eine Wohnbebauung planungsrechtlich vorzubereiten.

Die Alternativfläche 4 ist dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen. Als Teil der Alternativflächendiskussion ist sie demnach nicht der vorrangigen Innenentwicklung zuzuordnen. Sie ist im Bestand nahezu vollständig mit Bäumen bewachsen und demnach naturräumlich durch entsprechende Biotopestrukturen erheblich geprägt. Die Planung eines Allgemeinen Wohngebietes auf dieser Fläche würde einen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft verursachen, weshalb von dieser Alternativfläche abgesehen wird. Zudem weist die Parzelle der erschließenden Straße „Am Sand“ lediglich eine Breite von etwa 4 Metern auf. Dies wirkt sich ebenfalls entgegen einer Planung zur wohnbaulichen Verdichtung dieses Bereiches aus.

In der Summe der o.g. Ausführungen bestehen derzeit keine Alternativen zum Plangebiet Sonnenblick. Gleichermaßen gilt für die Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft am Rande der gesamten Ortslage, die mit den o.g. Ausführungen schon abgedeckt sind. Die raumordnerischen Ziele 5.2-4 und 5.2-5 sind somit im Kap. 1.8 abgeprüft worden und stellen keine Alternative für das vorliegende Baugebiet dar.

## 1.9 Verfahrensart und -stand

Aufstellungsbeschluss gemäß <b>§ 2 Abs. 1 BauGB</b>	02.11.2020 Bekanntmachung: 26.03.2021
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 1 BauGB</b>	29.03.2021 – 14.05.2021 Bekanntmachung: 26.03.2021
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 1 BauGB</b>	Anschreiben: 24.03.2021 Frist 14.05.2021
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 2 BauGB</b>	07.02.2022 – 18.03.2022 Bekanntmachung: 28.01.2022

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: 03.02.2022 Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	—. —. —

\*\*Die Bekanntmachungen erfolgen in den Ebsdorfergrund Nachrichten als amtliches Bekanntmachungsorgan der Gemeinde Ebsdorfergrund.

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 Gründe vor (Bürgerinteresse und Coronapandemie), die Auslegung von mindestens 1 Monat um knapp 14 Tage zu verlängern.

## **1.10 Änderungen zum Entwurf**

Zum zweiten Verfahrensschritt sind folgende wesentliche Änderungen vorgenommen worden:

1. Erweiterung des Geltungsbereiches um das Flurstück 104/12tlw. und Ausweisung einer Regenwasserbehandlungsanlage (Versickerung).
2. Erweiterung des Geltungsbereiches um zwei externe Flächen für Kompensationsmaßnahmen. Die Flächen liegen nordwestlich der Ortslage Wittelsberg und stehen grundsätzlich für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung.
3. Nachrichtliche Übernahmen von Infrastrukturleitungen (Telekom, Versorgungsleitung ZMW)
4. Erhöhung des Waldabstandes von 30m auf 35m.
5. Inhaltliche Ergänzungen der Begründung zur Innenentwicklung und Alternativendiskussion.

## **2. Städtebauliche Konzeption**

Ziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets i.S.d. § 4 BauNVO, so dass dort ein Wohngebiet mit ca. 18 Bauplätzen entstehen kann. Die Grundstücksgrößen liegen im WA 1 im Schnitt zwischen rd. 550 -750 m<sup>2</sup> und im WA 2 und 3 etwas größer (ca. 1.00m<sup>2</sup>), da dort auch Mehrfamilienhäuser möglich sein sollen. Zum bestehenden Baugebiet sind Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechend den nördlich angrenzenden Grundstücken angepasst und hinreichend dimensioniert. Die Aufteilung der Grundstücke ist auf Ebene des Bebauungsplanes unverbindlich und kann bei der Vermarktung der Grundstücke an die Bedürfnisse der künftigen Eigentümer angepasst werden. Ermöglichlicht werden soll dabei eine lockere Bebauung mit sowohl Einzel- als auch Doppelhäusern. Im südwestlichen Bereich sind aber auch Mehrfamilienhäuser angedacht, um weitere Angebote des Wohnungsmarktsegmentes zu ermöglichen. Die unterschiedlichen Bauweisen und Stile werden auch durch die Festsetzungen der Wohneinheiten deutlich. Zur bestehenden Bebauung im Norden sollen im WA 1 maximal 3 Wohneinheiten pro Gebäude (bei Doppelhäusern 2 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte) entstehen, so dass sich die Baukörper, denen der bestehenden Bebauung an der jetzigen Ortstrandlage

angleichen. Zum südwestlichen und westlichen Außenbereich hin werden keine Wohneinheiten festgesetzt, da dort Gebäude in offener Bauweise mit mehr Wohneinheiten entstehen sollen. Somit kann im Gebiet für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen Wohnraum geschaffen werden.

Für alle Gebietstypen wird die Zahl der Vollgeschosse bei maximal II festgesetzt. Weiterhin sind Staffelgeschosse als Nichtvollgeschosse zulässig<sup>1</sup>. Deshalb wird die Firsthöhe der Gebäude in WA 1 und WA 2 auf 9,5 m und im WA 3 auf 11m begrenzt, um in Teilbereichen einen stufenweisen Übergang zum Außenbereich zu gewährleisten. Der unterschiedliche Verdichtungsgrad wird auch durch die Festsetzung der GRZ und GFZ deutlich und liegt im Gebiet teilweise unter den Orientierungswerten des § 17 der Baunutzungsverordnung. Hierbei werden auch die Vorgaben und Nachweise zur Löschwasserversorgung mitberücksichtigt.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über Parzelle 100/5 und 100/6tlw. und einer von dieser ausgehenden Stichstraße mit Wendeanlage in ausreichender Dimension. Diese ist v.a. als Wendemöglichkeit (ohne rangieren) insbesondere für Versorgungsfahrzeuge (Müllabfuhr) erforderlich, da keine weiteren Wendemöglichkeiten im Plangebiet bestehen. Auch ist mit einer Breite von 6,5m der Straßenverkehrsraum ausreichend dimensioniert (Mischfläche wird angestrebt) und bietet bei der Aufteilung der Verkehrsfläche Gestaltungsspielraum. Die geplanten Verkehrsflächen sollen durch gestalterische Elemente wie vor allem Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücken gegliedert und gestaltet werden. Teilweise sind diese Strukturen bereits im Bebauungsplan textlich oder zeichnerisch festgesetzt. Auch diese Maßnahmen tragen zu einem optisch harmonischen Übergang von der freien Landschaft zum Wohngebiet bei und dienen gleichzeitig der Durchgrünung des Gebietes sowie der Qualitätssteigerung der Wohn -und Wohnumfeldqualität. Des Weiteren soll der Fußweg zwischen der Erschließungsparzelle 100/6tlw. und der Straße „Große Waldwiese“ (nördl. angrenzendes Wohngebiet) bestehen bleiben. Ergänzt wird das Gebiet durch eine weitere Fußwegeverbindung im Südosten der Plangebietes, der einen Übergang und Verbindung zum Außenbereich darstellt.

Neben den Bau- und Verkehrsflächen werden auf den Grundstücken eingriffsminimierende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen. Diese befinden sich zum einen in Richtung Wohnbebauung im Norden in Form von Laub-/Obstbäumen und zum Außenbereich im Süden in Form von Laubsträuchern.

Die Planziele gelten analog für die Änderung des Flächennutzungsplanes, der die Flächen derzeit als landwirtschaftliche Nutzflächen darstellt. Aufgrund der angrenzenden Darstellung von Wohnbauflächen und der tatsächlichen Nutzung wird auch das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet bzw. Wohnbaufläche dargestellt.

---

<sup>1</sup> Ein **Staffelgeschoss** ist nach der gesetzlichen Definition des § 2 Abs.5 Satz 4 HBO ein oberstes Geschoss, das gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes **zurückgesetzt** ist. Somit wird aber **nicht** ausgesagt, ob es sich hier um ein Vollgeschoss i.S.d. § 2 Abs.5 Satz 3 HBO handelt oder nicht.

§ 2 Abs.5 Satz 3 und 4 HBO: **Vollgeschosse** sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30m haben. Ein gegenüber mindestens 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 drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Sobald diese Kriterien des Satzes 4 nicht erreicht werden, stellt das **Staffelgeschoss kein Vollgeschoss dar** und könnte bei der Architektur und der im Bebauungsplan vorgegeben Zahl der Vollgeschosse „draufgesattelt“ werden. Optisch wirkt das Staffelgeschoss dann wie ein Vollgeschoss. Aus diesem Grund wurde eine Firsthöhe der Gebäude festgesetzt

Somit sind die Vorgaben der § 1 Abs. 5 und 6 BauGB (u.a. 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.

Die Gemeinde Ebsdorfergrund hat gemäß den textlichen Festsetzungen unter 2. (bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften) die gestalterischen Vorgaben für das künftige Baugebiet vorgesehen. Die Vorgaben beziehen sich auf die Einfriedungen und die Gestaltung von Grundstücksfreiflächen. Die Festsetzungen erfolgen unter dem Aspekt, die nördlich angrenzende Baugebietsentwicklung und vorhandene Ortslage fortzuführen und gestalterische Fehlentwicklungen am künftigen Ortsrand zu vermeiden. Zusätzlich werden wasserrechtlichen Festsetzungen mit aufgenommen, um den Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt zu minimieren. Durch die geplante Brauchwassernutzung und Zisternenfestsetzung kann auch die Dimensionierung der Abwasserleitungen verringert werden. Ziel ist die Entwässerung des Plangebietes im Trennsystem und einer Versickerung von unverschmutzten Niederschlagswasser auf der westlich angrenzenden Fläche.

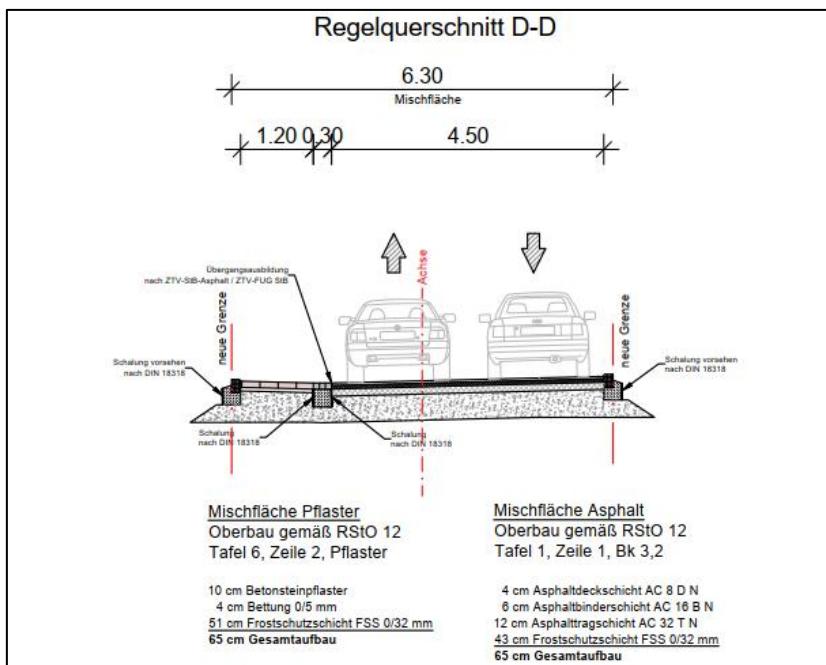
### **3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung**

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Parzellen 100/5 und 100/6tlw. und einer von dieser ausgehenden Stichstraße mit Wendeanlage. Die Erschließungsstraße im Einmündungsbereich zur Hessenstraße ist Bestand und muss nur in Teilbereichen geringfügig verbreitert werden, zumal diese Straße die Gebäude Nr. 28 und 30 erschließt. Der Einmündungsbereich zur Hessenstraße im Norden ist vor Ort überprüft worden und so konzipiert, dass die Schleppkurven (PKW/LKW) entsprechend berücksichtigt sind. Die Anbindung erfolgt auf eine Gemeindestraße innerhalb des Ortes.

Ab der Hausnummer 30 wird dann der Feldweg entsprechend zu einer öffentlichen Erschließungsstraße ausgebaut. Der neu auszubauende Straßenabschnitt ist v.a. mit einer Wendemöglichkeit insbesondere für Versorgungsfahrzeuge (Müllabfuhr) zu konzipieren, da keine weiteren Wendemöglichkeiten im weiteren Plangebiet oder eine Ringerschließung bestehen. Auch ist mit einer Breite von 6,5m der Straßenverkehrsraum ausreichend dimensioniert (Mischfläche wird angestrebt) und bietet bei der Aufteilung der Verkehrsfläche Gestaltungsspielraum (siehe Abb.10). Im Bebauungsplan wird in Bezug auf die Flächenaufteilung planerische Zurückhaltung geübt, da zum jetzigen Planungszeitpunkt die künftigen Zuwegeungen und Hofeinfahrten zu den Baugrundstücken nicht feststehen. Die abschließende Aufteilung des Verkehrsraumes (Straße, Gehweg, Stellplätze, Pflanzflächen, etc.) wird der nachfolgenden Erschließungs- und Ausbauplanung überlassen.

Zum angrenzenden Baugebiet „Große Waldwiese“ besteht nur eine fußläufige Anbindung, so dass für die Ortslage auch eine weitere Anbindung an den Außenbereich (z.B. zur Naherholung) geschaffen wird.

Abb. 10: Mögliche Aufteilung des Straßenraums (Konzept unverbindlich)



### 3.1 Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr

Das Plangebiet wird durch den öffentlichen Personennahverkehr erschlossen (Bushaltestelle im Ort). Der nächstgelegene Anschluss an das überregionale ÖPNV-Netz besteht in der Stadt Marburg (u.a. Bahnhof), die sich in rd. 20 km Entfernung befindet.

## 4. Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

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

Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes\*,
- Sonstige nicht-störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen\*,
- Gartenbaubetriebe\*,
- Tankstellen\*

Zu den nach Absatz 2 sowie den §§ 2, 4, bis 7 zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

\*Die nach § 4 Abs.3 Nr.1, 3 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, somit sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nur ausnahmsweise zulässig.

Der Ausschluss entspricht dem städtebaulichen Ziel, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches keine Nutzungen bauplanungsrechtlich vorzubereiten, die der angestrebten städtebaulichen Qualität und der Schaffung von Wohnraum entgegenstehen oder im Kontext der Lage des Plangebietes insbesondere aufgrund des Platzbedarfs, des Verkehrsaufkommens oder des Immissionspotenzials nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können.

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

Gemäß § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB sind im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 1 je Wohngebäude maximal drei Wohnungen zulässig. Bei der Errichtung von Doppelhäusern sind je Doppelhaushälfte maximal zwei Wohnungen zulässig (TF 1.3.1), damit sich das geplante Vorhaben in die Umgebungsbebauung einfügt. Im Bereich des WA 1 und 3 wurde keine Einschränkung der Wohneinheiten vorgenommen. Im südwestlichen Übergang zum Außenbereich (WA Nr. 2) sind auch Mehrfamilienhäuser möglich, um weitere Angebote des Wohnungsmarktsegmentes zu ermöglichen. Die unterschiedlichen Bauweisen und Stile werden auch durch die Festsetzungen der Wohneinheiten deutlich.

## **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung werden daher die Grundflächenzahl und die Baumassenzahl festgesetzt. Hinzu kommt eine Festsetzung zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes.

### **Grundflächenzahl (GRZ)**

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt gemäß § 19 Abs.1 BauNVO für das Allgemeine Wohngebiet unter der lfd. Nr.1 eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,3** fest<sup>2</sup> und für das Allgemeine Wohngebiet unter der lfd. Nr. 2 eine **GRZ = 0,4** sowie für das Allgemeine Wohngebiet unter der lfd. Nr. 3 eine **GRZ = 0,35** fest. Die festgesetzte Grundflächenzahl erreicht beim WA 1 und 3 nicht ganz den oberen Orientierungswert gemäß § 17 Abs.1 BauNVO, um zwar eine gewisse Verdichtung und flächensparendes Bauen zu ermöglichen, gleichzeitig aber einen aufgelockerten Übergang zu den bebauten Bereichen und zum Außenbereich zu erzielen.

Gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 und Nr.4 BauGB i.V.m. § 19 Abs.4 Satz 3 BauNVO wird für das WA 2 zusätzlich festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche im WA 2 durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO einschließlich Lkw-Zufahrt bis zu einer GRZ von 0,6 ausgenutzt werden kann. Gemäß § 19 Abs.4 Satz 3 BauNVO wird abweichend bestimmt, dass eine Überschreitung der GRZ (2) von 0,6 im geringfügigen Ausmaß (bis 0,7) für wasserdurchlässig befestigte Stellplätze zulässig ist.

### **Geschossflächenzahl (GFZ)**

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

Der vorliegende Bebauungsplan setzt gemäß § 20 Abs.2 BauNVO für das Allgemeine Wohngebiet die Geschossflächenzahl (GFZ) für die lfd. Nr. 1 auf ein Maß von **GFZ = 0,5** und für die lfd. Nr. 2 auf ein Maß von **GFZ = 0,7**, sowie für die lfd. Nr. 3 auf ein Maß von **GFZ = 0,6** fest.

Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind gemäß TF (= textliche Festsetzung) 1.1.3 die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. der HBO sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen. Somit wird die Gebäudedimension reguliert, damit sich die neuen Gebäude in das Umfeld einfügen.

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

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

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

---

<sup>2</sup> Rechenbeispiel: Grundstückgröße 600m<sup>2</sup> - GRZ 0,3 = 180m<sup>2</sup> überbaubare Fläche zzgl. Überschreitung nach § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO (50%) = 90m<sup>2</sup>. Somit dürfen bei dem Grundstück 270m<sup>2</sup> mit baulichen Anlagen überbaut /befestigt werden, verbleiben 330m<sup>2</sup>, die als Grundstücksfreiflächen zu gestalten sind.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt für die Allgemeinen Wohngebiete 1, 2 und 3 die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf ein einheitliches Maß von Z = II fest, sodass eine für die Ortsrandlage des Plangebietes sowie auch hinsichtlich der vorhandenen Umgebungsbebauung angemessene Höhenentwicklung und Abstufung erreicht werden kann. Staffelgeschosse und der Dachausbau (unter Beachtung der Vollgeschossdefinition der HBO) sind grundsätzlich zulässig, werden jedoch durch die Festsetzung der Firsthöhe begrenzt, um eine bedrängende Wirkung auf die Nachbargrundstücke zu vermeiden.

### **Festsetzungen zur Höhenentwicklung**

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher empfiehlt sich die ergänzende Festsetzung einer Höhenbegrenzung, um zu dokumentieren, dass sich die geplante Bebauung innerhalb des zur Ausweisung gehangenden Gebietes im Wesentlichen in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt und auch hinsichtlich der Lage am Ortsrand verträglich dimensioniert ist. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 18 Abs. 1 BauNVO zur Höhenentwicklung von Gebäuden innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 und 3 gilt neben der Zahl der Vollgeschosse eine weitere Höhenrestriktion: Als unterer Bezugspunkt für die Firsthöhe mit 9,5 m wird die Oberkante Erdgeschoß-Rohfußboden (OKEGRF) festgelegt. In Relation zum Baugrundstück und in Kombination mit der Festsetzung der Bauweise und Baugrenzen wird somit eine dem Standort sowie der geplanten Nutzung angemessene bauliche Verdichtung und Höhenentwicklung ermöglicht. Die Gebäude werden sich in der Höhenentwicklung somit dem nahegelegenen Bestand anpassen und ein einheitliches Ortsbild vermitteln. Im WA 2 wird die Firsthöhe auf 11m angehoben, da in diesem Teilbereich Mehrfamilienhäuser geplant sind.

### **4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Innerhalb des vorliegenden Allgemeinen Wohngebietes wird durch die Größe der geplanten Grundstücke eine offene Bauweise ermöglicht, um eine offene Gestaltung der Grundstücke zu erreichen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden Baugrenzen festgesetzt, die mit dem Hauptgebäude nicht überschritten werden dürfen. Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) definiert, innerhalb derer das Gebäude errichtet werden darf. Vorliegend sind die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete ausreichend dimensioniert, sodass dem Bauherrn bei der Anordnung des Gebäudes eine gewisse Entscheidungsfreiheit gewährt wird. Hinsichtlich der Stellung des Gebäudes wird jedoch empfohlen, die Firstrichtung so zu wählen, dass bei Bedarf, auch nachträglich, auf den Dächern Solar- und Photovoltaikanlagen angebracht werden können. Innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Garagen, Carports und Nebenanlagen zulässig. Die Vorgaben des Landesrechts zu den ohne Abstandsflächen zulässigen Maßen sind einzuhalten. Der Mindestabstand von Garagen zu der Erschließungsstraße beträgt 5,00 m und bei Carports ist ein Abstand von 3,00 m einzuhalten, um den Verkehrsraum in Bezug auf die angrenzenden Nebenanlagen (Garagen, überdachte Stellplätze) offen zu gestalten und eine visuelle Verengung des Straßenraumes durch bauliche Anlagen zu vermeiden. Gleichzeitig kann vor der Garage oder Carport ein „gefangener“ Stellplatz geschaffen werden, der jedoch zur Entlastung des öffentlichen Verkehrsraumes beiträgt.

#### **4.4 Weitere Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 26 BauGB**

Festsetzung (1.4.1). Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind im Allgemeinen Wohngebiet Gehwege, Garagenzufahrten, Stellplätze sowie Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind z.B. mit Rasenkammersteinen, wassergebundenen Pflaster oder weitfugigen Pflaster (mit einem Mindestfugenanteil von 10%) zu befestigen, soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist. Das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist seitlich auf dem Grundstück zu versickern.

Diese Festsetzungen werden getroffen, um den Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt zu minimieren und einen Beitrag zum Klimaschutz (Minimierung der Aufwärmung in der bebauten Ortslage) zu leisten.

Des Weiteren werden Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bzw. die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen zum Entwurf mit in die Planung aufgenommen (1.4.2 bis 1.4.4).

Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand, so dass bei der Planung darauf zu achten ist, die geplanten baulichen Maßnahmen in die umgebende Landschaft zu integrieren. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dient im Allgemeinen dazu eine Mindestbe- und -durchgrünung im Plangebiet zu gewährleisten und die Aufenthalts- und Wohnqualität zu erhöhen sowie dem allgemeinem Klimaschutz.

Die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern erfolgen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, um vorhandene prägende Grünstrukturen im Plangebiet zu entwickeln. So ist auf die TF's 1.5.1 bis 1.5.3 der Plankarte zu achten, die die Anpflanzungen von Bäumen und auf den Grundstücken außerhalb des Baufensters generell festsetzen. Empfehlungen zu Neuanpflanzungen siehe Artenliste unter den Hinweisen 4.9. Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.

Laut Festsetzung 1.6.1 gilt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers: Von der Straßenseite aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Sie können von den Grundstückseigentümern durch die Errichtung von Stützmauern bis zu 0,75 m (Höchstmaß) abgewendet werden. Ausnahmen von dem Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Geländeverhältnissen zugelassen werden. Die Festsetzung ist aufgrund der Topographie und der geplanten Straßentrassen im Plangebiet voraussichtlich nicht erforderlich, verbleibt jedoch zunächst obligatorisch in den Festsetzungen, bis die abschließende Höhenplanung der Straßentrasse festgelegt wurde.

Im Bereich der Regenwasserbehandlungsanlage werden die vorhandenen Gehölze und Bäume zum Erhalt festgesetzt. Lediglich in einem Bereich zum Feldweg hin ist eine 5m breite Zuwegung für die Herrichtung und Wartung der Regenwasserbehandlungsanlage zulässig. Die Bäume und Gehölze sollen im Ganzen erhalten bleiben, um die landschaftstypische Gehölzstruktur zu bewahren.

## **5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die bauge schichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen. Die bisherigen gestalterischen Merkmale aus der angrenzenden Ortslage werden auch auf das vorliegende Gebiet übertragen, um eine kontinuierliche Entwicklung des Gebietes bzw. des Ortsrandes in Bezug auf den Bestand zu gewährleisten.

Im Plangebiet sind ausschließlich **Einfriedungen** gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO zulässig (Festsetzung 2.1.1 bis 2.1.3).

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Grundstückseinfriedungen entlang der Erschließungsstraßen bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet sind offene (gebrochene) Einfriedungen (wie z.B. Holz, Drahtgeflecht, Stabgitter, Streckmetall etc.) zulässig. Mauern und Mauer- und Betonsockel hingegen sind nicht zulässig. Eine Ausnahme bilden Trockenmauern aus ortstypischem Gestein. Grundstückseinfriedungen zu Nachbargrundstücken sind nur als Hecke oder Zäune zulässig. Köcher- oder Punktfundamente für Zaunelemente sind allg. zulässig. Aus Gründen des Klimaschutzes sollten die Einfriedungen in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen gestaltet werden (Empfehlung, keine Festsetzung). Bei der Einfriedung ist ein Mindestabstand von 15 cm zur Oberkante des Erdbodens einzuhalten.

Stützmauern, zum Abfangen des Geländes, sind in der Regel keine Einfriedungen. Im Rahmen des Bebauungsplanes erfolgen hierzu keine Festsetzungen, hier wird auf die Vorgaben der Hess. Bauordnung verwiesen. Auf die Grenzabstände für Einfriedungen gemäß §§ 16 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird ebenfalls verwiesen. Außerdem hat zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Wegen der Abstand der Einfriedungen mind. 0,5m zu betragen. Mit diesen Festsetzungen wird das Ziel verfolgt, visuelle Barrieren abzubauen und die Einfriedungen dem umliegenden Landschaftsbild anzupassen. Auch der Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt und in das Lokal- und Mikroklima kann minimiert werden. Dadurch kann insgesamt die Wohnqualität erhöht und dem Klimaschutz Rechnung getragen werden.

Die Forderung der **Grundstücksfreiflächengestaltung** ergibt sich zunächst aus der Lage am Rande der Siedlungsbereiche, die, um integriert zu sein, eine Mindestbegrünung erforderlich macht. Als positive Effekte sind darüber hinaus vermindernde Eingriffe in den Natur-, Boden- und Wasserhaushalt sowie Sicht- und Klimaschutz zu nennen.

Die Grundstücksfreiflächen sind gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 91 Abs.1 Nr.5 HBO zu 100% (nicht bebaubare Fläche lt. GRZ incl. § 19 Abs.4 BauNVO) als Grünflächen anzulegen. Diese Flächen sind zu mind. 20 % mit Baum- und Strauchpflanzungen gem. Pflanzliste 4.13 zu bepflanzen. Pro 150 qm Grundstücksfreifläche ist dabei mindestens ein einheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Die unter den Festsetzungen 1.5.1 bis 1.5.2 aufgeführten Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden.

Stein-, Kies-, Split- und Schotterschüttungen von mehr als 1 m<sup>2</sup> Fläche oder in der Summe von 5m<sup>2</sup> sind unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen (dem Spritzwasserschutz

dienen Hausumrandungen entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand). Mittels dieser Festsetzung werden die Belange des Wasser- und Bodenschutzes, des Klimaschutzes sowie des Arten- und Naturschutzes berücksichtigt und gewährleisten eine Mindestdurchgrünung des Plangebietes, auch mit dem Hintergrund der Teilsicherung der jetzigen Biotopstrukturen und der künftigen Wohn- und Aufenthaltsqualität im Gebiet.

## **6. Wasserrechtliche Festsetzungen**

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

Gemäß der textlichen Festsetzung 3.1.1 und 3.1.2 wird festgelegt, dass das im Allgemeinen Wohngebiet auf versiegelten Grundstücksflächen und nicht dauerhaft begrünten Dachflächen anfallende Niederschlagswasser zur Schonung des Wasserhaushaltes zu sammeln und wenn möglich als Brauchwasser zu verwerten ist, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Zur Entlastung der kommunalen Abwasseranlagen ist je Baugrundstück eine Zisterne mit einem Fassungsvermögen von mind. 6 m<sup>3</sup> zu errichten. Davon entfallen mind. 3,5 m<sup>3</sup> als Retentionsvolumen. Überschüssiges Wasser ist mit einem Drosselabfluss von max. 0,28 l/s dem öffentlichen Regenwasserkanal zuzuführen.

Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist zu sammeln und zu verwerten (Brauchwassernutzung), sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (Vorgabe des Hess. Wassergesetzes und des Wasserhaushaltsgesetzes).

Von einer Festsetzung der Dimensionierung der Zisterne 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 mind. 3,5m<sup>3</sup> für den Retentionsraum resultiert durch die Erfahrungswerte div. Gebiete im Ebsdorfergrund und die Vorgabe der Erschließungsplanung durch das Ingenieurbüro Ohlsen aus Grünberg. Verbleiben mind. 2,5m<sup>3</sup> Zisterneninhalt für die Brauchwassernutzung, die dann z.B. für die Gartenbewässerung oder Toiletten 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 Bau-landpreise für die Bauherren positiv auswirkt.

Als Hinweis für die Bauherren wird § 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.

Verwiesen wird in diesem Zusammenhang auch auf das Hess. Wassergesetz. Hierüber ist die einwandfreie Beseitigung des Abwassers einschl. des Niederschlagswassers geregelt und im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen, siehe auch Hinweis 4.8 auf der Plankarte. Die Anlagen dafür sind so anzordnen, 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 vorzusehen. Bei einer beabsichtigten gezielten 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.

## **7. Berücksichtigung umweltschützender Belange**

### **7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht**

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde.

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 vorraussichtlichen, 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 ergebenen 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 abwägungsrelevanten 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 zu einer allgemeinen Vorschrift über die Begründung von Bauleitplänen ausgestaltet worden, in dem verdeutlicht wird, dass der Umweltbericht einen Bestandteil der Begründung bildet, in dem die Ergebnisse der Ermittlung und Bewertung in einem eigenen Abschnitt

dargestellt werden. Die einzelnen in den Umweltbericht aufzunehmenden Angaben, die aus den bisherigen Vorgaben des § 2a BauGB abgeleitet wurden ergeben sich aus der Anlage zum Baugesetzbuch. Sie bilden eine Orientierung für den Aufbau und die Gliederung des Umweltberichtes.

Die Umweltprüfung ist durch die neuen Vorschriften als Regelverfahren für grundsätzlich alle Bauleitpläne (BP und FNP) eingeführt worden (Ausnahme vereinfachte 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 Entwurfsoffnenlage der Öffentlichkeit zugänglich gemacht wird. Bei der Integration der Umweltprüfung in das Bauleitplanverfahren sind nach der EU-Richtlinie folgende Verfahrensschritte zu beachten:

- Feststellung der Notwendigkeit einer Umweltprüfung
- Festlegung des Untersuchungsrahmens und der in den Umweltbericht aufzunehmenden Informationen (sog. Scoping), dazu dient der Verfahrensschritt gemäß § 4 Abs.1 BauGB
- Erstellung eines Umweltberichtes
- Behörden und Öffentlichkeitsbeteiligung §§ 3 und 4 BauGB
- Berücksichtigung der Ergebnisse bei der weiteren Entscheidungsfindung (Abwägung)
- Bekanntgabe der Entscheidung § 10 Abs.4 BauGB (Bekanntmachung des Planes und Erlangung der Rechtskraft)
- 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. Im vorliegenden Fall wird der Umweltbericht zum Entwurf mit öffentlich ausgelegt.

Die durch das Vorhaben vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a BauGB auszugleichen. Die dafür vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen können gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 Hs. 1 BauGB den unterschiedlichen Eingriffen im Plangebiet zugeordnet werden (siehe Kapitel 7.2). Im vorliegenden Fall wird der Ausgleich zum Entwurf mit öffentlich ausgelegt.

## **7.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung**

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Im Plangebiet befinden sich laut natureg Hessen (Abfrage 30.01.2022) derzeit keine Kompensationsmaßnahmen oder Ökokontomaßnahmen, jedoch nördlich angrenzend (Ufergehölz Pflege). Die Grabenparzelle und die bestehenden Gehölze werden durch die vorliegende Planung nicht tangiert. Der Abstand zum Gewässer (Gewässerrandstreifen 10m) wird eingehalten.

Durch die Planung des Allgemeinen Wohngebietes und der Erschließungsplanung erfolgt ein Eingriff in Natur und Landschaft, der durch die festgesetzten Ausgleichs- und Pflanzmaßnahmen im Plangebiet sowie eingeschränkende Festsetzungen nicht vollständig kompensiert werden kann. Zum Entwurf wurden daher externe Ausgleichsmaßnahmen mit aufgenommen und dem Eingriff zugeordnet. Die Inanspruchnahme von Grünland im Plangebiet soll durch entsprechende Maßnahmen auf Grünlandflächen ausgeglichen werden.

Plankarte 2 Gemarkung Wittelsberg, Flur 9, Flurstück 11 tlw. - Entwicklungsziel: Extensivgrünland

Maßnahmen: Die Fläche ist durch eine ein- bis zweischürige Mahd oder angepasste Beweidung extensiv zu pflegen. Eine Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind auf der gesamten Fläche unzulässig.

Plankarte 3 Gemarkung Wittelsberg, Flur 10, Flurstück 29/3 tlw. - Entwicklungsziel: Extensivgrünland

Maßnahmen: Die Fläche ist durch eine ein- bis zweischürige Mahd oder angepasste Beweidung extensiv zu pflegen. Eine Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind auf der gesamten Fläche unzulässig.

Plankarte 3 Gemarkung Wittelsberg, Flur 10, Flurstück 31/2 - Entwicklungsziel: Extensivgrünland

Maßnahmen: Die Fläche ist durch eine ein- bis zweischürige Mahd oder angepasste Beweidung extensiv zu pflegen. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten. Eine Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind auf der gesamten Fläche unzulässig.

Alle drei Flächen stehen dem Vorhabenträger zur Verfügung und die Pflegemaßnahmen können langfristig gesichert werden.

## **7.3 Artenschutzrechtliche Belange**

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens liegen zum jetzigen Zeitpunkt des Entwurfs Erkenntnisse über die direkte Betroffenheit von Arten vor. Auch die vorhandenen Biotopstrukturen (u.a.

Offenland / Acker, Waldrand und linienhafte Gehölzstrukturen) lassen eine pot. Betroffenheit erkennen, so dass die Erforderlichkeit einer von den konkreten Gegebenheiten des Einzelfalls abhängigen artenschutzbezogenen Erhebung im Rahmen der vorliegenden Planung erkennbar ist. Während der frühzeitigen Beteiligung des Bebauungsplanes wurden daher faunistische Untersuchungen und Potentialbewertungen durchgeführt, die in der Artenschutzrechtlichen Betrachtung und im Umweltbericht integriert werden.

Die Beachtung der Verbotstatbestände der §§ 15 und 44 BNatSchG gilt jedoch auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben nach § 63ff HBO). Darüber hinaus erfolgt der Hinweis auf die Konsolidierte Fassung des Bauvorlagenerlass (BVErl) vom 13. Juni 2018, letzte Änderung vom 11. Januar 2019, der weitere Regelungen zum Artenschutz im Rahmen der genehmigungsfreien und genehmigungspflichtigen Bauvorhaben trifft. Diese sind vom Bauherrn / Vorhabenträger im Vorfeld einer Baumaßnahme zwingend zu beachten.

#### **7.4 Schutzgebiete**

Der Gemeinde Ebsdorfergrund und dem Planverfasser liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Erkenntnisse über geschützte Pflanzenarten oder betroffene Schutzgebiete (VSG, NSG, FFH etc.) im Plangebiet vor.

#### **8. Klimaschutz**

Im Regionalplan Mittelhessen 2010 ist das Plangebiet nicht als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen (6.1.3-1) dargestellt. Klimaschutzbelange sind aber gemäß § 1 Abs. 6 Nr.7a BauGB zu berücksichtigen. Insofern erfolgen im Bebauungsplan über die textlichen Festsetzungen Vorgaben, wie z.B. die Festsetzung restriktiver Baugrenzen, der Mindestbegrünung von Grundstücksfreiflächen, Ausschluss von Schottergärten, Festsetzung von Flächen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25a und b BauGB in der Plankarte und den textlichen Festsetzungen (u.a. 1.5.1 bis 1.5.3 und 2.2.1 bis 2.2.2), die die Belange des Klimaschutzes bei der vorliegenden Planung berücksichtigen.

#### **9. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz**

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

## **9.1 Überschwemmungsgebiet**

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder über-schwemmungsgefährdeten Gebiet.

## **9.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz**

### *Bedarfsermittlung*

Im Plangebiet entsteht ein Wasserbedarf für voraussichtlich 18 Wohngebäude mit max. je 1-6 Wohneinheiten, je nach Gebietskategorie. 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. In der worstcase-Betrachtung sind 66 Wohneinheiten möglich. Im Zuge der Erschließungsplanung wird der Bedarf abschließend ermittelt.

### *Deckungsnachweis*

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

Der Löschwasserbedarf des Plangebiets wird über eine separate Löschwasserzisterne gedeckt, um eine ausreichende Löschwasserversorgung zu gewährleisten.

Bezüglich der Informationen aus der Stellungnahme des ZMW (26.04.2021) zum geringen Versorgungsdruck des Plangebietes ist festzustellen, das bei einer 1geschossigen Bauweise und bis zu einer Höhenlage von 242 m ü. NN die Grundstücke/Gebäude mit ausreichendem Druck versorgt werden können. Wird die Höhe überschritten oder mehrgeschossige Bebauung vorgesehen, können die Grundstücke / Gebäude mit höheren Entnahmestellen nur mit entsprechend geringem Druck versorgt werden. Eine private Hausdruckerhöhungsanlage für das Gebäude ist dann voraussichtlich erforderlich.

**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 des LK Marburg-Biedenkopf - Fachbereich Gefahrenabwehr:

Aufgrund der Tatsache, dass die Planungsunterlagen zur Löschwasserversorgung derzeit keine definitiven Aussagen treffen, weist der Fachbereich Gefahrenabwehr darauf hin, dass die Gemeinde Ebsdorfergrund als Träger des örtlichen Brandschutzes gem. § 3 Abs. 1 Hessisches Gesetz über den Brandschutz, die allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) in der Fassung vom 14. Januar 2014, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. August 2018, verpflichtet ist, den örtlichen Erfordernissen entsprechend Löschwasser bereitzustellen.

### *Technische Anlagen*

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

**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.

Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke (26.04.2021)

Im räumlichen Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans befindet sich eine Versorgungsleitung für die Gebäude Hessenstraße Nr. 28 und 30. Die Lage kann dem beigefügtem Plan entnommen werden.

**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, gleiches gilt eingeschränkt für die Brauchwassernutzung.

**Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellschutzgebiet**

Das Plangebiet befindet sich nach Erkenntnissen zum Entwurf nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes oder Heilquellschutzgebietes.

**Verminderung der Grundwassererneubildung**

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

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen. Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 WHG ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Festsetzungen der Zisternen tragen ebenfalls zur Grundwassererneubildung bei, da das in den Zisternen anfallende Niederschlagswasser für die Gartenbewässerung genutzt werden kann.

**Versickerung von Niederschlagswasser**

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser unter Beachtung der nachfolgenden Ausführungen, wie bisher, versickern. Siehe auch vorherige Ausführungen

Hinweis: Folgende Versickerungsformen sind je nach Topografie, Verdichtung und Gestaltung des Baugrundstückes möglich<sup>3</sup>:

<sup>3</sup> Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Im Vorfeld des Bauantrages und der Freiflächenplanung wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen. Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser dürfte nur eingeschränkt möglich sein.

*Flächenversickerung*

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

*Muldenversickerung*

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

*Schachtversickerung*

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

*Rohrversickerung*

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

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

*Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

*Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

*Bemessungsgrundwasserstände*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

*Barrierefunktion 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.

**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.

Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke ZMW – 26.04.2021

Bei Erschließung des Plangebietes durch einen nichtkommunalen Erschließungsträger (also nicht Gemeinde Ebsdorfergrund) ist rechtzeitig mit dem ZMW ein Erschließungsvertrag abzuschließen.

Mit dem anstehenden Versorgungsdruck können im Baugebiet bei 1-geschossiger Bauweise Grundstücke bis zu einer Höhenlage von etwa 242,00 m ü. NN mit ausreichendem Druck versorgt werden. Mehrgeschossige Gebäude mit höher liegenden Entnahmestellen können nur mit entsprechend geringerem Druck versorgt werden. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in einer Höhenlage bis zu 250 m ü. NN.

Der Zweckverband Mittelhessischer Wasserwerke weist darauf hin, dass für die geplante Bebauung im o.g. Bebauungsplan ausreichende Druckverhältnisse nur mit privaten Hausdruckerhöhungsanlagen, gem. DIN 1988 - 500 „Technische Regeln für Trinkwasser-Installationen - Teil 500: Druckerhöhungsanlagen mit drehzahlgeregelten Pumpen; Technische Regeln des DVGW“, sichergestellt werden können. Es wird dringend empfohlen, dies entweder im Bebauungsplan zu vermerken oder Käufer im Kaufvertrag darauf hinzuweisen. Die Kosten für die Hausdruckerhöhungsanlagen sind von den Grundstückseigentümern zu tragen.

Die Bereitstellung von Löschwasser ist keine satzungsgemäße Aufgabe des ZMW. Gemäß Hess. Gesetz über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) ist die Organisation des Brandschutzes eine Obliegenheit der Gemeinden, sofern es sich um den Bereich der angemessenen Löschwasserversorgung (Grundschutz) handelt. Für eine besondere Löschwasserversorgung (Objektschutz) ist der Eigentümer des Objekts zuständig. Der ZMW ist im Zuge der Nothilfe gerne bereit, im Brandfall Löschwasser zur Verfügung zu stellen, soweit die technischen Bedingungen und Möglichkeiten dies zulassen. Es wird darauf hingewiesen, dass im Brandfall innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans aus der öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlage kein Löschwasser zur Verfügung gestellt werden kann.

Bei Erschließung des Plangebietes durch einen nichtkommunalen Erschließungsträger (also nicht Gemeinde Ebsdorfergrund) ist rechtzeitig mit dem ZMW ein Erschließungsvertrag abzuschließen.

Für die Absicherung der Lage und Unterhaltung von Versorgungsleitungen außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen sind auf den betreffenden Flurstücken des o.g. Bebauungsplans zugunsten des ZMW beschränkte persönliche Dienstbarkeiten im Grundbuch einzutragen. Der Eintragungstext der Dienstbarkeiten ist rechtzeitig beim Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke anzufordern.

### **9.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen**

*Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen:*

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches. Nördlich angrenzend befindet sich ein Entwässerungsgraben. Die Gewässerrandstreifen von 10m wird berücksichtigt.

**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 des LK Marburg-Biedenkopf, Fachdienst Wasser- und Bodenschutz (19.05.2021)

Nördlich des Plangebietes befindet sich die Parzelle eines namenlosen Fließgewässers. Gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG) ist die Ausweisung von Baugebieten durch Bau- leitpläne sowie die Errichtung oder wesentliche Änderung von baulichen und sonstigen Anlagen innerhalb des Gewässerrandstreifens verboten. Dieser ist gemäß § 23 Abs. 1 HWG im Außenbereich 10 m breit (ab Böschungs- oberkante). Die Baugrenze ist daher mit einem Abstand von 10 m zu dem Gewässer festzulegen.

Für die Einleitung von anfallendem Niederschlagswasser ist gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine separate Einleiteerlaubnis bei der Unteren Wasserschutzbehörde zu beantragen. Dabei sind die DWA Regelwerke M 153, A117 sowie A138 zu berücksichtigen.

**RP Gießen - Oberirdische Gewässer und Hochwasserschutz, Dezernat 41.2 (17.05.2021)**

Gemäß § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG) ist die Errichtung oder wesentliche Änderung von baulichen und sonstigen Ablagen im Gewässerrandstreifen verboten. Die Ausweisung von Baugebieten durch Bauleitpläne oder sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch ist ebenfalls verboten. Somit ist die Grenzlinie der überbaubaren Grundstücksflächen in der vorgelegten Planung 10 m (Außenbereich) von der Böschungskante des Entwässerungsgrabens zu legen (bislang maximal 8 m). Der 10-Meter-Bereich ist von jeglicher Inanspruchnahme freizuhalten. Es sind die Schutzzvorschriften des § 38 Wasserhaushaltsgesetz zu beachten.

*Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben*

Es befinden sich keine bestehenden Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

*Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen*

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

*Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer*

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

## **9.4 Abwasserbeseitigung**

*Gesicherte Erschließung*

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über neu zu bauende Abwasserkanäle, die an die vorhandenen Leitungen in der „Große Waldwiese“ angeschlossen werden. Zu dieser Thematik wurde bereits ein Ingenieurbüro beauftragt<sup>4</sup>, das die Abwassersituation prüft und für das Baugebiet plant. Vorliegende Ergebnisse werden in die Begründung mit aufgenommen.

*Anforderungen an die Abwasserbeseitigung*

Das Plangebiet soll im Trennsystem entwässert werden. Zu dieser Thematik wurde bereits ein Ingenieurbüro beauftragt, das die Abwassersituation prüft und für das Baugebiet plant. Vorliegende Ergebnisse werden in die Begründung mit aufgenommen.

*Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

*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

---

<sup>4</sup> Ingenieurbüro Ohlsen aus Grünberg

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) gemäß den Vorgaben des Bebauungsplanes (TF 3.1.2) nachzuweisen. Auch die Ableitung des Abwassers im Trennsystem führt zu einer deutlichen Reduzierung der Abwassermenge.

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zusätzlich zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei.

#### *Versickerung des Niederschlagswassers*

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

#### *Entwässerung im Trennsystem*

Grundsätzlich ist die Entwässerung des Plangebietes im Trennsystem anzustreben. Die vertiefende Ingenieurplanung ist derzeit in Bearbeitung, die Ableitung im Trennsystem ist vorgesehen.

#### *Kosten und Zeitplan*

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

## **9.5 Abflussregelung**

#### *Abflussregelung*

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

#### *Vorflutverhältnisse*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

#### *Hochwasserschutz*

Entfällt.

#### *Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen*

Entfällt.

#### *Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen*

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei. Eine Entsiegelung von Flächen kann im Plangebiet nicht erfolgen.

#### *Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten*

Entfällt aufgrund des Planziels und der Lage.

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

Entfällt aufgrund des Planziels.

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

### *Altlasten*

Der Gemeinde Ebsdorfergrund liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt (Entwurf) keine Erkenntnisse über Altlasten oder Altstandorte im Plangebiet vor.

Zum Thema Baugrund und Geologie liegen bisher ebenfalls keine Erkenntnisse vor.

Sofern Niederschlagswasser auf dem Grundstück gezielt versickert werden soll, wird empfohlen, im Vorfeld der Erschließungsplanung und der jeweiligen Bauantragsverfahrens für Wohngebäude die Erstellung eines Bodengutachtens zu beauftragen.

### *Baugrund*

### *Vorsorgender Bodenschutz*

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

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, beispielsweise Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB. Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, d.h. Erhaltung des Infiltrationsvermögen. Bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden (siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017).
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden anlegen (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z. B. durch Absperrung mit Bauzäunen, Einrichtung fester Baustraßen oder Lagerflächen. Bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdufluss, z.B. zufließendes Wasser von Wegen. Der ggf. vom Hang herabkommende Niederschlag ist während der Bauphase – beispielsweise durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes –, um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten. Anlegen von Rückhalteinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.

10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen.
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit sowie positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

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

RP Gießen, Vorsorgender Bodenschutz (17.05.2021)

Aufgrund der topographischen Lage der an das Planungsgebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kann eine unangepasste Bewirtschaftung dort zu signifikanter Bodenerosion und somit zu schädlichen Bodenveränderungen führen. Der durch Wassererosion abgeschwemmte Boden kann erheblichen Schaden auf angrenzenden Flurstücken verursachen. Zur Erosionsvermeidung bei unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen empfiehlt sich grundsätzlich eine landwirtschaftliche Beratung / Erosionsberatung für die betroffenen Landwirte, verbunden mit der Umsetzung von individuellen Schutzmaßnahmen.

Einen wirksamen Schutz bieten z.B. u.a. Erosionsschutzstreifen auf Ackerflächen – (kann auch als bodenbezogene Kompensation gewertet werden). Eine Anleitung sowie anschauliche Beispiele für das Anlegen von Erosionsschutzstreifen bietet die Broschüre „Anlage von Erosionsschutzstreifen“ des HMUKLV unter folgendem Link: [https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/anlage\\_von\\_erosionsschutzstreifen\\_bf.pdf](https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/anlage_von_erosionsschutzstreifen_bf.pdf)

Weitere Informationen zum Erosionsschutz sind zudem auf den Seiten des HMUKLV zu finden: <https://umwelt.hessen.de/umwelt/boden/vorsorgender-bodenschutz/bodenschutz-und-landwirtschaft>

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

In diesem Zusammenhang verweist das Dezernat „Vorsorgender Bodenschutz“ auch auf die nachfolgenden Info-Blätter des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz:

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

- Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende (LANUV, 2018) [https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/hmuklv\\_boschubauen\\_bauausfuehrende\\_textvorlage\\_02\\_180420\\_inkl-anhang.pdf](https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/hmuklv_boschubauen_bauausfuehrende_textvorlage_02_180420_inkl-anhang.pdf)
- Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer (LANUV, 2018) [https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/hmuklv\\_boschubauen\\_haeuslbauer\\_textvorlage\\_01\\_180420.pdf](https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/hmuklv_boschubauen_haeuslbauer_textvorlage_01_180420.pdf)

RP Gießen - Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen, Dezernat 42.2 (17.05.2021)

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](http://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).

### *Nachsorgender Bodenschutz*

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

#### RP Gießen, Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz (17.05.2021)

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

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

Nach entsprechender Recherche ist festzustellen, dass sich im Planungsgebiet kein entsprechenden Flächen befinden.

#### Hinweis:

Gemäß § 1 Abs. 6 Satz 2 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die Belange des Boden zu berücksichtigen. Bei der Aufstellung eines Bauleitplans darf das Problem von Bodenbelastungen nicht ausgeklammert werden. Bei der Beurteilung von Belastungen des Bodens gilt das bauleitplanerische Vorsorgeprinzip und nicht die Schwelle der Gefahrenabwehr des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG). Der Träger der Bauleitplanung erzeugt mit der Ausweisung einer Fläche ein Vertrauen, dass die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr realisierbar ist. Geht die Stadt/Gemeinde Anhaltspunkten für Bodenbelastungen nicht nach, haben Eigentümer, Bauwillige und andere Betroffene ggf. Anspruch auf Schadensersatz.

Bei der Erarbeitung der Stellungnahme zur Bauleitplanung ist zu beachten, dass nach den einschlägigen Vorschriften für eine Vielzahl von Vorhaben kein förmliches Baugenehmigungsverfahren erforderlich ist (vgl. § 62 ff. HBO). Die Bauaufsichtsbehörde ist dann auch nicht verpflichtet, die Bodenschutzbehörde in ihrem Verfahren zu beteiligen. Insofern ist es möglich, dass die Bodenschutzbehörde über bauliche Veränderungen auf Verdachtsflächen nur im Rahmen der Bauleitplanung Kenntnis erlangen und danach nicht mehr beteiligt wird.

RP Gießen – Bergaufsicht, Dezernat 44.1 (17.05.2021)

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

Nach dem Regionalplan Mittelhessen 2010 grenzt der Geltungsbereich fast unmittelbar an eine Vorbehaltfläche für oberflächennahe Lagerstätten. Es ist daher sicherzustellen, dass aus der Bauleitplanung keine Widerstände gegen eine zukünftige Nutzung des Rohstoffvorkommens hergeleitet werden. Konkrete Abbauplanungen sind derzeit nicht bekannt.

RP Gießen - Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen, Dezernat 42.2 (17.05.2021)

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](http://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).

In der Ortslage besteht für die Gemeinde aktuell auch keine Möglichkeit einen funktionalen Ausgleich für den Verlust von Ackerflächen durch die Herstellung neuer Ackerflächen und Böden herzustellen. Auch die Entsiegelung ortsnaher Flächen ist nicht möglich.

## **11. Kampfmittel**

Es liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt (Entwurf) keine Hinweise auf Kampfmittel im Plangebiet vor. Es gibt keinen begründeten Verdacht, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Sollten im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

## **12. 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.

Im Norden grenzen Allgemeine Wohngebiete an, so dass durch die Planung keine städtebaulichen (immissionsschutzrechtlichen) Konflikte entstehen und der Trennungsgrundsatz (Bundes-Immissionschutzgesetz, Baunutzungsverordnung) gewahrt wird.

## **13. Denkmalschutz**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so ist dies gemäß § 21

HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

## **14. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung**

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, während den Gemeinden bereits mit der BauGB-Novelle 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, 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. Beachtlich ist hierbei 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).

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 bisherigen 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. Die bisherige Energieeinsparverordnung EnEV wurde zum 1. November 2020 durch das neue **Gebäudeenergiegesetz (GEG)** ersetzt. Gleiches gilt für das bisherige Erneuerbare-Energien-Wärmgesetz ab. Die Formulierungen und Regelungen entsprechend weitestgehend den bisherigen Gesetzen, einige Änderungen und Abweichungen gibt es aber, verwiesen wird auf die aktuellen Gesetzentexte) 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 ausdrücklichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern hiermit auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen. Empfohlen wird jedoch die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen im Bereich der Dachflächen.

## **15. Sonstige Infrastruktur**

Leitungsbundene Erschließung: Wasserversorgung

Zum jetzigen Planungszeitpunkt liegen konkrete Pläne über die Lage vorhandener Wasserversorgungsleitungen im Plangebiet vor (ZMW, siehe nachrichtliche Übernahme). Die Leitungen wurden zum Entwurf des Bebauungsplanes mit aufgenommen (nachrichtliche Übernahme).

#### Leitungsbundene Erschließung: Abwasserentsorgung

Zum jetzigen Planungszeitpunkt liegen keine konkreten Pläne über die Lage vorhandener Abwasserleitungen im Plangebiet vor. Die Leitungen werden, sofern vorhanden, zur Satzung des Bebauungsplanes mit aufgenommen (nachrichtliche Übernahme).

#### Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien

Die Versorgungsleitungen wurden zum Entwurf des Bebauungsplanes mit aufgenommen (Deutsche Telekom - nachrichtliche Übernahme). Weitere Leitungen werden, sofern vorhanden, zur Satzung des Bebauungsplanes mit aufgenommen (nachrichtliche Übernahme).

**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 (22.04.2021)

Im nördlichen Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem beigefügten Plan ersichtlich sind.

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

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

Insbesondere bittet die Deutsche Telekom AG den Erschließungsträger, vor Ausschreibung der Erschließungsmaßnahmen erneut auf sie zuzukommen. Es besteht auch die Möglichkeit die Daten des Neubaugebietes über das Webportal der Deutschen Telekom einzugeben. Somit geht alles prozesskonform mit allen Daten bei der Telekom ein.

Auf das Telekommunikationsgesetz § 77i Abs. 7 (TKG) i.V.m. dem „Gesetz zur Erleichterung des Ausbaus digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze (DigiNetzG) wird verwiesen, wonach im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten durch den Erschließungsträger stets sicherzustellen ist, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, bedarfsgerecht mitverlegt werden.

## 16. Landwirtschaft und Forstwirtschaft

Im Regionalplan Mittelhessen 2010 ist das Plangebiet überwiegend als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (6.3-2) und zu einem kleinen Teil<sup>5</sup> (0,4 ha) als Vorranggebiet für Landwirtschaft (6.3-1) dargestellt. Der Belang Landwirtschaft wird zum Entwurf auch vertiefend im Umweltbericht behandelt.

Durch die vorliegende Bauleitplanung werden landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker) in Anspruch genommen. Gemäß der Flächenbilanz zum Flurbereinigungsverfahren Ebsdorfergrund L 3048 (UF1239) aus dem Jahr 2012 werden für die Gemarkung Wittelsberg 526 ha landwirtschaftliche Flächen angegeben. Der Bebauungsplan sieht nun für 1,7ha Ackerfläche die Ausweisung eines Baugebietes vor, so dass diese Flächen für die l.w. Produktion wegfallen. Dies bedeutet einen Flächenanteil von rd. 0,32% der gesamten l.w. Nutzflächen in der Gemarkung. Auf der nachfolgenden Tabelle ist die Verteilung der durchschnittlichen Größe aller Betriebe und der Haupterwerbsbetriebe aufgelistet, so dass der Flächenverlust durch das Baugebiet durchschnittlich zwischen 2,9% und 1,75% liegt. Die externen Ausgleichsflächen wurden bisher als Grünland bewirtschaftet und werden durch die Planung gesichert und auch künftig als Extensivgrünland bewirtschaftet. Insofern erfährt die Landwirtschaft in diesen Bereichen keinen Flächenverlust.

Tab.1: Auszug aus dem Flurbereinigungsverfahren Ebsdorfergrund L 3048 (UF 1239)

**Von den landwirtschaftlichen Betrieben im Verfahrensgebiet wirtschaften in:**

	<b>Wittelsberg</b>	<b>Rauischholzhausen</b>	<b>Roßdorf</b>
Haupterwerb	7	3	7
Nebenerwerb	8	11	14
Durchschnittliche Flächenausstattung aller Betriebe	58 ha	20 ha	23 ha
Durchschnittliche Flächenausstattung der Haupterwerbsbetriebe	97 ha	85 ha	45 ha
Betriebe unter 10 ha	3	10	9
zwischen 11 und 30 ha	2	3	1
zwischen 31 und 100 ha	5	1	6
über 100 ha	5	-	1

Quelle: Amt für Bodenmanagement Marburg

Aufgrund des geringen prozentualen Anteils der Inanspruchnahme l.w. Nutzflächen im Verhältnis zur Gesamtfläche in der Gemarkung Wittelsberg ist die Ausweisung des Baugebietes begründbar, zumal es sich bei der vorliegenden Planung um die Baugebietsausweisung für die Eigenentwicklung des

<sup>5</sup> Im Rahmen der Fortschreibung des RPM 2021 wurde das Vorranggebiet zurückgenommen, so dass die Bauleitplanung nicht gegen eine künftige Zielvorgabe verstößt.

Ortsteils handelt, die aufgrund der Nachfrage entsprechend durch die Gemeinde begründet werden kann. Der Gemeinde liegen auch keine Informationen darüber vor, das ein Iw. Betrieb durch die Ausweisung des Baugebietes in seiner Existenz beeinträchtigt wird. Auch die Raumordnung lässt eine Siedlungsflächenentwicklung auf der Vorbehaltfläche für Landwirtschaft (Grundsatz der Raumordnung) bis zu 5 ha zu. Bei den Flächen handelt es sich auch nicht um hofnahe oder besonders hochwertige Böden. Laut Stellungnahme des Fachbereiches Ländlicher Raum beim Kreis ist die Bodenqualität des Planbereiches mit Werten zwischen 39 und 64 Bodenpunkten angegeben, die Ertragsmesszahl liegt zwischen 31 und 60 ( $\varnothing$  ca. 40). Dieser Wert liegt deutlich unter dem sehr hohen Durchschnitt von  $\varnothing$  EMZ 63 in der Gemarkung Wittelsberg. Das landwirtschaftliche Ertragspotential wird mit mittel eingestuft.

Zudem konnte unter Kapitel 1.8 nachgewiesen werden, das es auch keine Alternativen bzw. eine ausreichende Zahl an zu mobilisierenden Baulücken zur Verfügung stehen, um den Bedarf und der Nachfrage vor Ort decken bzw. bedienen zu können. Weitere Informationen zur Thematik der Qualität des Boden sind dem Kapitel 2.1 des Umweltberichtes zu entnehmen.

Die landwirtschaftlichen Wegeverbindungen werden durch die vorliegende Bauleitplanung nicht maßgeblich tangiert. Der südlich angrenzende Außenbereich kann über die Erschließungsstraße im Westen erreicht. Zudem können den südöstlichen Flächen über den Iw. Weg 97/5 am östlichen Bereich erreicht werden. Die nördlich angrenzende kommunale Grabenparzelle und eine erforderliche Bewirtschaftung/Pflege kann über die Fläche selbst erreicht werden, die im Osten und Westen an das öffentliche Wegenetz angeschlossen ist.

Am östlichen Rand des Geltungsbereiches befindet sich Wald im Sinne des Hessischen Waldgesetzes. Durch die heranrückende Wohnbebauung zum Waldbestand können städtebauliche, ökologische und andere Beeinträchtigungen, Gefahren und Konflikte entstehen, auf die durch die nachfolgende Kennzeichnung der betroffenen Wohnbaugrundstücke im Bebauungsplan aufmerksam gemacht werden soll. In § 9 Abs.5 Nr.1 BauGB wird ausgeführt:

*(5) Im Bebauungsplan sollen gekennzeichnet werden:*

*1. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind;.....*

So kann vom Wald ein Konflikt (z.B. Verschattung, Laubanfall, etc.) oder eine Gefahr (herabstürzende Äste und Zweige, umstürzende Bäume, etc.) ausgehen, über die der Grundstückseigentümer durch die Kennzeichnung informiert wird. Ggf. sind Sicherungsmaßnahmen bei der Statik des Gebäudes zu berücksichtigen und zu treffen, um Personen- und Gebäudeschäden auszuschließen zu können. Auch Verkehrssicherungspflichten sind zu prüfen. Umgekehrt kann durch Funkenflug vom Kamin oder durch Grillen und Feuermachen auf dem Grundstück eine Waldbrandgefahr ausgehen. Aus diesen Gründen wird im Bebauungsplan ein 35m breiter Korridor mit der Kennzeichnung nach § 9 Abs.5 Nr. 1 BauGB vorgenommen (Zeichen 15.11 der Planzeichenverordnung). Eine konkrete Vorgabe oder ein Gesetz zum Waldabstand gibt es derzeit nicht, so dass der Plangeber (die Gemeinde) durch die Kennzeichnung der Fläche der Hinweispflicht nachkommt.

**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 des LK Marburg-Biedenkopf, Fachbereich Ländlicher Raum und Verbraucherschutz (19.05.2021)

In den Ausführungen zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird dargelegt, dass in Wittelsberg zwar Baulücken bestehen, die nur aufgrund der Tatsache, dass die Flächen sich nicht in kommunaler Hand befinden und von Seiten der Eigentümer keine Verkaufsbereitschaft besteht, diese nicht bebaut werden können. Dies rechtfertigt jedoch nicht die Beanspruchung von Vorbehalt bzw. Vorrangflächen Landwirtschaft für eine Bebauung.

Der vorliegende Agrarfachplan für Mittelhessen (AMI) geht für die bisher unbeplante landwirtschaftliche Fläche von hoher Bedeutung für die örtliche Landwirtschaft aus.

Die Standorteignungskarte von Hessen bewertet den Planbereich als G 2 Standort (Mittlere Grünlandnutzungseignung). Die Bodenqualität des betroffenen landwirtschaftlichen Bereichs liegt zwischen 39 und 64 Bodenpunkten. Bei einer Ertragsmesszahl (EMZ) zwischen 31 und 60 ( $\varnothing$  ca. 40), ist dies deutlich unter dem sehr hohen Durchschnitt der Gemarkung Wittelsberg ( $\varnothing$  EMZ = 63). Das landwirtschaftliche Ertragspotenzial wird mit „mittel“ eingestuft.

## **17. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise**

### Löschwasser

Aufgrund der Lage des Plangebietes geht die Gemeinde Ebsdorfergrund davon aus, dass die Löschwasserversorgung für das Wohngebiet gesichert werden kann. Dazu wird auch der Bau einer Löschwasserzisterne im westlichen Bereich des Plangebietes vorgesehen.

Im gesamten bebauten Gebiet sind ausreichende bemessene Zufahrts- und Rettungswege sowie Aufstellflächen für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge vorzusehen und festzulegen, damit im Brandfall oder die Durchführung notwendiger Rettungsmaßnahmen auch wirksame Lösch- bzw. Rettungsarbeiten durchgeführt werden können. Die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ laut Fassung vom Februar 2007 und zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009 und die Vorgaben aus der DIN 14090 für Flächen der Feuerwehr sind einzuhalten. Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind ständig, auch während der Bauarbeiten und Baustelleneinrichtungen, freizuhalten. (HBO §§ 3 und 13).

Die Hess. Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 – in Kraft ab 01.10.2002-, zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020, ist zu beachten und einzuhalten, insbesondere weise ich auf die §§

- 2 - Begriffe
- 3 - Allgemeine Anforderungen
- 4 - Das Grundstück und seine Bebauung
- 5 - Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken
- 6 - Abstandsflächen und Abstände
- 13 - Brandschutz

Für die Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung im Gesamtbereich des Planentwurfes ist das Arbeitsblatt W 405 –Technische Regeln- Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgungsanlagen – des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. zu beachten und einzuhalten. Dieses Arbeitsblatt ist als anerkannte Regeln der Technik für die Festlegung des Löschwasserbedarfes heranzuziehen (Grundschutz).

Gemäß Arbeitsblatt W 405 beträgt der erforderliche Löschwasserbedarf für das Allg. Wohngebiet (WA)

der angegebenen Geschossflächenzahl von 0,5 – 0,7

der max. zulässigen II Vollgeschoßen

beträgt diese bei mittlerer Gefahr der Brandausbreitung

48 cbm/h = 800 l/min (96m<sup>3</sup> für zwei Stunden).

Diese Löschwassermenge muss über einen Zeitraum von mind. 2 Std. zur Verfügung stehen, wobei der Fließdruck bei max. Wasserentnahme aus dem Hydranten 1,5 bar nicht unterschreiten darf.

Kann für das Baugebiet die erforderliche Löschwassermenge nicht durch Trinkwasserversorgungs-anlagen in ausreichendem Maße sichergestellt werden, so sind Ersatzmaßnahmen durchzuführen, z.B. unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230, Löschwasserteiche nach DIN 14210 oder Löschwasserbrunnen nach DIN 14220. Sollte eine der oben aufgeführte Ersatzmaßnahme zur Aus-führung kommen, so ist darauf zu achten, dass diese zu jeder Zeit erreichbar sein muss. Die Zufahrt zu dieser Ersatzmaßnahme muss der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ lt. Fassung vom Februar 2007 und zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009 und den Vorgaben aus der DIN 14090 Fläche für die Feuerwehr entsprechen.

Die Bereitstellung des Löschwassers aus den öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen ist durch Überflurhydranten nach DIN 3222 sicherzustellen. Der Abstand der Hydranten sollte üblicherweise unter 150m betragen. Es wird hiermit auf das Arbeitsblatt W 400 Teil – Technische Regeln Wasser-verteilungsanlagen (TRWV), Teil 1: Planung- verwiesen.

Die in diesem Gebiet vorhandenen bzw. einzubauenden Hydranten sind in Verbindung mit dem gesamten Rohrnetz so abzuschiebern, dass bei der Durchführung von evtl. Reparaturarbeiten bzw. möglichen Rohrbrüchen nicht das gesamte Rohrleitungsnetz abgestellt werden muss und jederzeit die erforderliche Löschwassermenge zur Verfügung steht.

Dies ist auch erforderlich beim Betrieb von netzabhängigen Druckerhöhungsanlagen, auch hier ist die jederzeitige Löschwasserentnahme auch bei Stromausfall sicherzustellen.

Weitere Einzelheiten sind im Benehmen mit der zuständigen Bauaufsichtsbehörde sowie der Brandschutzdienststelle beim Kreis Marburg-Biedenkopf festzulegen. Der entsprechende Nachweis zur Löschwasserversorgung ist der Brandschutzdienststelle bei Beantragung der Baugenehmigung vorzulegen.

Nach Inkrafttreten der Hessischen Bauordnung vom 03.06.2020 wird insbesondere auf den § 5 –Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken- und den § 13 –Brandschutz- verwiesen.

In § 13 Abs. 3 HBO ist zwingend vorgeschrieben, dass Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstungen notwendiger Fenster oder sonst zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8m über der Geländeoberfläche liegt, nur errichtet werden dürfen, wenn die erforderlichen Rettungsgeräte (zugelassenes Hubrettungsgerät) von der Feuerwehr vorgehalten werden.

Eine weitere Prüfung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung. Die Planung der Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist vom Vorhabenträger mit der zuständigen Brandschutzdienststelle beim Kreisausschuss Marburg-Biedenkopf abzustimmen.

**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.

Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke ZMW – 26.04.2021

Bei Erschließung des Plangebietes durch einen nichtkommunalen Erschließungsträger (also nicht Gemeinde Ebsdorfergrund) ist rechtzeitig mit dem ZMW ein Erschließungsvertrag abzuschließen.

Mit dem anstehenden Versorgungsdruck können im Baugebiet bei 1-geschossiger Bauweise Grundstücke bis zu einer Höhenlage von etwa 242,00 m ü. NN mit ausreichendem Druck versorgt werden. Mehrgeschossige Gebäude mit höher liegenden Entnahmestellen können nur mit entsprechend geringerem Druck versorgt werden. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in einer Höhenlage bis zu 250 m ü. NN.

Der Zweckverband Mittelhessischer Wasserwerke weist darauf hin, dass für die geplante Bebauung im o.g. Bebauungsplan ausreichende Druckverhältnisse nur mit privaten Hausdruckerhöhungsanlagen, gem. DIN 1988 - 500 „Technische Regeln für Trinkwasser-Installationen - Teil 500: Druckerhöhungsanlagen mit drehzahlgeregelten Pumpen; Technische Regeln des DVGW“, sichergestellt werden können. Es wird dringend empfohlen, dies entweder im Bebauungsplan zu vermerken oder Käufer im Kaufvertrag darauf hinzuweisen. Die Kosten für die Hausdruckerhöhungsanlagen sind von den Grundstückseigentümern zu tragen.

Die Bereitstellung von Löschwasser ist keine satzungsgemäße Aufgabe des ZMW. Gemäß Hess. Gesetz über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) ist die Organisation des Brandschutzes eine Obliegenheit der Gemeinden, sofern es sich um den Bereich der angemessenen Löschwasserversorgung (Grundschutz) handelt. Für eine besondere Löschwasserversorgung (Objektschutz) ist der Eigentümer des Objekts zuständig. Der ZMW ist im Zuge der Nothilfe gerne bereit, im Brandfall Löschwasser zur Verfügung zu stellen, soweit die technischen Bedingungen und Möglichkeiten dies zulassen. Es wird darauf hingewiesen, dass im Brandfall innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans aus der öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlage kein Löschwasser zur Verfügung gestellt werden kann.

Bei Erschließung des Plangebietes durch einen nichtkommunalen Erschließungsträger (also nicht Gemeinde Ebsdorfergrund) ist rechtzeitig mit dem ZMW ein Erschließungsvertrag abzuschließen.

Für die Absicherung der Lage und Unterhaltung von Versorgungsleitungen außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen sind auf den betreffenden Flurstücken des o.g. Bebauungsplans zugunsten des ZMW beschränkte persönliche Dienstbarkeiten im Grundbuch einzutragen. Der Eintragungstext der Dienstbarkeiten ist rechtzeitig beim Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke anzufordern.

## 18. Bodenordnung

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

## 19. 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	43.303 m <sup>2</sup>
Fläche des Allgemeinen Wohngebietes	14.117 m <sup>2</sup>
WA 1	5.992 m <sup>2</sup>
(Versiegelung bei GRZ 0,3)	1.798 m <sup>2</sup>
WA 2	3.029 m <sup>2</sup>
(Versiegelung bei GRZ 0,4)	1.212 m <sup>2</sup>
WA 3	5.096 m <sup>2</sup>
(Versiegelung bei GRZ 0,35)	1.784 m <sup>2</sup>
Erschließungsstraße Bestand/Planung	2.947 m <sup>2</sup>
Fußweg	303 m <sup>2</sup>
Lw. Wege	501 m <sup>2</sup>
Regenwasserbehandlungsanlage	2.304 m <sup>2</sup>
Ausgleichsflächen extern	23.133 m <sup>2</sup>
Nordosten	11.784 m <sup>2</sup>
Norden	2.623 m <sup>2</sup>
Nordwesten	8.726 m <sup>2</sup>

Die Planung bereitet eine max. Versiegelung von max. 4.794 m<sup>2</sup> (GRZ I) sowie für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze von max. 2.397m<sup>2</sup> (GRZ II<sup>6</sup>) vor.

---

<sup>6</sup> Überschreitungen gemäß § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO

## **20. Anlagen und Gutachten**

- Umweltbericht, M. Wagner / M.Sc. Landschaftsökologie und Naturschutz
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag PlanÖ

Planstand: 31.01.2022

Projektnummer: 20-2394

Projektleitung: M. Wolf (Stadtplaner AKH/SRL)

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB  
Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg  
T +49 641 98441 22 Mail: [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)