

[Gemeinde Ebsdorfergrund, Ortsteil Ebsdorf]

## **Begründung**

# **[Vorhabenbezogener] Bebauungsplan „Auf der Sonnenseite“**

## **Satzung**

Planstand: 21.03.2022

Projektnummer: [20-2395]

Projektleiter: [Dipl. Geograph M. Wolf (Stadtplaner AK /SRL) ]

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

## Inhalt

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. Vorbemerkungen .....</b>  | <b>4</b>  |
| 1.1 Planerfordernis und -ziel .....   | 4         |
| 1.2 Räumlicher Geltungsbereich .....  | 5         |
| 1.3 Regionalplanung .....   | 7         |
| 1.4 Vorbereitende Bauleitplanung .....  | 8         |
| 1.5 Verbindliche Bauleitplanung .....   | 8         |
| 1.6 Vorhaben- und Erschließungsplan .....   | 10        |
| 1.7 Sonstige informelle Planungen .....   | 11        |
| 1.8 Innenentwicklung und Bodenschutz .....  | 11        |
| 1.9 Alternativflächendiskussion .....   | 12        |
| 1.10 Verfahrensart und -stand .....   | 15        |
| 1.11 Änderungen zum Entwurf .....   | 15        |
| <b>2. Städtebauliche Konzeption .....</b>   | <b>16</b> |
| <b>3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung .....</b>   | <b>17</b> |
| 3.1 Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr .....                              | 18        |
| 3.2 Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr .....                                       | 18        |
| <b>4. Inhalt und Festsetzungen .....</b>  | <b>18</b> |
| 4.1 Art der baulichen Nutzung .....   | 19        |
| 4.2 Maß der baulichen Nutzung .....   | 20        |
| 4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....  | 21        |
| 4.4 Weitere Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr.20, 25 und Nr. 26 BauGB und § 9 abs.2 BauGB<br>22 |           |
| <b>Festsetzung § 9 Abs.2 (Durchführungsvertrag) .....</b>                                       | <b>22</b> |
| <b>5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften .....</b>                                   | <b>23</b> |
| <b>6. Wasserrechtliche Festsetzungen .....</b>  | <b>24</b> |
| <b>7. Berücksichtigung umweltschützender Belange .....</b>                                      | <b>25</b> |
| 7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht .....   | 25        |
| 7.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung .....  | 27        |
| 7.3 Artenschutzrechtliche Belange .....   | 27        |
| 7.4 Schutzgebiete .....   | 29        |
| <b>8. Klimaschutz .....</b>   | <b>29</b> |
| <b>9. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz .....</b>  | <b>29</b> |
| 9.1 Überschwemmungsgebiet .....   | 29        |
| 9.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz .....  | 30        |
| 9.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen .....  | 33        |
| 9.4 Abwasserbeseitigung .....   | 34        |
| 9.5 Abflussregelung .....   | 35        |

|            |   |           |
|------------|---|-----------|
| 9.6        | Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft ..... | 36        |
| <b>10.</b> | <b>Altlastenverdächtige Flächen, Altlasten, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz, ..</b>                               | <b>36</b> |
| <b>11.</b> | <b>Kampfmittel .....</b>  | <b>39</b> |
| <b>12.</b> | <b>Immissionsschutz .....</b>   | <b>39</b> |
| <b>13.</b> | <b>Denkmalschutz .....</b>  | <b>40</b> |
| <b>14.</b> | <b>Erneuerbare Energien und Energieeinsparung .....</b>   | <b>41</b> |
| <b>15.</b> | <b>Sonstige Infrastruktur .....</b>   | <b>41</b> |
| <b>16.</b> | <b>Landwirtschaft .....</b>   | <b>42</b> |
| <b>17.</b> | <b>Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise.....</b>  | <b>43</b> |
| <b>18.</b> | <b>Bodenordnung.....</b>  | <b>44</b> |
| <b>19.</b> | <b>Flächenbilanz.....</b>   | <b>45</b> |
| <b>20.</b> | <b>Anlagen und Gutachten .....</b>  | <b>45</b> |

## **1. Vorbemerkungen**

### **1.1 Planerfordernis und -ziel**

Da im Ortsteil Ebsdorf gegenwärtig kein Angebot an Bauplätzen für eine bedarfsgerechte Wohnbebauung besteht, insbesondere mit freistehenden Einfamilienhäusern, 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht und der Ortsrand in nordöstlicher Richtung neugeordnet, weiterentwickelt und bezogen auf den gesamten nordöstlichen Ortsrand der Ortslage abgerundet. Geplant ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Sinne des § 4 BauNVO (Baunutzungsverordnung) mit rd. 25 Bauplätzen. Der Bereich des Plangebietes ist im Nordwesten und Westen von bestehender Wohnbebauung und Dorfgemeinschafts- bzw. Mischgebietsstrukturen umschlossen und bietet sich daher für eine städtebauliche Entwicklung an, zumal die verkehrliche Erschließung von der Hauptstraße und dem Häuser Weg ausgehend gesichert werden kann. Zum Plangebiet besteht nördlich angrenzend der Bebauungsplan „Fit im Grund“ (Flurstück 93/2), der mittlerweile auch umgesetzt wurde, aber noch nicht im Kataster eingezeichnet ist.

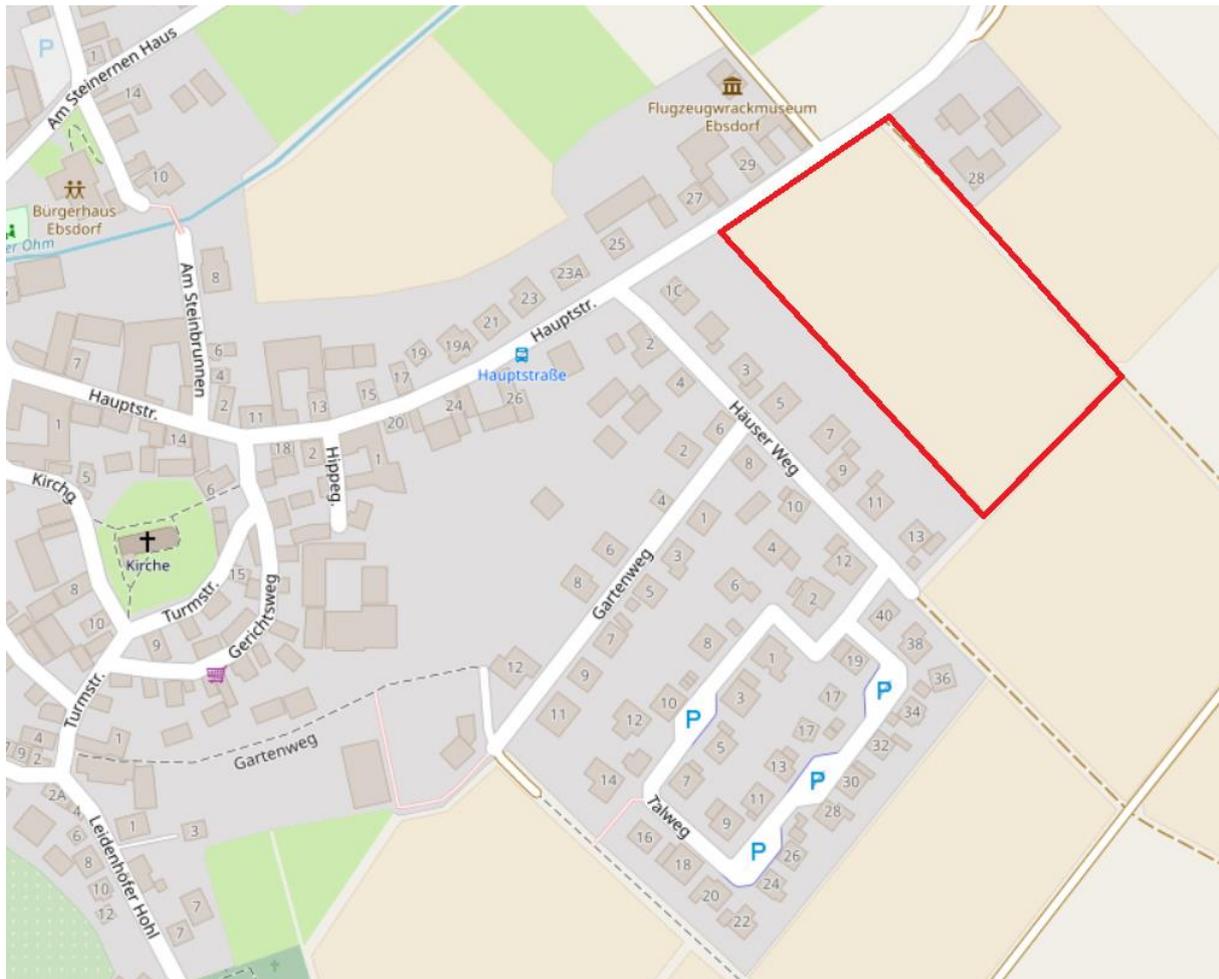
Die Grundstücksverfügbarkeit im Plangebiet ist derzeit gegeben. Das Gebiet wird seitens der Gemeinde in Zusammenarbeit mit einem Vorhabenträger aus Hüttenberg über einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan entwickelt. Die Planung und Vermarktung des Baugebietes wird von einem Vorhabenträger aus Hüttenberg (Fa. Ernst Weber GmbH & Co. KG aus 35625 Hüttenberg) gesteuert, sodass die Bauleitplanung mittels eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durchgeführt wird. Gemäß § 12 Abs.1 BauGB kann die Gemeinde durch einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan, siehe Abb. 3) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet (Durchführungsvertrag). Der Vorhaben- und Erschließungsplan und der Durchführungsvertrag sind daher Bestandteil der vorliegenden Bauleitplanung.

Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden daher unter anderem Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen sowie bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften formuliert. Hinzu kommen Festsetzungen zur grünordnerischen Gestaltung, zum Klimaschutz und zur Eingriffsminimierung in das Orts- und Landschaftsbild.

Das Plangebiet wird gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt (Acker/Grünland) und ist bauplanungsrechtlich als Außenbereich i.S.d. § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu bewerten. Es bestehen keine baulichen Anlagen oder Erschließungswege im Gebiet (bis auf die Feldwege).

Zur Umsetzung des Planziels bedarf es daher der Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im regulären zweistufigen Verfahren mit FNP-Änderung und Umweltprüfung. Mit der Ausweisung des Plangebietes kann die weiter vorhandene hohe Nachfrage nach Baugrundstücken gedeckt werden.

Abb.1: Lage des Plangebietes im Ortsteil Ebsdorf<sup>1</sup>



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 03/2021), roter Kasten = Lage des Baugebietes

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst jetzt rd. 2,0 ha mit folgenden Flurstücken in der Gemarkung Ebsdorf, 1tlw., 2/1, 2/13, 3tlw., 4, 5tlw., 6 tlw. und 11, jeweils Flur 17 und die Flurstücke 92tlw., 60/2 tlw., 93/1 in der Flur 6, sowie die Flurstücke 69 und 143 tlw. in der Flur 5.

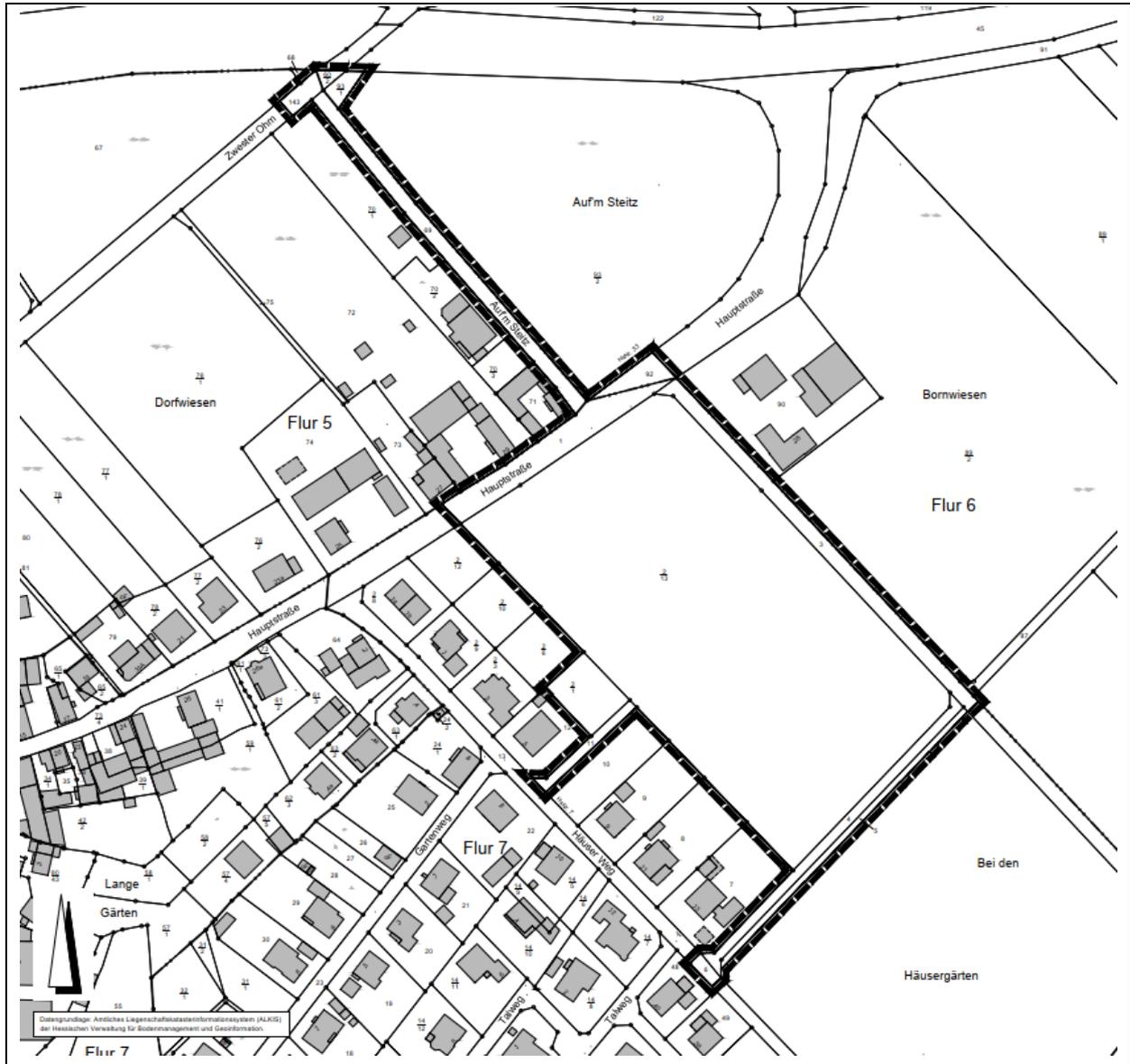
Zum Entwurf wurde der Geltungsbereich um die Feldwegeparzelle *Auf'm Steitz* nördlich des Plangebietes erweitert, da hier ein offener wegebegleitender Graben gestaltet werden soll, der das unverschmutzte Niederschlagswasser in Richtung des Vorfluters (Zwester Ohm) leiten soll.

Die Fläche wird ausschließlich als landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker) genutzt. In dem südwestlich angrenzenden Wohngebiet (Häuser Weg) befinden sich Kompensationsflächen (Pflanzung Baumgruppe, Pflanzung Obstbäume, Neuanlage Gebüsch, Hecke). Außerdem befindet sich ein Teil des nordöstlichen Bereichs des Plangebiets angrenzend zum Landschaftsschutzgebiet Auenverbund Lahn-Ohm. Nördlich befindet ein lw. Betrieb und der Bebauungsplan „Fit im Grund“, der bereits umgesetzt wurde. Des Weiteren grenzen nordöstlich und östlich vorwiegend intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen, aber auch bauliche Anlagen und Gebäude zur landwirtschaftlichen Nutzung, an. Südwestlich

<sup>1</sup> Der nördliche Feldweg im Geltungsbereich ist auf der Übersichtskarte nicht dargestellt.

und nordwestlich des Plangebiets sind überwiegend Wohnhäuser vorzufinden. Die Wohnhäuser im *Häuser Weg* sind freistehende Einzelhäuser, wohingegen die Bebauung im Nordwesten durch eine Wohnnutzungen und ehemalige Höfe geprägt ist.

Abb.2: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf der Sonnenseite“



### 1.3 Regionalplanung

Im Regionalplan Mittelhessen 2010 ist das Plangebiet ausschließlich 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. Hierzu wurden zum Entwurf weitere Informationen mit in die Planung aufgenommen, siehe u.a. auch Kapitel 16 der vorliegenden Begründung und Kapitel 2.1 des Umweltberichtes.

Im Nordosten grenzt ein VRG für Natur und Landschaft (6.1-1) an. Dieser angrenzende Bereich des Landschaftsschutzgebiet Lahn-Ohm ist im Regionalplan Mittelhessen 2010 als Vorranggebiet für Natur und Landschaft (6.1.1-1) und als wesentlicher Bestandteil eines überörtlichen Biotopverbundsystems festgelegt, welches zu sichern und zu entwickeln ist. Die gebietsspezifischen Schutzziele von Naturschutz und Landschaftspflege haben Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen, Planungen und Maßnahmen. Eine biotopangepasste Nutzung, Bewirtschaftung und Pflege sind zulässig und zu fördern. Die Vorranggebiete für Natur und Landschaft sind von Beeinträchtigungen dauerhaft zu sichern (vgl. Ziel 6.1.1-1 des RPM 2010) Im Zuge des Umweltberichtes wird dargelegt, dass mit der geplanten Wohngebietsentwicklung keine Beeinträchtigungen des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes einhergehen. Im nordöstlichen Plangebiet sind Anpflanzungsmaßnahmen auf den Grundstücken zum angrenzenden Vorranggebiet ausgewiesen, die neben dem weiteren Pufferstreifen (lw. Wegeparzelle) eine klare Abgrenzung zum Schutzgebiet darstellen.

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 im Regionalplan Mittelhessen 2010 insgesamt 18 ha Wohnsiedlungsflächenbedarf bei einem Dichtewert von 22 WE/ha vorgesehen. Das geplante Baugebiet wird im Regionalplan als Vorranggebiet Landwirtschaft dargestellt. Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 2,0 ha (incl. Erschließung und Eingrünungsmaßnahmen) mit rd. 25 Bauplätzen und wird dem maximalen Wohnsiedlungsbedarf mit 2,0 ha angerechnet. Die Zielvorgabe des Siedlungsflächenkontingentes sind am 31.12.2020 entfallen.

Um festzustellen, ob es sich bei der Planung um eine Maßnahme im Sinne der Eigenentwicklung des Ortsteiles handelt, sind Angaben zu Anzahl und Wohnort möglicher Bauinteressenten ermittelt worden. Insgesamt stehen 135 Bewerber\*in auf der Interessenten Liste<sup>2</sup> für dieses Baugebiet in Ebsdorf, wobei 23 Bewerber\*in direkt aus Ebsdorf kommen. Diese Daten wurden seitens der Gemeinde und dem Vorhabenträger erhoben und sind bei der Gemeinde einsehbar. Der Bedarf für die Eigenentwicklung kann somit nachgewiesen werden.

Innerhalb des Ortsteils Ebsdorf 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, siehe Kapitel 1.8. Außerdem sind keine weiteren

---

<sup>2</sup> Erfasst wurden Name, Anschrift, Datum der Anfrage, Begründung und sonstige Angaben.

Wohngebiete im Flächennutzungsplan ausgewiesen, die nicht schon entwickelt wurden. Weitere Erläuterungen zu den Alternativflächen im Ortsteil Ebsdorf werden im Kapitel 1.8 aufgeführt.

Aufgrund der raumordnerischen Vorgaben und Darstellungen sowie den o.a. Ausführungen zum Nachweis der Eigenentwicklung und die Ergänzungen in Kapitel 1.8 und 1.9 geht die Gemeinde davon aus, dass die Planung gemäß §1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Abb.3: 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 (siehe Abb. 4). 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 mit der Änderung des Flächennutzungsplanes folgt.

#### 1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Der einzige Bebauungsplan in räumlicher Nähe ist der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Fit im Grund“ (2017) nördlich des Plangebiets (siehe Abb. 5). Dieser sieht ein Mischgebiet, mit dem Ziel eine Anlage für gesundheitliche Zwecke (Physiotherapiepraxis mit Fitnessbereich und Arztpraxen) zu errichten, vor.

Abb.4: Wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Ebsdorfergrund, roter Pfeil = Lage Plangebiet

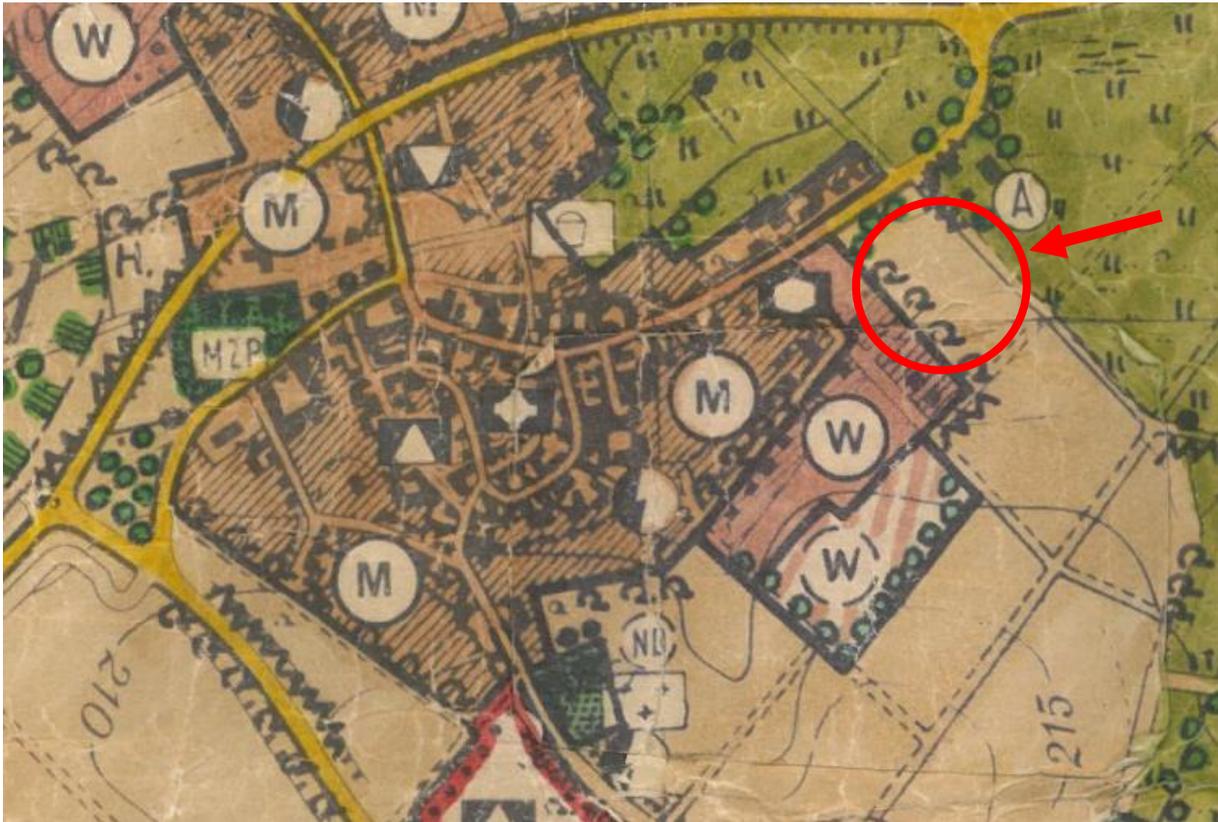


Abb.5: Rechtskräftiger Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Fit im Grund“



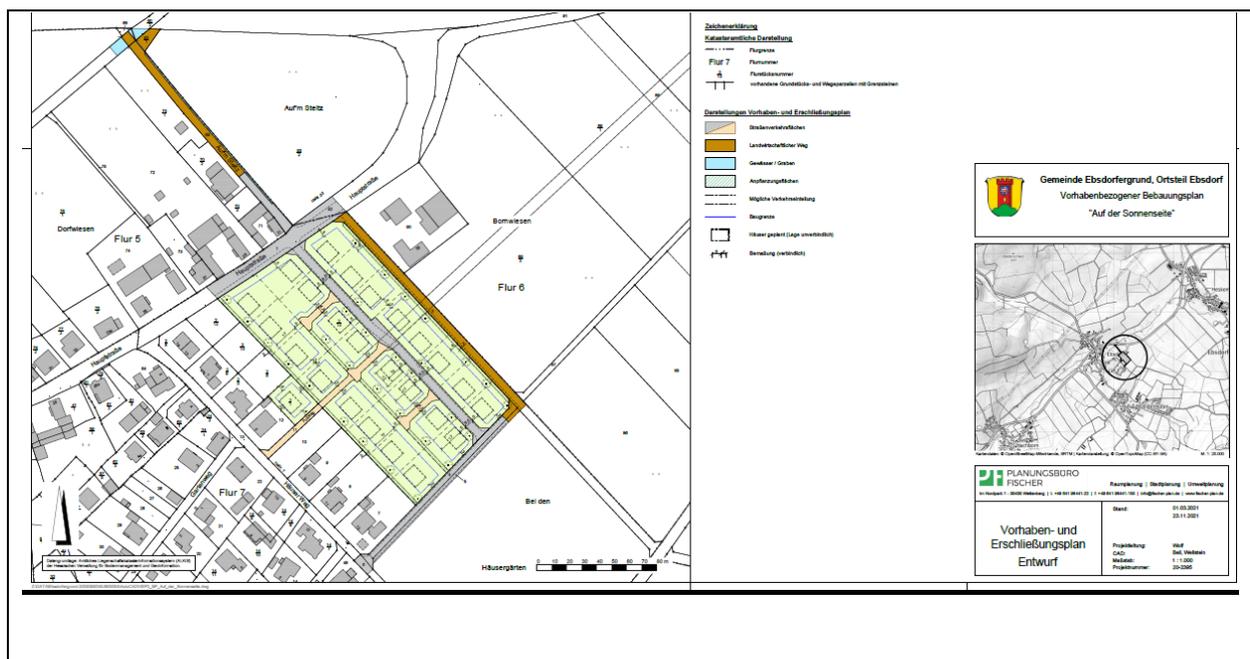
Insofern fügt sich der vorliegende Bebauungsplan in der Art und im Maß der baulichen Nutzung in das bestehende und geplante Umfeld ein.

## 1.6 Vorhaben- und Erschließungsplan

Im Vorfeld der Planung sind verschiedene städtebauliche Erschließungskonzepte erarbeitet und in Verbindung mit der Infrastrukturplanung verglichen worden. Nach Festlegung eines Erschließungskonzeptes wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan ausgearbeitet. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde dann vom Vorhabenträger in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Fischer erarbeitet. Zum Entwurf wurden weitere technische Details zur Ver- und Entsorgung ausgearbeitet, was wiederum die Erweiterung des Geltungsbereiches nach Nordwesten (um die Wegeparzelle Auf'm Steitz) erforderte. Hier soll das unverschmutzte Niederschlagswasser im Trennsystem in einer offenen Grabenparzelle in Richtung Zvester-Ohm geleitet werden.

Der Bebauungsplan übersetzt den Vorhaben- und Erschließungsplan in die bauplanungsrechtlichen Vorgaben gemäß Planzeichenverordnung und den Rechtsgrundlagen des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung. Neben der Straßenführung wurden zum Entwurf auch die Infrastrukturleitungen geprüft, die allerdings wegen des Maßstabes und Darstellungsdichte nicht im VEP aufgenommen werden. Aufgrund der Ableitung des Niederschlagswassers im Trennsystem wird auf dem Vorhaben- und Erschließungsplan zum Entwurf auch die Ableitung des unverschmutzten Niederschlagswasser gekennzeichnet, das zum nächstgelegenen Vorfluter mit Zwischenpufferung (z.B. offene Grabenparzelle) geleitet werden soll. Dem vorgeschaltet wird ein Stauraumkanal im Bereich der Erschließungsstraßen. Parallel zur Erschließungsplanung wird sich der Vorhabenträger bzw. das Ingenieurbüro mit der zuständigen Fachbehörde in Verbindung setzen und eine entsprechende Einleiterlaubnis für den nächsten Vorfluter beantragen.

Abb. 6: Vorhaben- und Erschließungsplan (Fa. Ernst Weber GmbH & Co. KG aus 35625 Hüttenberg, Grundlagen: Vermessungsbüro Jörg Matthes, Ingenieurbüro Grohmann und Planungsbüro Fischer)



Der Vorhaben – und Erschließungsplan liegt auch als Karte separat aus.

## 1.7 Sonstige informelle Planungen

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

## 1.8 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 Kommunen Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

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 eine entsprechend hohe Nachfrage nach neuen Wohnbaugrundstücken entgegen, der nur mit innerörtlichen Nachverdichtungen insbesondere aufgrund des dort mittlerweile fehlenden Flächenpotenzials letztlich nicht entsprochen werden kann.

Mit der geplanten Baugebietsentwicklung soll zwar unter Inanspruchnahme des baulichen Außenbereichs ein neues Wohnquartier entwickelt werden, durch die Lage am bebauten Siedlungsrand und aufgrund der geplanten städtebaulichen Weiterentwicklung zu den angrenzenden Wohn- und Mischgebieten kann die Baugebietsentwicklung gesamtäumlich 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. 25 Bauplätzen und einer Gebäudehöhenbegrenzung ( $FH_{max.} = 10,0m$ ) stellt die Baugebietsentwicklung einen maßvollen Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild dar. Durch die vorgegebene Gebäudehöhenbegrenzung im nordöstlichen Bereich des Plangebiets findet eine Höhenstaffelung und somit ein fließender Übergang statt. Der Aspekt des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden erfordert eine gewisse Zulässigkeit der Höhenentwicklung, um den Flächenverbrauch in der Gesamtheit zu reduzieren.

Die Ortslage selbst ist nur durch wenige Baulücken, die in privater Hand sind, gekennzeichnet (siehe auch Kapitel 1.9). Weitere innerörtliche Freiflächen selbst werden durch lw. Nebenerwerbsbetriebe, Gartenflächen, Obstbaumwiesen, 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 1.9.

Die Gemeinde Ebsdorfergrund möchte trotz fehlender Nachverdichtungspotenziale auf den einzelnen privaten Grundstücke 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.

### 1.9 Alternativflächendiskussion

An dieser Stelle kann auf die kompakte Ortslage von Ebsdorf hingewiesen werden, welche anhand des Luftbildes ersichtlich wird. Die Siedlungsflächenentwicklung hat in den vergangenen Jahrzehnten nach Nordosten/Südosten stattgefunden. Im Folgenden werden die Ortslage und Alternativflächen in Ebsdorf bzw. Nachverdichtungsmöglichkeiten und verfügbaren Baulücken aufgezeigt und bewertet.

Abb.7: Mögliche größere Baulücken /Alternativen in der Ortslage



Kartengrundlage: <http://natureg.hessen.de/> (03.03.2021) - blaues Rechteck / Pfeil = Lage des Baugebietes

Die **Alternativfläche 1** befindet sich im Süden der Ortslage von Ebsdorf. Wie für die Planfläche wäre für die Erstellung eines Bebauungsplanes hier ein Antrag auf Zulassung einer Abweichung des Regionalplans Mittelhessen 2010 von dem „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ an dieser Stelle notwendig.

Hinzu kommt, dass der gewählte Standort wenig repräsentativ und sehr dezentral liegt. In Bezug auf die Anbindung ist weiterhin anzumerken, dass der potentielle Haupteinfahrtsweg „Gartenweg“ zum einen über eine unzureichende Breite in Hinblick auf das zu erwartende erhöhte Verkehrsaufkommen verfügt und zum anderen der Erschließungsweg als Sackgasse in einem Wohngebiet ausgebaut ist und somit unpraktisch und für den Standort nicht geeignet ist. Zudem besteht keine Verkaufsbereitschaft für die Fläche, die weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden soll.

Auch die **zweite Alternativfläche**, im Südwesten der Ortslage Ebsdorf zwischen Kindergarten und „Leidenhöfer Hohl“, gelegen, ist im Regionalplan Mittelhessen 2010 als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ dargestellt. Demnach raumordnerisch die gleiche Ausgangslage wie beim Gebiet *Auf der Sonnenseite*. und hätte ein Zielabweichungsverfahren zur Folge. Der Eigentümer beabsichtigt die Fläche auch weiterhin für landwirtschaftliche Zwecke zu nutzen und sieht von einem Verkauf ab. Weiterhin ist die Anbindung über die „Bruchgasse“/ „Leidenhöfer Hohl“ nicht möglich, da die Zuführung entlang des Kindergartens zu schmal ist (keine Verbreiterungsmöglichkeit). Ein direkter Anschluss an die südwestlich vorbeiführende Landesstraße L 3089 ist auch straßenbaurechtlicher Sicht nicht möglich. Die Erforderlichkeit einer Linksabbiegerspur müsste mit dem zuständigen Straßenbauamt erörtert werden. Der Bau einer Linksabbiegerspur würde allerdings den finanziellen Rahmen dieses Projektes überschreiten.

Die letzte **Alternativfläche 3**, im nördlichen Bereich an die Ohm angrenzend, ist im Regionalplan Mittelhessen 2010 als Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz gekennzeichnet und liegt in dem Überschwemmungsgebiet der Ohm. Nach § 78 WHG ist eine Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersagt.

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 können. Neben den größeren Baulücken (Alternativflächen 1-3) hat die Gemeinde aktuell die Baulücken in der Ortslage herausgearbeitet (ab 400m<sup>2</sup>, siehe Abb. 8) und die Grundstückseigentümer zwecks Mobilisierung angeschrieben<sup>3</sup>. Der Rücklauf geht gegen null, lediglich ein Grundstückseigentümer (von 17 Baulücken) hat Verkaufsbereitschaft für rückwärtige Grundstücke signalisiert, die allerdings nicht über eine Erschließungsstraße angeschlossen sind. Somit stehen der Gemeinde aktuell keine Baulücken zur Nachverdichtung des Innenbereiches zur Verfügung, was wiederum die Neuausweisung des Baugebietes *Auf der Sonnenseite* sowie die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen begründet (§ 1a Abs.2 Satz 2 und 4 BauGB).

Die Standortentscheidung für das jetzt geplante Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO im Ortsteil Ebsdorf ist städtebaulich aufgrund der Lage am Ortsrand sowie der guten Erschließungsmöglichkeiten über die „Hauptstraße“ und den „Häuser Weg“ und darüber hinaus der bestehenden Grundstücksverfügbarkeit der Flächen begründet. Der Standort ist verkehrsgünstig über die „Hauptstraße“ an die L 3048 angebunden und somit besteht in rd. 8 km Entfernung ein Anschluss an die B 3 Richtung Marburg / Alsfeld / Gießen. Das Plangebiet wird über die Straßen „Hauptstraße“ und „Häuser Weg“ erschlossen und grenzt unmittelbar an den bebauten Ortsrand. Die Ortsmitte ist in rd. 550m Entfernung fußläufig erreichbar. Mit einer Fläche von rd. 2,0 ha weist das Plangebiet eine Größe auf, um die Entwicklung des Gebietes mit rd. 25 Bauplätzen 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 bzw. Baulücken nicht mobilisiert werden können.

---

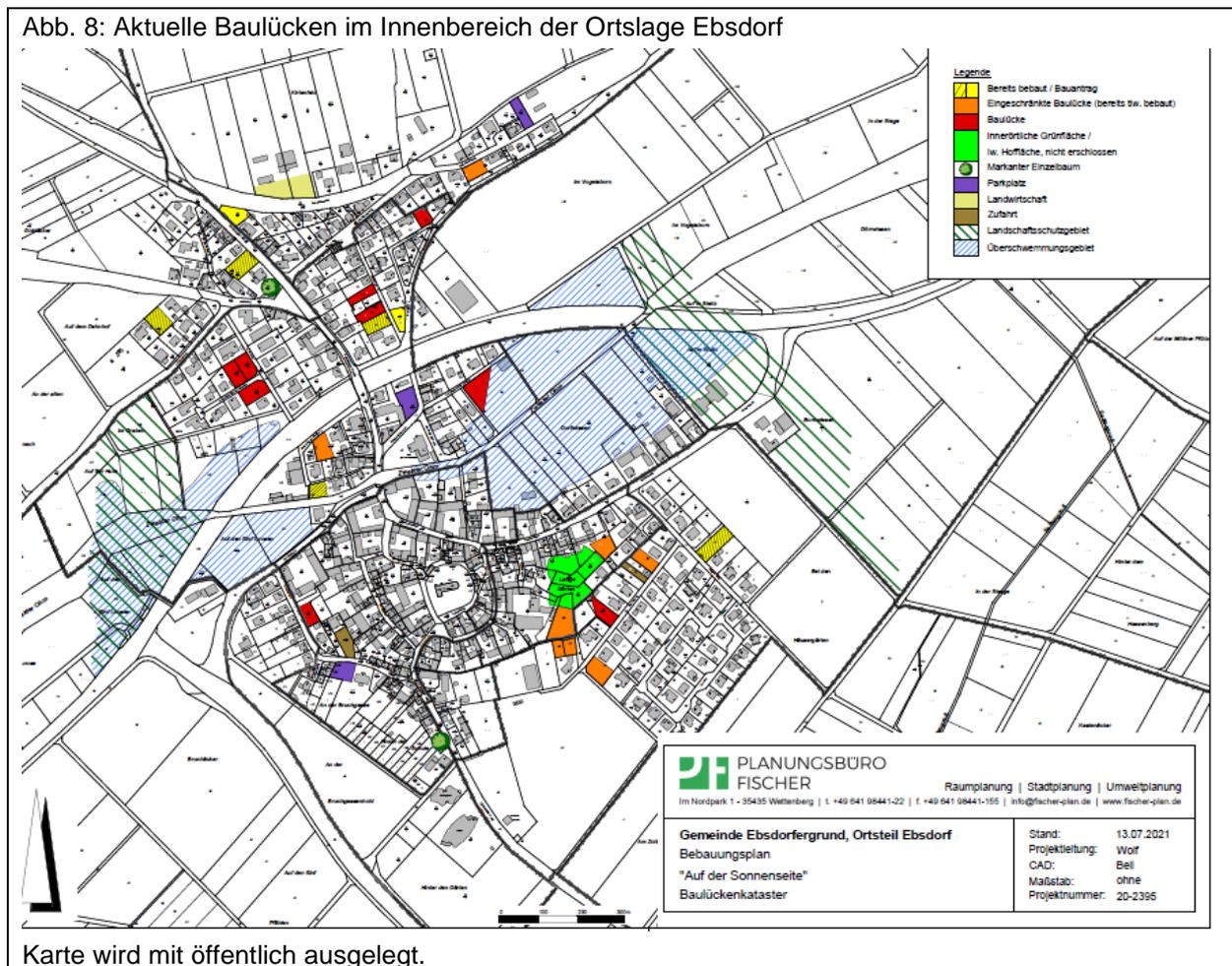
<sup>3</sup> Anschreiben vom 13.07.2021 und Rückläufe liegen der Gemeinde vor und werden zur Dokumentation den späteren Verfahrensunterlagen (zur Rechtskraft des Bebauungsplanes) beigelegt.

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.

Fachbereich Ländlicher Raum und Verbraucherschutz:

Es wird darauf verwiesen, dass sich die nachfolgenden Alternativflächen im Vorranggebiet für die Landwirtschaft befinden und somit ein Zielabweichungsverfahren notwendig würde. Dies trifft auch auf den Planbereich zu.

Abb. 8: Aktuelle Baulücken im Innenbereich der Ortslage Ebsdorf



**1.10 Verfahrensart und -stand**

|  |   |
|--|---|
| Aufstellungsbeschluss gemäß<br><b>§ 2 Abs.1 BauGB</b>  | 02.11.2020<br>Bekanntmachung: 05.03.2021                |
| Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß<br><b>§ 3 Abs.1 BauGB</b>                                     | 08.03.2021 – 09.04.2021<br>Bekanntmachung: 05.03.2021   |
| Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß<br><b>§ 4 Abs.1 BauGB</b> | Anschreiben: 04.03.2021<br>Frist analog § 3 Abs.1 BauGB |
| Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß<br><b>§ 3 Abs.2 BauGB</b>   | 29.11.2021 – 14.01.2022<br>Bekanntmachung 19.11.2021    |
| Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß<br><b>§ 4 Abs.2 BauGB</b>             | Anschreiben: 24.11.2021<br>Frist analog § 3 Abs.2 BauGB |
| Satzungsbeschluss gemäß<br><b>§ 10 Abs.1 BauGB</b>   | <b>21.03.2022</b>                                       |

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

Aufgrund der aktuellen allgemeinen Beschränkungen im Rahmen der Corona-Pandemie sowie dem Jahreswechsel wird der Zeitraum der Entwurfsoffenlage von einem Monat um zwei Wochen verlängert.

Der Bebauungsplan (qualifizierter Bebauungsplan) wird im zweistufigen Verfahren mit Umweltprüfung aufgestellt und durchgeführt. Aufgrund der Darstellung des wirksamen kommunalen Flächennutzungsplanes ist eine separate Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich.

**1.11 Änderungen zum Entwurf**

Der Geltungsbereich wurde um das Flurstück 2/1 (ein weiterer Bauplatz) und um die Feldwegparzelle *Auf'm Steitz* mit Anschluss an die Zwester-Ohm erweitert. Im Bereich der Hauptstraße werden gestalterische Vorschriften für das WA 1a zur Dachgestaltung aufgrund der Vorgaben des Denkmalschutz vorgegeben und festgesetzt.

Darüber hinaus wird in der Plankarte die Ausgleichsfläche in Dautphetal- Herzhausen nachrichtlich übernommen und dargestellt, die über einen städtebaulichen Vertrag bis zum Satzungsbeschluss gesichert wird. Hinzu kommen nachrichtliche Übernahmen, Ergänzungen zur Thematik der Innenbereichsentwicklung und redaktionelle Ergänzungen der Begründung.

## 2. Städtebauliche Konzeption

Ziel des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes i.S.d. § 4 BauNVO, so dass dort ein Wohngebiet mit ca. 25 Bauplätzen entstehen kann. Die Grundstücksgrößen liegen im Schnitt zwischen rd. 500 -650 m<sup>2</sup> und sind entsprechend den südwestlich angrenzenden Grundstücken dimensioniert. Die Aufteilung ist auf Ebene des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes unverbindlich und kann bei der Vermarktung der Grundstücke an die Bedürfnisse der künftigen Eigentümer angepasst werden. Ermöglicht werden soll dabei eine lockere Bebauung mit sowohl Einzel- als auch Doppelhäusern. Entlang der Hauptstraße sind aber auch Mehrfamilienhäuser ange-dacht, um weitere Angebote des Wohnungsmarktsegmentes zu ermöglichen. Die unterschiedlichen Bauweisen und Stile werden auch durch die Festsetzungen der Wohneinheiten deutlich. Zur bestehenden Bebauung am *Häuser Weg* sollen nur maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude entstehen, so dass sich die Baukörper denen der bestehenden Bebauung an der jetzigen Ortstrandlage angleichen. Zum nordöstlichen Außenbereich sind dann maximal 3 Wohneinheiten zulässig und zur Hauptstraße hin werden keine Wohneinheiten festgesetzt, da dort Gebäude in offener Bauweise mit mehr Wohneinheiten entstehen sollen. Somit kann im Gebiet für unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen Wohnraum geschaffen werden.

Für alle Gebietstypen wird die Zahl der Vollgeschosse bei maximal II festgesetzt, Ausnahme WA 4, hier soll im unmittelbaren Anschluss zur Ortslage nur ein Vollgeschoss ohne Höhenbegrenzung entstehen. Aus diesem Grund wurde die Grundflächenzahl auf 0,4 erhöht. Weiterhin sind Staffelgeschosse als Nichtvollgeschosse<sup>4</sup> zulässig. Deshalb wird die Firsthöhe der Gebäude in den WAs 2 und 3 auf 10m begrenzt, um 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 eine zentrale Achse, die alternativ einen Ringschluss mit dem *Häuser Weg* bildet. Dieser Ringschluss ist v.a. für Versorgungsfahrzeuge (Müllabfuhr) erforderlich, da keine Wendemöglichkeiten im Plangebiet bestehen. Auch ist mit einer Breite von mind. 4,5m bis 6,5m (6,75m) 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 gestaltet werden. Teilweise sind diese Strukturen bereits im Bebauungsplan textlich oder zeichnerisch

---

<sup>4</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 vorgegebene Zahl der Vollgeschosse „draufgestallt“ werden. Optisch wirkt das Staffelgeschoss dann wie ein Vollgeschoss. Aus diesem Grund wurde eine Oberkante der Gebäude festgesetzt, um die Gebäudehöhe absolut zu begrenzen. Hier sind Staffelgeschosse gemeint sind, die aufgrund der Vorgaben der HBO als Nichtvollgeschosse ausgebildet werden können. Andere Staffelgeschosse sind über die Vollgeschosse-Definition abgedeckt und im Bebauungsplan durch die Nutzungsschablone geregelt.

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.

Neben der Ausweisung von Bauflächen werden zur Abgrenzung zum angrenzenden Wohngebiet im Süden, zum Außenbereich im Norden und zur Unterteilung innerhalb des Gebiets Anpflanzungsflächen mit in die Planung aufgenommen, um zudem auch den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff in den Naturhaushalt und in das Landschaftsschutzgebiet Lahn-Ohm zu minimieren. Die Planziele gelten analog für die Änderung des Flächennutzungsplanes, der die Flächen derzeit als landwirtschaftliche Nutzflächen darstellt. Aufgrund der angrenzenden Darstellung von Wohnflächen und der tatsächlichen Nutzung wird auch das Plangebiet als allgemeine Wohnbaufläche dargestellt.

Somit sind die Vorgaben der § 1 Abs. 5 BauGB (Berücksichtigung allg. Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, Förderung kostensparendes Bauen, Erhaltung und Fortentwicklung des Orts- und Landschaftsbildes, Berücksichtigung und Vorgaben für erneuerbare Energien etc.) und § 1a Abs.1 BauGB (Berücksichtigung von Umweltschützenden Belangen) für die Planaufstellung zugrunde gelegt.

Die Gemeinde Ebsdorf 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 für alle Quartiere. Im WA1a werden noch gestalterische Festsetzungen zur Dachgestaltung aufgenommen. Als städtebauliche Begründung kann die Stellungnahme des Denkmalschutzes herangezogen werden. Die Festsetzungen erfolgen unter dem Aspekt, die südlich, westlich und nordwestlich angrenzende Baugebietsentwicklung und vorhandene Ortslage fortzuführen und gestalterische Fehlentwicklungen am künftigen Ortsrand zu vermeiden.

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

Ausgehend von den bestehenden Straßen („Hauptstraße“, „Häuser Weg“) wird das Gebiet in einer Ringerschließung erschlossen. Des Weiteren wird die südliche Bauzeile durch zwei Stichstraßen mit Wendehammer von der Haupteerschließungsachse ausgehend erschlossen. Ergänzend wird diese Erschließung durch einen dritten Stichweg, der auf die bestehende Parzelle 11 zwischen dem Bestand am Häuser Weg 7 und 9 führt. Dieser soll zunächst nur als fußläufige Verbindung und zur Erschließung eines Grundstückes dienen.

Mit einer Breite von 4,5m bis 6,5m (6,75) ist der Straßenverkehrsraum ausreichend dimensioniert und bietet bei der Aufteilung der Verkehrsfläche noch geringfügigen Gestaltungsspielraum. Im Bebauungsplan wird in Bezug auf die Flächenaufteilung planerische Zurückhaltung geübt. Die abschließende Aufteilung des Verkehrsraumes (Straße, Gehweg, Stellplatz, Pflanzflächen, etc.) wird der nachfolgenden Erschließungsplanung überlassen. Die Schleppkurven und Radien sind für eine ordnungsgemäße Erschließung des Gebietes ausgebildet (z.B. Feuerwehr, Müllfahrzeug, etc.). Durch die Erschließung kann z.B. das Müllfahrzeug die Grundstücke optimal anfahren und das Gebiet über die Ringerschließung verlassen. Im Bereich der Stichwege müssen die Mülltonnen voraussichtlich auf die zentrale Erschließungsstraße gebracht werden. Für die Grundstücke an der Stichstraße kann daher zur Haupteerschließungsstraße hin ein Sammelplatz für die Abfallbehälter eingerichtet werden, so dass der Stichweg nicht

direkt angefahren werden muss. Hierzu muss im Rahmen der Erschließungsplanung eine Regelung erfolgen.

### **3.1 Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr**

Im Bebauungsplan sind im Straßenraum keine öffentlichen Parkflächen festgelegt. Allerdings lässt die vorgesehene Straßenraumbreite die Gestaltung von weiteren Stellplätzen im Straßenraum eingeschränkt zu, verwiesen wird aber auf die nachfolgende Gestaltung des Straßenraumes i.R.d. Erschließungsplanung. Hier übt der Bebauungsplan planerische Zurückhaltung. Innerhalb des Wohngebiets sind somit Stellplätze auf den Baugrundstücken im ausreichenden Maße gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde anzulegen und nachzuweisen, siehe auch Stellplatzsatzung der Gemeinde Ebsdorfergrund. Der Bebauungsplan erlässt hier keine Festsetzungen, sondern verweist auf die § 12 Abs.1 BauNVO (Stellplätze sind im Gebiet zulässig, soweit sie sich aus dem § 12 Absatz 2 - 6 BauNVO nichts anderes ergibt). Gemäß § 23 Absatz 5 BauNVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (außerhalb der Baugrenzen) Stellplätze zugelassen werden, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Auch das gilt es im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch den Bauherrn beziehungsweise Architekten nachzuweisen.

Im Bereich der *Hauptstraße* sollen weitere Parkplätze im Straßenraum geschaffen werden. Die Planung soll zusammen mit der Herstellung eines Fußweges innerhalb der Straßenparzelle der *Hauptstraße* erfolgen.

### **3.2 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), das sich in rd. 10 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, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden für die gebiete 1, 1a, 2, 3 und 4 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, somit sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen nur ausnahmsweise zulässig (TF 1.1.1). Diese sollten auch nur an der *Hauptstraße* und in zweiter Reihe platziert werden.

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 2 je Wohngebäude drei Wohnungen zulässig. Bei der Errichtung von Doppelhäusern sind je Doppelhaushälfte drei Wohnungen zulässig. Für das Baugebiet mit der lfd. Nr.3 hingegen gilt: Je Wohngebäude sind zwei Wohnungen zulässig. Bei der Errichtung von Doppelhäusern sind je Doppelhaushälfte zwei Wohnungen zulässig (TF 1.3.1), damit sich das geplante Vorhaben in die Umgebungsbebauung einfügt. Im Bereich des WA 1 wurde keine Einschränkung der Wohneinheiten vorgenommen. Entlang der Hauptstraße sind somit 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 Geschossflächenzahl festgesetzt. Hinzu kommt eine Festsetzung zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes.

### Grundflächenzahl (GRZ)

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

Der vorliegende Bebauungsplan setzt gemäß § 19 Abs.1 BauNVO für das Allgemeine Wohngebiet unter der lfd. Nr.1, 1a und 4 eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,4** fest<sup>5</sup> und für das Allgemeine Wohngebiet unter der lfd. Nr. 2 und 3 eine **GRZ = 0,3** fest.

Die festgesetzte Grundflächenzahl erreicht beim WA 2 und 3 nicht ganz die Obergrenze 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.

### 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 und 1a auf ein Maß von **GFZ = 0,7** und für die lfd. Nr. 2 und 3 auf ein Maß von **GFZ = 0,6** fest. Im WA 4 wird die GFZ auf 0,4 festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl ergibt sich im Plangebiet aus der Grundflächenzahl multipliziert mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse. 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 Treppenträume 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*

---

<sup>5</sup> Rechenbeispiel: Grundstücksgröße 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.

*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.*

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 gelangenden 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 des Allgemeinen Wohngebietes 2 und 3 gilt neben der Zahl der Vollgeschosse eine weitere Höhenrestriktion: Als unterer Bezugspunkt für die Firsthöhe mit 10,0m 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.

### **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 Fotovoltaikanlagen angebracht werden können. Innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Stellplätze und deren Zufahrten, Garagen, Carports und Nebenanlagen zulässig. Die Vorgaben des Landesrechtes zu den ohne Abstandsflächen zulässigen Maßen sind einzuhalten. Der Mindestabstand von Garagen und Carports sowie Nebenanlagen zu den erschließenden Verkehrsflächen beträgt jedoch 5,00 m, um den Verkehrsraum in Bezug auf die angrenzenden Nebenanlagen (Garagen, 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 Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr.20, 25 und Nr. 26 BauGB und § 9 Abs.2 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 mit Rasenkammersteinen 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.

Des Weiteren werden Anpflanzungsflächen zum angrenzenden Wohngebiet im Süden, zum Außenbereich im Norden und zur Unterteilung innerhalb des Gebiets bei der Planung berücksichtigt. Diese Festsetzungen dienen der Eingriffsminimierung in den Boden- und Wasserhaushalt sowie dem Klimaschutz (Minimierung der Aufwärmung in der bebauten Ortslage).

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 allgemeinen Klimaschutz.

Die Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen erfolgt 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 1.5.4 der Plankarte zu achten, die die Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken auf den Grundstücken außerhalb des Baufensters generell festsetzen.

Empfehlungen zu Neuanpflanzungen siehe Artenliste unter den Hinweisen 4.12. Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtgesetz 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.

#### **Festsetzung § 9 Abs.2 (Durchführungsvertrag)**

Art der baulichen Nutzung / zulässige Vorhaben / Durchführungsvertrag gemäß § 9 Abs.2 BauGB i.V.m. § 12 Abs.3a BauGB:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB und § 9 Abs. 2 BauGB sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Der Durchführungsvertrag wird vor dem Satzungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan beschlossen.

## 5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen. 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.

### **Dachgestaltung** (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Im Allgemeinen Wohngebiet 1a sind ausschließlich Satteldächer mit einer Mindestdachneigung von 28° zulässig. Für die Dacheindeckung sind nicht glänzende (spiegelnde) oder reflektierende Materialien in dunklen (anthrazit, schwarz, grau) und roten Farbtönen (braun, ziegelrot, dunkelrot). Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie sind zulässig. Die Fassaden der Gebäude sind mit gedeckten Farben zu gestalten. Die Festsetzung wurde aus städtebaulichen bzw. denkmalpflegerischen Gründen zum Entwurf mit aufgenommen, da sich im gegenüberliegenden zum WA1a denkmalgeschützte Gebäude befinden, die schützenswerte Gestaltungsmerkmale aufweisen. Durch die Vorgaben für das Allgemeine Wohngebiet 1a kann somit eine mögliche Beeinträchtigung der denkmalgeschützten Gebäude deutlich minimiert werden und der Gesamteindruck der Gebäude im Bereich der *Hauptstraße* angeglichen werden.

Im Plangebiet sind ausschließlich **Einfriedungen** gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO zulässig (Festsetzung 2.2.1 bis 2.2.3).

Im Allgemeinen Wohngebiet sind offene (gebrochene) Einfriedungen (Holz, Drahtgeflecht, Stabgitter, Streckmetall etc.) 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, Mauern und Mauer- und Betonsockel hingegen sind nicht zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Grundstückseinfriedungen entlang der Erschließungsstraßen bis zu einer Höhe von max. 1,00 m 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.

Stützmauern, zum Abfangen des Geländes, sind in der Regel keine Einfriedungen. Im Rahmen des Bebauungsplanes erfolgen hierzu eine ergänzende Festsetzungen, hier wird auch auf die Vorgaben der Hess. Bauordnung verwiesen. Zulässig sind offene Einfriedungen. Bei der Einfriedung ist ein Mindestabstand von 15 cm zur Oberkante des Erdbodens einzuhalten. Mauern (keine Stützmauern) und Mauer- und Betonsockel sind nicht zulässig. Eine Ausnahme bilden Trockenmauern aus ortstypischem Gestein. Stützmauern zu Nachbargrenzen sind nur zulässig, wenn es sich um erforderliche Stützmauern zur Abfangung eines natürlichen Geländes handelt. Diese sind bis zur einer Höhe von 1,00 zulässig.

Grundstückseinfriedungen zu Nachbargrundstücken sind nur als Hecke oder Zäune zulässig. Köcher- oder Punktfundamente für Zaunelemente sind zulässig.

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 verminderte 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. 30 % mit Baum- und Strauchpflanzungen gem. Pflanzliste 4.12 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. 7 m<sup>3</sup> zu errichten. Davon entfallen mind. 4,5 m<sup>3</sup> als Retentionsvolumen. Überschüssiges Wasser ist mit einem Drosselabfluss von max. 0,4 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. 3m<sup>3</sup> für den Retentionsraum resultiert durch die Erfahrungswerte div. Gebiete und Vorgabe der Erschließungsplanung. Verbleiben 4m<sup>3</sup> Zisterneninhalt für die

Brauchwassernutzung, die dann 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 Baulandpreise 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 anzuordnen, herzustellen und zu unterhalten, dass sie betriebssicher sind und Gefahren, unzumutbare Nachteile oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Bei der Verwendung von Niederschlagswasser ist darauf zu achten, dass wasserwirtschaftliche, technische und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen und vorbehaltlich der Eignung unter Qualitätsgesichtspunkten bzw. soweit keine Dachbegrünung vorgesehen wird. Die Ableitung des übrigen anfallenden Niederschlagswassers ist im Trennsystem 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 voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einen Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dabei legt die Kommune für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltbelange werden im § 1 Abs.6 Nr.7 BauGB strukturiert und insbesondere um die sich aus

dem EU-Recht ergebenden Anforderungen fortentwickelt (insbesondere UVP und UP sowie FFH- und Luftqualitätsrichtlinien). Für den Bereich der Bauleitplanung enthält das Baugesetzbuch durch das EAG Bau (Europarechtsanpassungsgesetz Bau) eine gesonderte Umsetzung des EU Rechtes, mit dem die Durchführung der Umweltprüfung hier abschließend geregelt wird. Hierzu ist im Katalog der abwägungserheblichen Belange die Zusammenstellung der Umweltbelange in § 1 Abs.6 Nr.7 präzisiert worden, um den Überblick über die wesentlichen in der Umweltprüfung zu betrachtenden Umweltauswirkungen zu erleichtern. § 1a BauGB enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, die insbesondere nach Ermittlung des einschlägigen Materials in der Umweltprüfung zu beachten sind.

Der § 2 Abs.4 BauGB stellt die Grundnorm für das Verfahren der Umweltprüfung dar. In dieser Vorschrift wird die Umweltprüfung in die zentralen Arbeitsschritte – Ermittlung, Beschreibung und Bewertung - definiert, wobei entsprechend der Systematik der Richtlinie für Einzelheiten auf die Anlage zum Baugesetzbuch verwiesen wird. Der § 2a BauGB ist 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 Entwurfsöffentlichkeit 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 durch einen Städtebaulichen Vertrag geregelt.

## **7.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung**

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

Durch die Planung des Allgemeinen Wohngebietes erfolgt zwar ein Eingriff in Natur und Landschaft, der durch die festgesetzten Pflanzmaßnahmen und eingriffsmindernden Festsetzungen nicht vollständig kompensiert werden kann. Zum Entwurf wurden daher externe Ausgleichsmaßnahmen mit aufgenommen, die in der Plankarte 2 (Ausgleichsflächen in Dautphetal- Herzhausen) nachrichtlich übernommen und dargestellt sind. Die Flächen und Maßnahmen werden über einen städtebaulichen Vertrag bis zum Satzungsbeschluss gesichert. Weitere Informationen über das Entwicklungsziel und Pflege der Flächen siehe Ausführungen im Umweltbericht.

## **7.3 Artenschutzrechtliche Belange**

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens liegen zum jetzigen Zeitpunkt des Entwurfs keine Erkenntnisse über die direkte Betroffenheit von Arten vor. Aber die vorhandenen Biotopstrukturen (u.a. Offenland / Acker) 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 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.

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.

#### Kreis, Fachdienst Naturschutz

"Kugelkronen" sollen ausgeschlossen werden und ausschließlich Bäume mit einer natürlichen Kronenentwicklung gepflanzt werden.

Für die Anlage der Rasenflächen sollte zur Förderung der Insekten gebietsheimisches Saatgut mit einem Kräuteranteil von mind. 30 % verwendet werden.

Für Garagen und Carports sollte eine extensive Dachbegrünung als eingriffsminimierende Maßnahme (Wasserrückhaltung, Kleinklima etc.) festgesetzt werden.

Zur Beleuchtung des Plangebietes sind zum Schutz von Nachtfaltern und auch Fledermäusen LED-Lampen oder Natriumdampf-Drucklampen mit UV-armen Lichtspektren und geschlossenem Gehäuse zu verwenden. Eine Beleuchtung des Waldrandes bzw. des unbeplanten Außenbereichs ist zu vermeiden.

Es sind Leuchtmittel mit geringen Ultraviolett- und Blauanteilen zu verwenden, daher nur bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht mit Farbtemperaturen von 1700 bis maximal 3000 Kelvin. Werbebeleuchtung und Anstrahlung größerer Flächen sind auf das Nötigste zu begrenzen. Künstliches Licht darf nur dahin strahlen, wo es unbedingt notwendig ist. Zur Vermeidung ungerichteter Abstrahlung sind daher nur voll abgeschirmte Leuchten einzusetzen. Bei allen Beleuchtungsanlagen sind Außenwirkungen auf angrenzende potenzielle Lebensräume nachtaktiver oder nachts ruhebedürftiger Lebewesen grundsätzlich zu vermeiden.

Angrenzende Baum- und Heckenbereiche sind unbedingt zu erhalten, zumal es sich zumindest z.T. um Kompensationen früherer Eingriffe in dem Bereich handelt.

Baumfäll- und /oder Gehölzrodungsarbeiten sowie die Beseitigung von sonstigen Vegetationsbeständen sind außerhalb der gesetzlichen Brut- und Setzzeit, d. h. in den Wintermonaten vom 01.10. bis Ende Februar eines Jahres, vorzunehmen. Das Risiko artenschutzrechtlicher Konflikte wird so zumindest deutlich minimiert, natürlich sind aber auch während dieser Zeit die artenschutzfachlichen Belange gem. der geltenden Rechtsbestimmungen in vollem Umfang zu würdigen und beachten.

Bei einer Baufeldräumung in der Brut- und Setzzeit ist eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) inklusive einer vorherigen Begehung und Prüfung artenschutzfachlicher Belange (v. a. in Hinblick auf Brutvögel, Kleinsäuger und Reptilien) zu gewährleisten. Das Ergebnis dieser ÖBB ist zeitnah der zuständigen unteren Naturschutzbehörde in schriftlicher Form (inkl. aussagekräftiger Fotos) zu übermitteln. Sollten artenschutzrechtliche Konflikte drohen bzw. absehbar sein, ist das weitere Vorgehen vor dem Fortsetzen der Arbeiten mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Auch im Rahmen der zukünftigen, wahrscheinlich sukzessiven/abschnittweisen Bebauung ist darauf zu achten, dass die artenschutzrechtlichen Belange beachtet werden; auch hier gilt: bei absehbaren/drohenden artenschutzrechtlichen Konflikten sind evtl. laufende Arbeiten zu unterbrechen und vor dem Fortsetzen der Arbeiten Kontakt mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde aufzunehmen, um das weitere Vorgehen abzustimmen.

## 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. Angrenzend (im Nordosten) befindet sich das Landschaftsschutzgebiet Lahn-Ohm.

**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 Obere Landesplanungsbehörde

Dieser angrenzende Bereich des Landschaftsschutzgebiet Lahn-Ohm ist im Regionalplan Mittelhessen 2010 als Vorranggebiet für Natur und Landschaft (6.1.1-1) und als wesentlicher Bestandteil eines überörtlichen Biotopverbundsystems festgelegt, welches zu sichern und zu entwickeln ist. Die gebietsspezifischen Schutzziele von Naturschutz und Landschaftspflege haben Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen, Planungen und Maßnahmen. Eine biotopangepasste Nutzung, Bewirtschaftung und Pflege sind zulässig und zu fördern. Die Vorranggebiete für Natur und Landschaft sind von Beeinträchtigungen dauerhaft zu sichern (vgl. Ziel 6.1.1-1 des RPM 2010) Im Zuge des Umweltberichtes ist darzulegen, dass mit der geplanten Wohngebietentwicklung keine Beeinträchtigungen des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes einhergehen.

## 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 Vorgaben, wie z.B. die Festsetzung restriktiver Baugrenzen, der Mindestbegrünung von Grundstücksfreiflächen, Festsetzung von Flächen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB in der Plankarte (Baum- und Strauchpflanzungen) und mit den textlichen Festsetzungen (u.a. 1.5.1 bis 1.5.4 und 2.3.2 (hier z.B. der Ausschluss von Schottergärten), so dass die Belange des Klimaschutzes bei der vorliegenden Planung berücksichtigt werden. Auch die Festsetzung einer Grundflächenzahl unterhalb der Orientierungswerte in Teilbereichen erhöht die Freiflächenqualität und hat in Verbindung mit der Gestaltung der Grundstücksfreiflächen einen positiven Einfluss auf das Lokalklima.

## 9. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

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

### 9.1 Überschwemmungsgebiet

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

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

#### Fachdienst Wasser- und Bodenschutz

Sollten bauliche Änderung an dem landwirtschaftlichen Weg „Auf'm Steitz“ innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Zwester-Ohm oder an dem bestehenden Brückenbauwerk über die Zwester-Ohm geplant sein, ist die Erfordernis einer wasserrechtlichen Zulassung frühzeitig mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Marburg-Biedenkopf abzustimmen.

Das Einleiten des auf den versiegelten Flächen anfallenden und gesammelten Niederschlagswassers in den Untergrund (ins Grundwasser) oder in anliegende oberirdische Gewässer bedarf gem. §§ 8 ff. des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist beim Fachdienst Wasser- und Bodenschutz, der Unteren Wasserbehörde beim Landkreis zu beantragen. Niederschlagswasser soll grundsätzlich von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Ferner sind für den Nachweis der Unschädlichkeit der Einleitung die technischen Regelwerke DWA-A 117 (Bemessung von Regenrückhalteräumen (für RRB)), A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) sowie M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) oder A 102 (Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer) anzuwenden. Die Berechnungen sind mitsamt Freiflächen- und Entwässerungsplänen den Antragsunterlagen beizufügen.

## **9.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz**

### *Bedarfsermittlung*

Im Plangebiet entsteht ein Wasserbedarf für voraussichtlich 25 neue Wohngebäude mit max. je 1 bis 3 Wohneinheiten. Die abschließende Anzahl der Wohneinheiten wird über den Bebauungsplan nicht festgelegt, so dass auch der abschließende Bedarf an Trinkwasser in der jetzigen Planphase nicht quantifiziert werden kann. Im Zuge der Erschließungsplanung wird der Bedarf abschließend ermittelt. Die Anzahl von 60 Wohneinheiten auf 25 Baugrundstücken kann als Orientierungswert herangezogen werden.

### *Deckungsnachweis*

Die Trink- und Löschwasserversorgung wird derzeit durch ein Ingenieurbüro für die Erschließungsplanung überprüft. Aufgrund der Lage des Plangebietes im unmittelbaren Ortsrandbereich und den bereits angrenzend erschlossenen Grundstücken und Gebäuden geht die Kommune davon aus, dass die Trinkwasserversorgung aufgrund der vorhandenen Leitungen in den angrenzenden Bereichen gedeckt werden kann. Innerhalb des Plangebiets sind die Leitungen neu zu verlegen.

### *Technische Anlagen*

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

### *Schutz des Grundwassers*

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

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

Das Plangebiet liegt in keinem Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet.

### *Verminderung der Grundwasserneubildung*

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser wird aufgrund der Nähe zum Auenbereich und Überschwemmungsgebiet der Zwester-Ohm nicht vorgesehen.

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

### *Versickerung von Niederschlagswasser*

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

Hinweis: Folgende Versickerungsformen sind je nach Topografie, Verdichtung und Gestaltung des Baugrundstückes möglich <sup>6</sup>:

#### *Flächenversickerung*

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

#### *Muldenversickerung*

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

#### *Schachtversickerung*

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

---

<sup>6</sup> Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Im Vorfeld des Bauantrages und der Freiflächenplanung wird im Falle einer gezielten Versickerung die Erstellung eines Baugrundgutachtens dringend empfohlen. Verwiesen wird auch auf den Hinweis 4.8 in der Plankarte.

### *Rohrversickerung*

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

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

### *Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

### *Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

### *Bemessungsgrundwasserstände*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

### *Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

### *Einbringen von Stoffen in das Grundwasser*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

**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.

Das Überschwemmungsgebiet der Zwester-Ohm tangiert das Plangebiet randlich. Im Überschwemmungsgebiet ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nicht vorgesehen. Somit bestehen aus hiesiger Sicht für die zu vertretenden Belange keine Bedenken gegen das Vorhaben. Ich verweise auf das Thema "Starkregen": Das Land Hessen hat mit dem Projekt "KLIMPRAX - Starkregen und Katastrophenschutz für Kommunen" ein dreistufiges Informationssystem für Kommunen bereitgestellt.

Alle Information dazu sind auf den Internetseiten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) unter folgendem Link einsehbar:

<https://www.hlnug.de/themen/klimawandel-undanpassung/projekte/klimprax-projekte/klimprax-starkregen>

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

In der zweiten Stufe können basierend auf dieser Ersteinschätzung kommunale **Fließpfadkarten** ermittelt werden. Dafür kann die interessierte Kommune eine Anfrage an das Fachzentrum Klimawandel und Anpassung richten

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

Hier noch ein paar weitere Informationen:

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 12 Baugesetzbuch (BauGB) sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, zu berücksichtigen. Grundlage für die wasserwirtschaftliche Planung bilden neben dem einschlägigen technischen Regelwerk sowie den gesetzlichen Regelungen unter anderem die nachfolgend genannten Papiere:

- Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung, Herausgegeben vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Juli 2014 [https://rp-darmstadt.hessen.de/sites/rpdarmstadt.hessen.de/files/contentdownloads/Erlaess\\_mit\\_AH\\_zur\\_Beruecksichtigung\\_von\\_ww\\_Belangen\\_in\\_Bauleitplanung.pdf](https://rp-darmstadt.hessen.de/sites/rpdarmstadt.hessen.de/files/contentdownloads/Erlaess_mit_AH_zur_Beruecksichtigung_von_ww_Belangen_in_Bauleitplanung.pdf)
- Handlungsanleitung zur Hochwasservorsorge und zum Hochwasserschutz in der Raumordnungs- und in der Bauleitplanung sowie bei der Zulassung von Einzelbauvorhaben der ARGE Bau vom November 2018 [https://wirtschaft.hessen.de/sites/defaultfiles/media/hmwvl/arbeitshilfe\\_hochwasserschutz\\_2018.pdf](https://wirtschaft.hessen.de/sites/defaultfiles/media/hmwvl/arbeitshilfe_hochwasserschutz_2018.pdf)
- Bauleitplanung in Überschwemmungsgebieten und im Gewässerrandstreifen in Hessen, Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen vom Juli 2020 [https://bauleitplanung.hessen.de/sites/bauleitplanung.hessen.de/files/Bauleitplanung\\_in\\_UEberschwemmungsgebieten\\_und\\_im\\_Gewaesserrandstreifen\\_in\\_Hessen.pdf](https://bauleitplanung.hessen.de/sites/bauleitplanung.hessen.de/files/Bauleitplanung_in_UEberschwemmungsgebieten_und_im_Gewaesserrandstreifen_in_Hessen.pdf)

Die Bauleitplanung bildet die ideale Planungsebene, in der wirkungsvoll und nachhaltig vorsorgender Hochwasserschutz betrieben werden kann. Nach § 9 BauGB bestehen vielfältige städtebauliche Festsetzungsmöglichkeiten. Beispielsweise kann in Überflutungsbereichen und Überschwemmungsgebieten von Gewässern die Nutzung so eingeschränkt werden, dass im Hochwasserfall keine Schäden an Infrastruktur und Eigentum entstehen. Bei Starkregenereignissen können auch weit ab von Gewässern Schäden durch Überflutungen auftreten. Fließwege entstehen in Gräben und Geländesenken und konzentrieren sich zunehmend mehr in Richtung Talteufpunkt. Im Rahmen der Bauleitplanung können für diese Fließpfade Korridore vorgesehen und freigehalten werden, die ein schadloses abfließen ermöglichen. Ebenso können Vorgaben zur Geländemodellierung gemacht werden, um Fließwege von Sachwerten fern zu halten.

### **9.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen**

*Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen:*

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches (Baugebiet), jedoch randlich (Zwester-Ohm).

*Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben*

Es werden die Gewässer (Zwester-Ohm) und Entwässerungsgräben (Iw. Weg Auf'm Steitz) im Nordwesten dargestellt. Das Baugebiet ist von den Gewässern räumlich abgesetzt.

*Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen*

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Baugebietes. Es werden die Gewässer (Zwester-Ohm) und Entwässerungsgräben (Iw. Weg Auf'm Steitz) im Nordwesten dargestellt und gesichert.

*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 bauenden Abwasserkanälen, die an die vorhandenen Leitungen in der Hauptstraße angeschlossen werden. Die Infrastrukturplanung wird derzeit durch das Büro Grohmann ausgearbeitet und ist bereits zum Teil mit der Wasserbehörde abgestimmt.

##### *Anforderungen an die Abwasserbeseitigung*

Die Infrastrukturplanung wird derzeit durch das Büro Grohmann ausgearbeitet und ist bereits zum Teil mit der Wasserbehörde abgestimmt.

##### *Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen*

Die Infrastrukturplanung wird derzeit durch das Büro Grohmann ausgearbeitet und ist bereits zum Teil mit der Wasserbehörde abgestimmt.

##### *Reduzierung der Abwassermenge*

Durch die Festsetzungen und Hinweise zur Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Gartenbewässerung oder der Brauchwassernutzung im Haushalt, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Die ausreichende Dimensionierung und die Ablaufmenge sind im jeweiligen Bauantragsverfahren in den Unterlagen (Entwässerungsplan) gemäß den Vorgaben des Bebauungsplanes (TF 3.1.1 und 3.1.2) nachzuweisen. Auch die erforderliche Ableitung des Abwassers im Trennsystem führt zu einer deutlichen Reduzierung der Abwassermenge. Geplant wird derzeit ein Stauraumkanal im Straßenbereich.

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 vorgesehen. Die vertiefende Ingenieurplanung ist derzeit in Bearbeitung. Im Bereich der Straßenparzelle ist ein Stauraumkanal vorgesehen, dessen Überlauf dann über die neu zu gestaltende offene Grabenparzelle im Bereich des nord-westlichen Weges Auf'm Steitz in die Zwester-Ohm eingeleitet wird. Auch hierzu gab es schon Gespräche mit den zuständigen Fachbehörden.

##### *Kosten und Zeitplan*

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen 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.

#### Fachdienst Wasser- und Bodenschutz

Für die Einleitung von anfallendem Niederschlagswasser ist gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine separate Einleiteerlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen, dabei sind die DWA Regelwerke M153, A117 sowie A138 zu berücksichtigen.

### **9.5 Abflussregelung**

#### *Abflussregelung*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Hierzu wird auf die nachfolgende Entwässerungsplanung verwiesen.

#### *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.

**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.

Für die Einleitung von anfallendem Niederschlagswasser ist gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine separate Einleiteerlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen, dabei sind die DWA Regelwerke M153, A117 sowie A138 zu berücksichtigen.

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

Entfällt aufgrund des Planziels.

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

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.

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

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

Laut Stellungnahme und Recherche des RP's befinden keine Altlastenstandorte im Geltungsbereich.

### **Baugrund - Vorsorgender Bodenschutz**

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

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung (zum Beispiel Schutz des Mutterbodens nach § 202 Baugesetzbuch); von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen (Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, Erhaltung des Infiltrationsvermögens) - bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und

Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens zu gering wie möglich zu erfolgen, d.h. gegebenenfalls der Einsatz von Baggermatten / breiter Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden -siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017.

3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden (gegebenenfalls Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. wo logistisch möglich, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, zum Beispiel durch Abspernung mit Bauzäunen oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen - bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufuss (zum Beispiel zufließendes Wasser von Wegen), der gegebenenfalls vom Hang herabkommende Niederschlag ist (zum Beispiel durch Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes) während der Bauphase um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten, Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen; die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (gegebenenfalls Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu Begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort (Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen).
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit, positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2018“ hilfsweise herangezogen werden.

#### Vorsorgender Bodenschutz

Es wird im Zuge der nachfolgenden Erschließungsplanung und Bauausführung empfohlen eine bodenkundliche Baubegleitung (BBB) im Durchführungsvertrag festzulegen. Diese muss die erforderliche Sachkunde aufweisen, um den Bodenschutz auf der Baustelle gewährleisten zu können und kann als Kompensationsmaßnahme angerechnet werden.

Dies wird begründet auf Grundlage des § 15 Abs. 1 BNatSchG, wonach der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet ist, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Die Maßnahmen zum vorsorgenden Bodenschutz dienen insbesondere dem Schutz des Bodens und seiner natürlichen Funktionen vor vermeidbaren Beeinträchtigungen, wie insbesondere physikalischen Beeinträchtigungen durch Verdichtung und Erosion.

Um eine schnelle Reaktion vor Ort und einen möglichst verzögerungsfreien Bauablauf bei gleichzeitiger Einhaltung der bodenschutzfachlichen Anforderungen zu gewährleisten, ist eine Weisungsbefugnis für die bodenkundliche Baubegleitung (BBB) erforderlich. Dies entbindet die Gemeinde nicht von ihrer Überwachungspflicht nach § 4c BauGB einschließlich erforderlicher Vor-Ort-Kontrollen.

Weitere bodenschutzrechtliche Belange werden im Umweltbericht vertiefend behandelt und dem Entwurf beigelegt.

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

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

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

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

Sollte die Gemeinde dennoch dem Bedarf an Einfamilienhäusern den damit verbundenen nachhaltigen Schäden an Natur, Umwelt und Klima einen höheren Stellenwert beimessen, so fordere ich neben einem zusätzlichen Ausgleich für den Bodenschutz im Mindesten für die Erschließungsmaßnahmen die Beauftragung einer Bodenkundlichen Baubegleitung\* (BBB) bereits ab der Planungsphase, zur Wahrung des gesetzlich verankerten Bodenschutzes (§§1, 4 und 7 BBodSchG; §12 BBodSchV (DIN 19731 ist zu beachten); §1 HAltBodSchG); §§1, 7,13 und 15 BNatschG sowie §§1a und 202 BauGB.

Werden einschlägige Bodenschutz- und Eingriffsminderungsmaßnahmen während der Bauausführungen nicht berücksichtigt, so sind Bodenfunktionen wie u.a. Regulierung des Wasserhaushaltes, Verdunstungskühlung und auch Lebensraum für Pflanzen/ Ertragspotenzial (für Gärten und Grünanlagen) bis hin zum gänzlichen Funktionsausfall gefährdet. Die Bodenkundliche Baubegleitung muss die erforderliche Sachkunde aufweisen, um den Bodenschutz auf der Baustelle gewährleisten zu können.

Um eine schnelle Reaktion vor Ort und einen möglichst verzögerungsfreien Bauablauf bei gleichzeitiger Einhaltung der bodenschutzfachlichen Anforderungen zu gewährleisten, ist eine Weisungsbefugnis für die BBB erforderlich. Dies entbindet die Gemeinde selbstverständlich nicht von ihrer Überwachungspflicht nach §4c BauGB einschließlich erforderlicher Vor-Ort-Kontrollen.

\* *Nähere Informationen zur bodenkundlichen Baubegleitung siehe Kapitel 4.5 Anforderungen an die bodenkundliche Baubegleitung, Arbeitshilfe "Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen AbgrabungsflächenHMUKLV, Stand März 2017" <https://umwelt.hessen.de/umweltnatur/boden/vorsorgender-bodenschutz/bodenschutz-beim-bauen> DIN 19639 "Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben", Stand September 2019*

#### Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen:

Für die zukünftigen Bauherren gilt: Bei Bau- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien Hessens zu beachten. Das Merkblatt 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).

Siehe hierzu: [https://rp-giessen.hessen.de/sites/rp-giessen.hessen.de/files/Baumerkblatt\\_2015-12-10.pdf](https://rp-giessen.hessen.de/sites/rp-giessen.hessen.de/files/Baumerkblatt_2015-12-10.pdf)

#### Regierungspräsidium Gießen, Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen

Bei Bau-, Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 01.19.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten 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).

### Vorsorgender Bodenschutz

Das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) fordert durch § 1 die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Nach § 7 BBodSchG ist derjenige, der Verrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, verpflichtet Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch seine Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können. Ebenfalls ist die Anforderung des § 1 Abs. 1 Nr. 2 HAItBodSchG sicherzustellen, sodass Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur geschützt werden.

### Bergaufsicht RP Gießen Dez. 44.1

Der Geltungsbereich liegt im Gebiet eines erloschenen Bergwerksfeldes, in dem das Rohstoffvorkommen nachgewiesen wurde. Die Fundstelle liegt nach den hier vorhandenen Unterlagen außerhalb des Planungsbereiches.

## **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 Bombenblinggängern zu rechnen ist. Sollten im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

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

### Regierungspräsidium Darmstadt – Kampfmittelräumdienst

Eine Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Krieglufbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Plangebiet am Rande eines Bombenabwurfgebietes befindet.

Es besteht jedoch kein begründeter Verdacht, dass mit Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

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

## **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 Nordwesten und Süden grenzen Allgemeine Wohngebiete, Dorfgebiete und Mischgebiete an, so dass durch die Planung keine städtebaulichen (immissionsschutzrechtlichen) Konflikte entstehen und der Trennungsgrundsatz (Bundes-Immissionsschutzgesetz, Baunutzungsverordnung) gewahrt wird. Der im Nordosten vorhandene lw. Betrieb ist 20m zum geplanten Wohngebiet entfernt. Die aktuelle lw. Nutzung des Betriebes wird derzeit geprüft, auch inwieweit sich evtl. immissionsschutzrechtliche Konflikte ergeben können. Im Zuge des nördlich angrenzenden durchgeführten Bauleitplanverfahren (Mischgebiet) hatten sich keine städtebaulichen Konflikte ergeben.

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

#### Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement

Maßnahmen gegen Emissionen der L 3048 gehen nicht zu Lasten des Straßenbaulastträgers.

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

Im Bereich der *Hauptstraße* werden zum Entwurf des Bebauungsplanes gestalterische Vorschriften für das WA 1a zur Dachgestaltung vorgegeben und festgesetzt, siehe Ausführungen unten.

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

#### Landesamt für Denkmalpflege Hessen:

An den Bebauungsplan grenzen im Bereich der Hauptstraße die beiden gegenüberliegenden Kulturdenkmäler Hauptstraße Nr. 27 (Kindergarten) und Hauptstraße Nr. 29 (Dreiseithof). Diese sind verzeichnet in der Denkmaltopographie Marburg-Biedenkopf II, S. 149. Die Lage der beiden Einzelkulturdenkmäler kann der Plankarte entnommen werden.

Die Gestaltungsvorschriften für Bebauung entlang der Hauptstraße (nördliche Bauzeile) wird entsprechend in den textlichen Festsetzungen angepasst, um den Baudenkmalen in ihrer Farbgebung, Dachneigung und Fassadenfarbe zu entsprechen.

#### **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. So z.B. das Gebäudeenergiegesetz. Auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) und die hierin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb wird hingewiesen. Es gilt die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültige Fassung. Die Nutzung der Solarenergie ist ausdrücklich zulässig.

Die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, haben die neuen Vorgaben des GEG zu berücksichtigen, z.B. den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der Energieeinsparung 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 deshalb die Errichtung von Solar- und Fotovoltaikanlagen im Bereich der Dachflächen.

#### **15. Sonstige Infrastruktur**

Leitungsgebundene Erschließung: Wasserversorgung

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

Leitungsgebundene Erschließung: Abwasserentsorgung

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

## Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien

Die Versorgungsleitungen werden, sofern vorhanden, zum Entwurf des Bebauungsplanes mit aufgenommen (nachrichtliche Übernahme, Textteil der Plankarte). In der jetzigen Planungsphase liegen Erkenntnisse über Elektrizitätsleitungen und Kommunikationslinien im Randbereich des Plangebietes 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.

### Telekom Deutschland GmbH

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

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Telekom Deutschland GmbH so früh wie möglich, mind. 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Die Telekom Deutschland GmbH weist ebenfalls auf den § 77i Abs. 7 TKG hin i.V.m. dem „Gesetz zur Erleichterung des Ausbaus digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze“ (DigiNetzG) hin, wonach im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten durch den Erschließungsträger stets sicherzustellen ist, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, bedarfsgerecht mitverlegt werden.

### EAM Netz

Die EAM Netz GmbH betreibt im angefragten Bereich keine Versorgungsanlagen.

### Stadtwerke Marburg

Je nach angemeldetem Leistungsbedarf kann evtl. das Aufstellen einer neuen Trafostation erforderlich sein. Ein geeigneter Aufstellungsstandort für die Station ist in dem Bereich vorzusehen.

## **16. Landwirtschaft**

Im Regionalplan Mittelhessen 2010 ist das Plangebiet ausschließlich als Vorranggebiet für Landwirtschaft (6.3-1) dargestellt, weshalb voraussichtlich ein Zielabweichungsverfahren notwendig ist. Der Bedarf Landwirtschaft wird zum Entwurf vertiefend im Umweltbericht behandelt.

Der derzeitige Eigentümer der lw. Flächen beabsichtigt eine Veräußerung dieser Flächen, die derzeit selbst genutzt oder verpachtet sind. Für den angrenzenden lw. Betrieb haben diese Flächen keine betriebswirtschaftliche Bedeutung mehr.

Im Ebsdorfergrund bewirtschaften laut Agrarstrukturerhebung<sup>7</sup> von 2017 84 landwirtschaftliche Betriebe rd. 3944 ha lw. Nutzfläche. Somit werden rd. 0,05% lw. Nutzfläche für das Baugebiet in Anspruch genommen. Aufgrund der geringen Prozentzahl geht die Gemeinde davon aus, dass die geplante Siedlungsflächenentwicklung keine Auswirkungen auf die örtliche Agrarstruktur ausübt, zumal der betroffene Landwirt (Grundstückseigentümer) die Flächen zur Verfügung stellt.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden nicht im Ebsdorfergrund durchgeführt, so dass von den Kompensationsmaßnahmen kein weiterer Flächenverlust ausgeht.

In Kapitel 1.9 der Begründung und im Umweltbericht werden weitere Kennziffern zur örtlichen Qualität der lw. Böden und entsprechende Ausführungen zur Alternativenprüfung aufgeführt.

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

### **Brandschutz**

Aufgrund der Lage des Plangebietes geht die Gemeinde Ebsdorfergrund davon aus, dass die Löschwasserversorgung für das Wohngebiet gesichert werden kann.

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 wird verwiesen 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 (Grundsatz).

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

der angegebene Geschossflächenzahl von 0,3 – 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).

---

<sup>7</sup> Abfrage 23.11.2021, Statistische Berichte Hessen, Agrarstrukturerhebung 07/2017

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 Trinkwasserversorgungsanlagen 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 Ausführung 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 Wasserverteilungsanlagen (TRWV), Teil 1: Planung- verwiesen.

Die in diesem Gebiet vorhandenen bzw. einzubauenden Hydranten sind in Verbindung mit dem gesamten Rohrnetz so abzuschließen, 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.

## **18. Bodenordnung**

Ein Bodenordnungsverfahren gemäß §§ 45 und 80 BauGB ist 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.

|   |                             |
|---|-----------------------------|
| <b>Geltungsbereich des Bebauungsplans</b> | <b>22.671 m<sup>2</sup></b> |
| Fläche des Allg. Wohngebietes             | 15.950 m <sup>2</sup>       |
| Allg. Wohngebiet 1/1a                     | 5.474 m <sup>2</sup>        |
| (GRZ 0,4 Versiegelung                     | 2.189 m <sup>2</sup> )      |
| Allg. Wohngebiet 2                        | 2.935 m <sup>2</sup>        |
| (GRZ 0,3 Versiegelung                     | 880 m <sup>2</sup> )        |
| Allg. Wohngebiet 3                        | 6.980 m <sup>2</sup>        |
| (GRZ 0,3 Versiegelung                     | 2.094 m <sup>2</sup> )      |
| Allg. Wohngebiet 4                        | 561 m <sup>2</sup>          |
| (GRZ 0,4 Versiegelung                     | 224 m <sup>2</sup> )        |
| Erschließungsstraße Bestand / Planung     | 4.543 m <sup>2</sup>        |
| Davon Bestand (Hauptstraße/Auf'm Steitz)  | 1.203/272 m <sup>2</sup>    |
| Davon Planung                             | 3.068 m <sup>2</sup>        |
| Lw. Weg /Zufahrt                          | 1.906 m <sup>2</sup>        |
| Gewässerparzelle                          | 272 m <sup>2</sup>          |

Der Bebauungsplan bereit aufgrund der festgesetzten GRZ<sup>8</sup> und der Straßenverkehrsfläche (Planung) eine max. Versiegelung von 8.455 m<sup>2</sup> vor.

## 20. Anlagen und Gutachten

- Vorhaben- und Erschließungsplan
- Karte Baulückenkartierung
- Umweltbericht Planungsbüro Fischer Entwurf 11/2021
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (PlanÖ 22.10.2021) |

<sup>8</sup> Ohne die Vorgaben des § 19 Abs.4 BauNVO

### **Ergänzung der Alternativendiskussion (aus der Abwägung zum Feststellungsbeschluss):**

Fachbereich Ländlicher Raum und Verbraucherschutz/RP Gießen Dez. Landwirtschaft

**zu 9.: Die Anregungen und Hinweise von der Stellungnahme vom 12.04.2021 werden zur Kenntnis genommen und wurden in der vorliegenden Planung wie nachfolgend behandelt. Unter Abwägung aller Belange gemäß § 1 Abs.6 und Abs.7 i.V.m § 1a und § 2 Abs.4 BauGB hält die Gemeinde Ebsdorfergrund an der Planung fest und gewichtet die Belange der Siedlungsflächenentwicklung höher wie den Belang der Landwirtschaft. Verwiesen wird auch auf die umfangreichen Ausführungen in der Begründung zur FNP-Änderung.**

### **Begründung**

In Bezug auf die Stellungnahme vom 12.04.2021 (Hinweis zum RPM 2010):

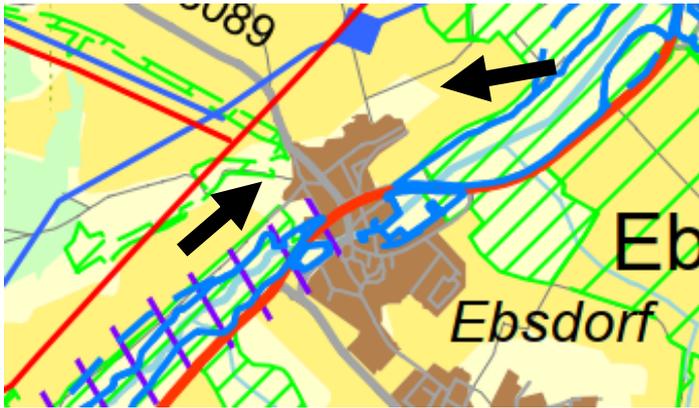
In der Stellungnahme der Oberen Landesplanungsbehörde (RP Gießen) wurden die Hinweise zum **Vorranggebiet Landwirtschaft** und zu den weiteren Anforderungen an die vorliegende Planung aufgeführt und sind nun im Rahmen der Entwurfsoffenlage abgearbeitet worden:

- Der Innenbereich wurde auf Baulücken untersucht, die Mobilisierung und fehlende Verkaufsbereitschaft dokumentiert.
- Alternativflächen wurden untersucht und stehen nicht zur Verfügung.
- Der Bedarfsnachweis wurde gegenüber dem RP geführt.
- Die Betroffenheit des Landwirtes und Grundstückseigentümers wurden untersucht.
- Die Erforderlichkeit eines Zielabweichungsverfahrens wurde mit dem RP erörtert und geklärt.

Die Obere Landesplanungsbehörde hat die Punkte in der Entwurfsoffenlage geprüft und der Inanspruchnahme des VRG Landwirtschaft im Grundsatz zugestimmt.

### **Alternativenprüfung**

Es wurde die komplette Ortslage des Ortsteiles Ebsdorf für die Alternativenprüfung herangezogen. Gleichzeitig erfolgte eine Betrachtung der Baulücken und der möglichen Innenentwicklung, um der Begründungspflicht zur Inanspruchnahme von lw. Nutzflächen nachzukommen (§ 1a Abs.2 Satz 2 BauGB). Zusätzlich wurden auf Basis des Stellungnahme der Oberen Landesplanungsbehörde auch noch die nordwestlichen und nordöstlichen Alternativflächen auf den ausgewiesenen Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft geprüft. Diese sind jedoch für eine Siedlungsflächenentwicklung ungeeignet, da sich die Flächen im 400m Abstandsbereich zur einer Höchstspannungsleitung befinden. Verwiesen wird hier auf die Vorgaben des LEP 3 Änderung Zielvorgabe 5.3.4-5(Z), Teilregionalplan Energie Mittelhessen Zielvorgabe 2.5-2(Z) und 2.5-3 (Z) sowie aktuelle Fortschreibung des Regionalplanes Mittelhessen 2021 Zielvorgabe 5.1-2(Z).



Die übrigen Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft befinden sich im Überschwemmungsgebiet, in dem eine Neuausweisung von Siedlungsflächen ebenfalls nicht zulässig ist.

### **Eigentumsverhältnisse**

Der derzeitige Eigentümer der lw. Flächen beabsichtigt eine Veräußerung dieser Flächen, die er derzeit selbst nutzt oder verpachtet. Für den angrenzenden lw. Betrieb haben diese Flächen keine betriebswirtschaftliche Bedeutung mehr. Im weiteren Verfahren wird die örtliche Agrarstruktur vertiefend untersucht und entsprechende Ausführungen in der Begründung und in der Alternativenprüfung aufgeführt. Das gleiche gilt für die nachfolgenden Hinweise zur Bodenqualität der betroffenen lw. Grundstücke.

### **Agrarstruktur**

Im Ebsdorfergrund bewirtschaften laut Agrarstrukturerhebung von 2017 84 landwirtschaftliche Betriebe rd. 3944 ha lw. Nutzfläche (Quelle siehe auch Begründung S.41). Somit werden rd. 0,05% lw. Nutzfläche für das Baugebiet in Anspruch genommen. Aufgrund der geringen Prozentzahl geht die Gemeinde davon aus, dass die geplante Siedlungsflächenentwicklung keine Auswirkungen auf die örtliche Agrarstruktur ausübt, zumal der betroffene Landwirt (Grundstückseigentümer) die Flächen zur Verfügung stellt.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden nicht im Ebsdorfergrund durchgeführt, so dass von den Kompensationsmaßnahmen kein weiterer Flächenverlust im Gemeindegebiet ausgeht. In Kapitel 1.9 der Begründung und im Umweltbericht werden weitere Kennziffern zur örtlichen Qualität der lw. Böden und entsprechende Ausführungen zur Alternativenprüfung aufgeführt.

**Unter Abwägung aller Belange gemäß § 1 Abs.6 und Abs.7 i.V.m § 1a und § 2 Abs.4 BauGB hält die Gemeinde Ebsdorfergrund daher an der Planung fest.**

[Planstand: 21.03.2022 ]

Projektnummer: [215119]

Projektleiter: [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)