

[Gemeinde Ebsdorfergrund, Ot. Rauschholzhausen]

Begründung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Storchenblick“

Satzung

Planstand: 14.11.2022

Projektnummer: [20-2405]

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 www.fischer-plan.de

Inhalt

1. Vorbemerkungen	4
1.1 Planerfordernis und -ziel	4
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	5
1.3 Regionalplanung	7
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung	8
1.5 Verbindliche Bauleitplanung	9
1.6 Vorhaben- und Erschließungsplan	10
1.7 Sonstige informelle Planungen	12
1.8 Alternativflächendiskussion, Innenentwicklung und Bodenschutz	12
1.9 Verfahrensart und -stand	16
1.10 Änderungen zum Entwurf	17
2. Städtebauliche Konzeption	18
3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	20
3.1 Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr	20
3.2 Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr	20
3.3 Ergebnisse Verkehrsgutachten	21
4. Inhalt und Festsetzungen	21
4.1 Art der baulichen Nutzung	22
4.2 Maß der baulichen Nutzung	23
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	25
4.4 Weitere Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr.20, 25 und Nr. 26 BauGB	26
5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	27
6. Wasserrechtliche Festsetzung	29
7. Berücksichtigung umweltschützender Belange	30
7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht	30
7.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung	32
7.3 Artenschutzrechtliche Belange	32
7.4 Schutzgebiete	34
8. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	34
8.1 Überschwemmungsgebiet	34
8.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz	34
8.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen	37
8.4 Abwasserbeseitigung	38
8.5 Abflussregelung	40
8.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft	42
9. Altlastenverdächtige Flächen, Altlasten, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	42

10.	Kampfmittel	45
11.	Immissionsschutz	45
12.	Denkmalschutz	46
13.	Klimaschutz	46
14.	Erneuerbare Energien und Energieeinsparung	47
15.	Sonstige Infrastruktur	48
16.	Landwirtschaft	49
17.	Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs.6 BauGB und sonstige Hinweise	50
18.	Bodenordnung	52
19.	Flächenbilanz	52
20.	Anlagen und Gutachten	53

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Im Ortsteil Rauschholzhausen besteht gegenwärtig kein Angebot an Bauplätzen für eine bedarfsgerechte Wohnbebauung, insbesondere mit freistehenden Einfamilienhäusern. Die Gemeinde Ebsdorfergrund steht aber einer anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken gegenüber, so dass im Zuge der hier vorliegenden geplanten Baugebietsentwicklung in Rauschholzhausen dem nachgewiesenen kurzfristigen bis mittelfristen Bedarf entsprochen werden soll.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht und der Ortsrand in östlicher Richtung neu geordnet, weiterentwickelt, und bezogen auf den gesamten östlichen Ortsrand der Ortslage, abgerundet werden. Geplant ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Sinne des § 4 BauNVO (Baunutzungsverordnung) mit rd. 42 Bauplätzen, die abschnittsweise und bedarfsgerecht entwickelt werden sollen. Der Bereich des Plangebietes ist im Südwesten und Westen von bestehender Wohnbebauung und im Nordwesten von Mischgebietsstrukturen umschlossen und bietet sich daher für eine städtebauliche Entwicklung an, zumal die verkehrliche Erschließung vom Teichdamm, der Boene und Am Lomberg ausgehend gesichert werden kann. Zum Plangebiet besteht westlich angrenzend der Bebauungsplan „Grundblick“ aus dem Jahr 2003, in dem die verkehrliche Erschließung für das aktuelle Plangebiet bereits vorbereitet wurde.

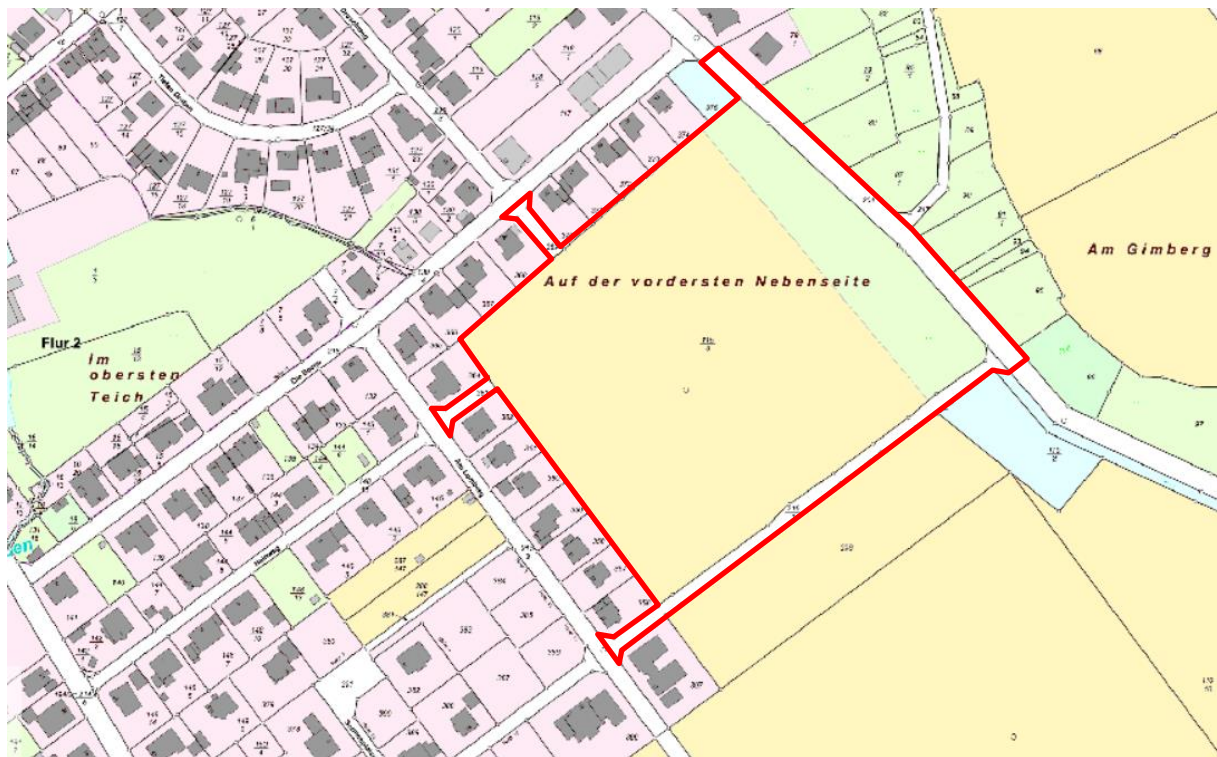
Die Grundstücksverfügbarkeit im Plangebiet ist derzeit gegeben. Das Gebiet wird seitens der Gemeinde in Zusammenarbeit mit einem Vorhabenträger aus Hüttenberg über einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan entwickelt. Die Planung und Vermarktung des Baugebietes wird von einem Vorhabenträger aus Hüttenberg (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. 6) 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). Die verkehrliche Anbindung an die Straßen Die Boene und Am Lomberg sind bereits durch den 2003 aufgestellten Bebauungsplan „Grundblick“ vorbereitet.

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 Rauschholzhausen



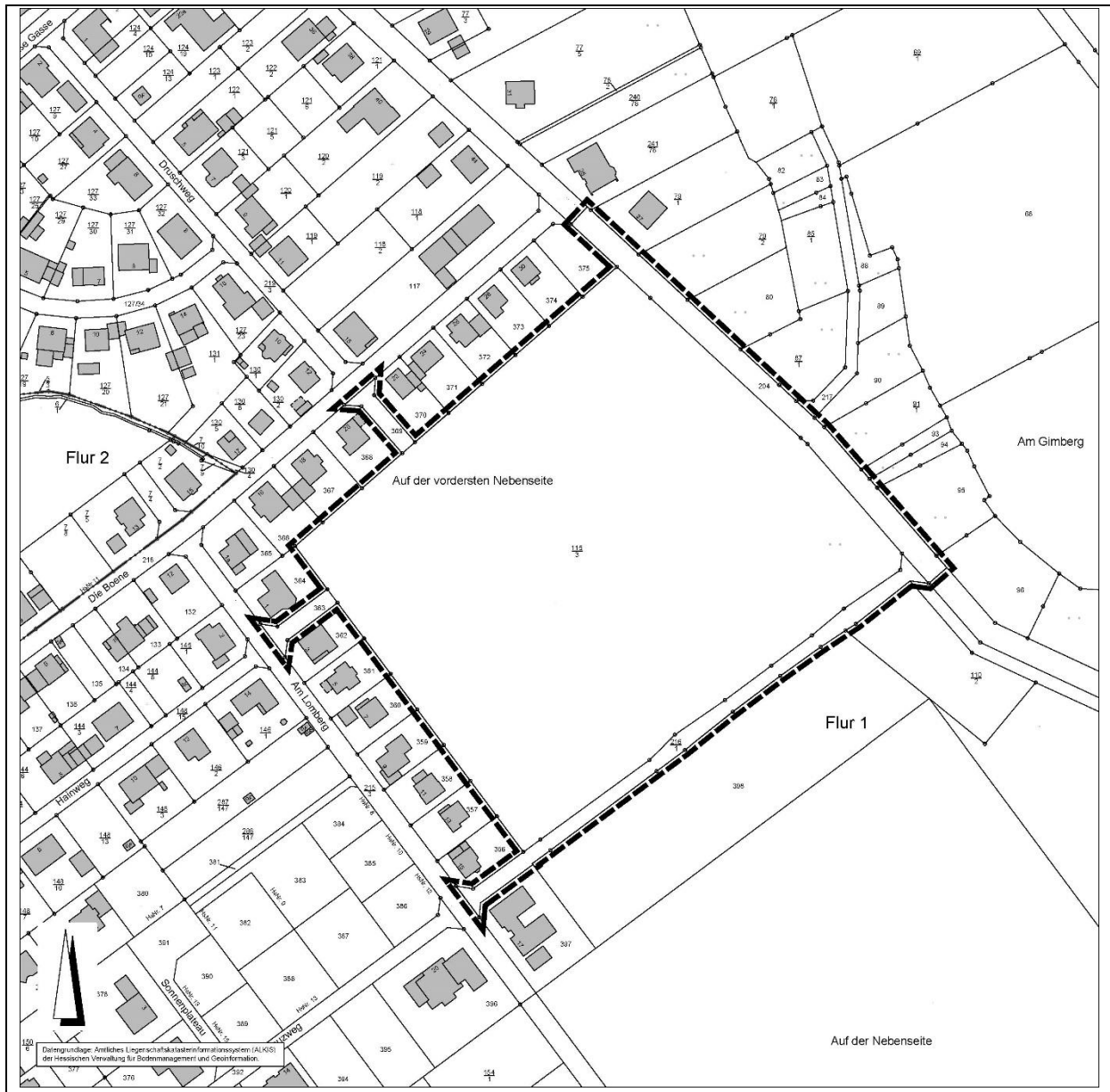
Quelle: natureg (08/2021), roter Kasten = Lage des Baugebietes

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst rd. 3,5 ha mit folgenden Flurstücken in der Gemarkung Rauschholzhausen, Flst. 115/3, 204tlw., 216/1., 363, und 369 in der Flur 1.

Die Fläche wird als landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker) und Grünland genutzt. Auf den nordöstlich angrenzenden Flächen befinden sich Streuobstbestände (gesetzlich geschütztes Biotop laut natureg). Südöstlich befinden sich ein Fischteich sowie landwirtschaftliche Nutzfläche. Westlich befindet sich der Bebauungsplan „Grundblick“, der bereits umgesetzt wurde. Dieser beinhaltet hauptsächlich die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes, ergänzt durch Mischgebiete, welche im Norden des Bebauungsplanes „Grundblick“ liegen. Die an das Plangebiet direkt angrenzenden Wohnhäuser sind ausschließlich freistehende Einzelhäuser, was durch den Bebauungsplan von 2003 in der Form festgesetzt wurde. Auf nördlicher Seite der Boene wurde eine offene Bauweise gewählt.

Abb.2: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Storchenblick“



1.3 Regionalplanung

Im Regionalplan Mittelhessen 2010 ist das Plangebiet hauptsächlich als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (6.3-2), im östlichen Teil als Vorranggebiet für Landwirtschaft (6.3-1) dargestellt. Insgesamt wird der Bereich auch durch VBG für den Grundwasserschutz erfasst.

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. Aufgrund der raumordnerischen Vorgaben und Darstellungen ist die vorliegende Bauleitplanung somit gemäß § 1 Abs.4 BauGB zum aktuellen Zeitpunkt nicht vollständig an die Ziele der Raumordnung angepasst. Die Erforderlichkeit eines Zielabweichungsverfahrens wird aber zum jetzigen Planungszeitpunkt (Entwurf) nicht gesehen, zumal ein Großteil der Fläche als VBG Landwirtschaft betroffen ist. In den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft soll die Offenhaltung der Landschaft durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung gesichert werden. In der Abwägung ist dem Erhalt einer landwirtschaftlichen Nutzung ein besonderes Gewicht beizumessen. In diesem Zusammenhang wird auf die Ausführungen im Kapitel 16. Landwirtschaft verwiesen.

In der Fläche VBG Landwirtschaft gilt auch die raumordnerische Vorgabe 5.2-4 (Z):

Für Ortsteile, für die in der Karte keine Vorranggebiete Siedlung Planung ausgewiesen sind, ist die Siedlungstätigkeit auf die Eigenentwicklung der ortsansässigen Bevölkerung beschränkt. Dieser Bedarf ist im tabellarisch ausgewiesenen maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarf 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 max. 5 ha und unter Berücksichtigung von § 6 Abs. 3 Nr. 2 HLPG realisiert werden. Gemäß der Zielvorgabe 5.2-4 gilt für den Ortsteil Rauischholzhausen, dass die Siedlungstätigkeit (Ausweisung von Wohnbauflächen) auf die Eigenentwicklung der dort ortsansässigen Bevölkerung beschränkt ist. Dieser Bedarf ist im tabellarisch ausgewiesenen maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarf für die Gemeinde Ebsdorfergrund enthalten und soll in den Vorranggebieten Siedlung Bestand gedeckt oder -falls hier keine Flächen zur Verfügung stehen- am Rande der Ortslagen zu Lasten der Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft bedarfsorientiert, bis zu maximal 5 ha unter Berücksichtigung von § 6 Abs. 3 Nr. 2 Hessisches Landesplanungsgesetz realisiert werden. Für die Gemeinde Ebsdorfergrund sind im Regionalplan Mittelhessen 2010 insgesamt 18 ha Wohnsiedlungsflächenbedarf bei einem Dichtewert von 22 WE/ha vorgesehen, allerdings ist diese planerische Zielvorgaben (Wohnsiedlungsflächenkontingent/-bedarf) seit 2021 nicht mehr gültig. In Kapitel 1.8 wird aufgezeigt, da es im Siedlungsbereich keine Baulücken oder größere Freiflächen gibt, die aktiviert werden können und den anstehenden Bedarf abdecken. Innerhalb des Ortsteils Rauischholzhausen gibt es auch keine kommunalen Flächen bzw. Baugrundstücke, die für eine weitere Innenentwicklung genutzt werden können. Es befinden sich derzeit auch insgesamt wenig unbebaute Flächen in der Ortslage. Die derzeit noch unbebauten Bereiche in der Ortslage befinden sich in privater Hand, wodurch zunächst kein Zugriff auf diese Flächen besteht. Außerdem sind keine weiteren Wohngebiete im Flächennutzungsplan ausgewiesen, die nicht schon entwickelt wurden. Die Gemeinde hat daher zum Vorentwurf auch die Grundstückseigentümer der Baulücken über 400 Quadratmeter angeschrieben und die Informationen zur Verfügbarkeit und Entwicklung dieser Baugrundstücke unter Kapitel 1.8 aufgeführt. Zum Entwurf wurde eine entsprechende Dokumentation und ein Nachweis über die Aktivierung der innerörtlichen Baulücken in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.

Im Kapitel 16 (Landwirtschaft) wird aufgezeigt, dass die örtliche Agrarstruktur durch die Maßnahme nicht beeinträchtigt wird. Vollständigkeitshalber wird ergänzend aufgeführt, dass in der Fortschreibung der Regionalplanes 2021 die gesamte Fläche nur noch als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dargestellt wird. Dies bestätigt auch die Aussage zur Qualität der Böden unter Kapitel 16.

Außerdem befindet sich das gesamte Plangebiet im Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz (6.1.4-12). Diese sollen in besonderem Maße dem Schutz des Grundwassers in qualitativer und quantitativer Hinsicht dienen. In diesen Gebieten mit besonderer Schutzbedürftigkeit des Grundwassers soll bei allen Abwägungen den Belangen des Grundwasserschutzes ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Ziel der Planung ist daher die Obergrenzen (Orientierungswerte) nicht voll auszuschöpfen (Minimierung des Versiegelungsgrades), sondern durch die Reduzierung der Bebauung in der Fläche und Entwicklung der Gebäude in der Höhe sowie gezielte Festsetzungen zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen vorzunehmen, um damit mehr Flächen für die natürliche Versickerung zur Verfügung zu stellen und somit die Schutzbedürftigkeit des Grundwassers zu beachten.

Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 3,5 ha (incl. Erschließung und Eingrünungsmaßnahmen) mit rd. 41 Bauplätzen, wobei das Wohngebiet insgesamt 2,6 ha groß ist. Die Zielvorgabe des Siedlungsflächenkontingentes sind am 31.12.2020 entfallen.

Weitere Erläuterungen zu den Alternativflächen im Ortsteil Rauischholzhausen werden im Kapitel 1.8 aufgeführt.

Abb.3: Regionalplan Mittelhessen 2010



roter Kasten = Lage des Plangebietes

1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

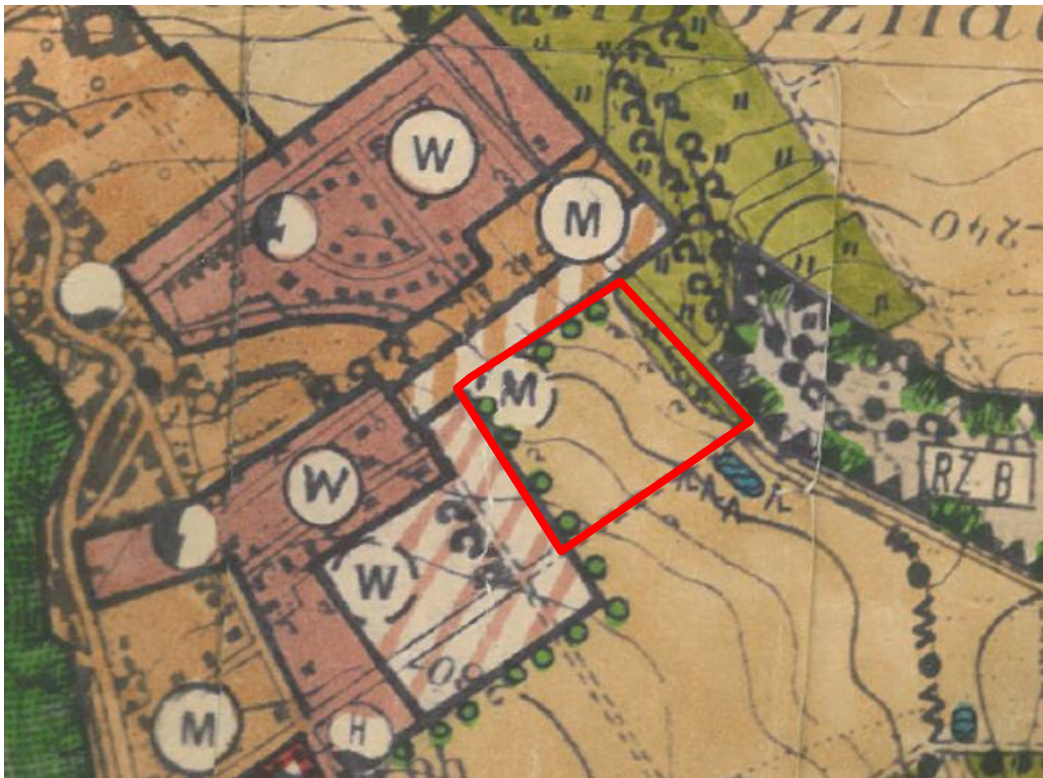
Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Ebsdorfergrund stellt das Plangebiet als landwirtschaftliche Nutzfläche und im Nordosten zum Teil kleinflächig als ökologisch wertvoll dar (siehe Abb.4). Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit notwendig und wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 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 folgt.

1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Der angrenzende Bebauungsplan „Grundblick“ (2003) liegt westlich des Plangebiets (siehe Abb.5). Dieser stellt sowohl Mischgebiete als auch Allgemeine Wohngebiete vor. Insofern ergänzt der vorliegende Bebauungsplan mit seiner Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung die bestehende Siedlungsstrukturen und berücksichtigt zugleich den Trennungsgrundsatz der Baunutzungsverordnung.

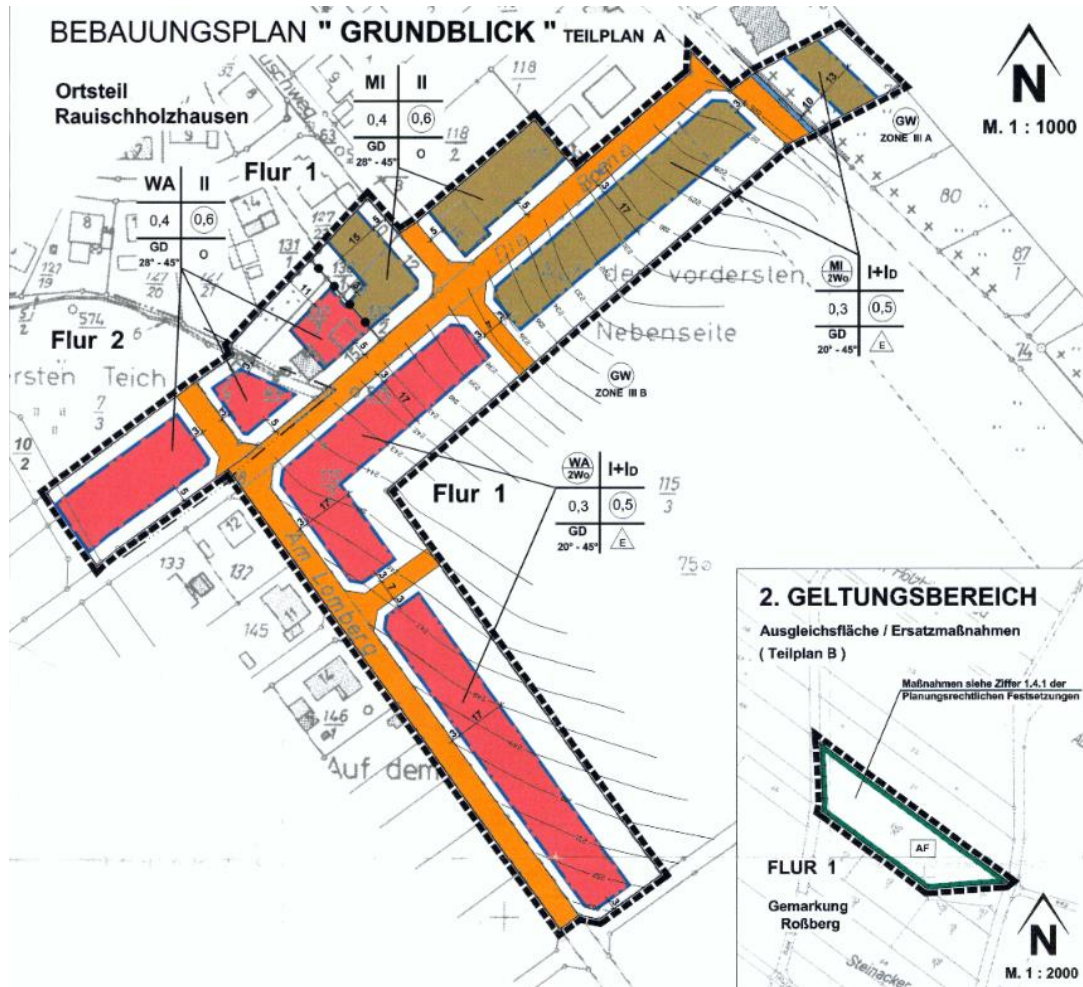
Abb.4: Wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Ebsdorfergrund, roter Kasten= Lage Plangebiet



Die zum vorliegenden Bebauungsplan angrenzenden Vorgaben für das Maß der baulichen Nutzung im Bereich BP „Grundblick“ weisen ein Vollgeschoss und ein Dachgeschoss aus, das aber laut Legende zum Bebauungsplan als Vollgeschoss ausgebaut werden kann. Somit sind rechnerisch zwei Vollgeschosse zulässig, wobei das zweite Vollgeschoss als Dachgeschoß zu gestalten ist¹. Es ist aber keine zusätzliche Höhenfestsetzung in Form einer Trauf- oder Firsthöhe oder Oberkante der Gebäude festgesetzt worden. Lediglich die Höhenlage der baulichen Anlagen von der Ok Fertigdecke der öffentlichen Erschließungsstraße bis zu OK Fertigfußboden Erdgeschossdecke von 1,0m wurde festgesetzt. Die absolute Höhe der Gebäude wurde somit nicht festgesetzt. Die tatsächliche Höhenentwicklung der angrenzenden Baureihe ist in der Umsetzung recht einheitlich ausgeführt, so dass zum Entwurf für das WA 1 im vorliegenden Bebauungsplan eine Oberkante der Gebäude von 7,5m über Erdgeschoß-Rohfußboden (bei max. II Vollgeschossen) festgesetzt wurde.

¹ Weitere Informationen gehen aus der Plankarte nicht hervor.

Abb.5: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Grundblick“



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

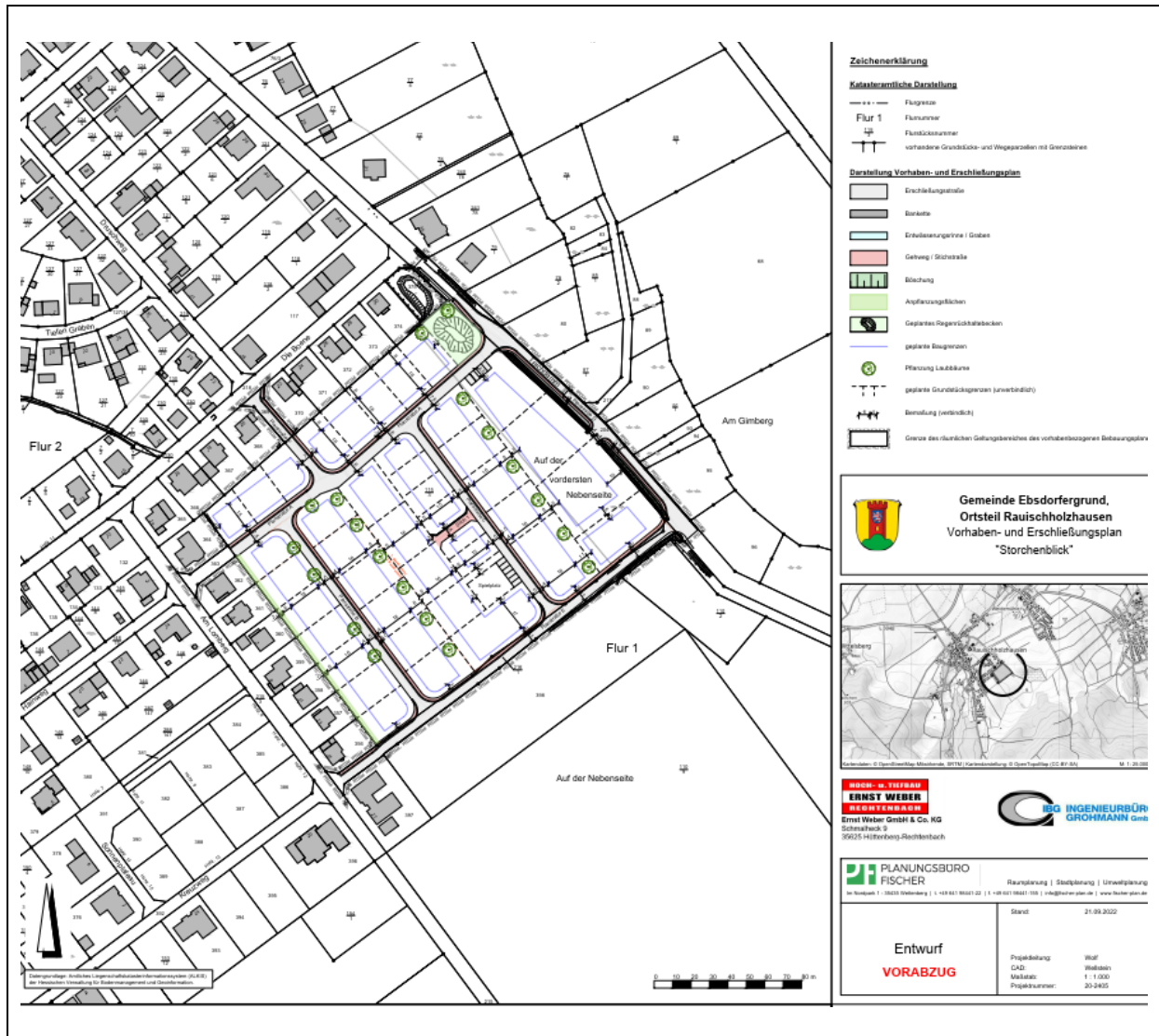
Im Vorfeld der Planung sind verschiedene städtebauliche Erschließungskonzepte erarbeitet und in Verbindung mit der Infrastrukturplanung verglichen und überprüft worden. Nach Festlegung eines Erschließungskonzeptes wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan ausgearbeitet. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde dann vom Vorhabenträger (Fa. Ernst Weber GmbH & Co. KG aus 35625 Hüttenberg) in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Fischer und dem Ingenieurbüro Grohmann erarbeitet. Zum Entwurf wurden weitere technische Details zur Ver- und Entsorgung vom Ingenieurbüro Grohmann in den VEP mit aufgenommen.

Der Vorhabenbezogene 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 Infrastruktureinrichtungen, Parkplätze und Anpflanzungsmaßnahmen auf dem nachfolgend aufgeführten Plan eingezeichnet. 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 (Regenrückhaltebecken) geleitet werden soll. 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

Quelle: Fa. Ernst Weber GmbH & Co. KG aus 35625 Hüttenberg, Ingenieurbüro Grohmann und Planungsbüro Fischer: Stand 21.09.2022



Der Vorhaben – und Erschließungsplan liegt auch als Karte separat aus. Als drittes Element eines Vorhaben- und Erschließungsplanes ist der Durchführungsvertrag zu nennen. In diesem Zusammenhang wurde im Bebauungsplan festgesetzt:

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 beschlossen.

1.7 Sonstige informelle Planungen

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

1.8 Alternativflächendiskussion, Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Ge-
meinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuin-
anspruchnahme 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 Umwand-
lung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlun-
gen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere
Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen kön-
nen.

Untermauert werden die Vorgaben durch die Ziele und Grundsätze der Raumordnung des Regionalpl-
anes Mittelhessen 2010. Dort heißt es:

5.2-5 (Z) Vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen durch die Gemeinden ist der Bedarf an Sied-
lungsflächen vorrangig in den Vorranggebieten Siedlung Bestand durch Verdichtung der Bebauung
(Nachverdichtung) und durch Umnutzung von bereits bebauten Flächen zu decken. Dazu sind die vor-
handenen Flächenreserven in Bebauungsplänen (§ 30 BauGB) und in den "unbeplanten Innenberei-
chen" (§ 34 BauGB) darzustellen sowie ihre Verfügbarkeit und Entwicklungsfähigkeit aufzuzeigen. Die-
ser Nachweis ist durch die planende Gemeinde auch bei Flächeninanspruchnahme innerhalb der Vor-
ranggebiete Siedlung Planung zu erbringen. Die Wiedernutzung und städtebauliche Integration von
ehemals militärisch genutzten Flächen innerhalb und am Rand der Ortslagen hat Vorrang vor neuen
Siedlungsflächen.

zu 5.2-5: Die Nachweispflicht dient dazu, dem für die Siedlungsentwicklung wichtigen Prinzip „Innen-
entwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung zu tragen (vgl. Kap. 5.1). Ein bewährtes Instrument in
diesem Zusammenhang sind unter anderen sogenannte Baulückenkataster. Ein besonderes Gewicht
hat dieser Plansatz im Zusammenhang mit der Dorferneuerung. Gemäß den Richtlinien zur Förderung
der ländlichen Entwicklung in Hessen müssen Gemeinden unmittelbar vor der Aufnahme in das Dorfer-
neuerungsprogramm und während der Laufzeit der Dorferneuerung auf die Ausweisung von konkurrie-
renden Baugebieten – auch in den ausgewiesenen Vorranggebieten Siedlung Planung – verzichten.
Insbesondere in ländlichen, peripheren Räumen kommt dem Erhalt und der Nutzung der bestehenden
Bausubstanz innerhalb der Dorfkerns zunehmend Bedeutung zu. Eine langfristige Sicherung der Dorf-
kerne wäre gerade bei zeitgleich ausgewiesenen Neubaugebieten kaum zu gewährleisten. Für die Bau-
leitplanung 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.

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

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

Mit der geplanten Baugebietsentwicklung soll zwar unter Inanspruchnahme des baulichen Außenbereichs ein neues Wohnquartier entwickelt werden, durch die Lage am bebauten Siedlungsrand und aufgrund der geplanten städtebaulichen Weiterentwicklung zu den angrenzenden Wohn- und Mischgebieten kann die Baugebietsentwicklung gesamtäumlich als begründet und als Abrundung der südöstlichen Ortslage angesehen werden. Hinsichtlich der Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange kann angemerkt werden, dass Flächen in Anspruch genommen werden, die bisher durch landwirtschaftliche Acker- und Grünlandnutzung 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. 41 Bauplätzen und einer Gebäudehöhenbegrenzung (OK Gebäude. = max. 7,5 - 11,0m) stellt die Baugebietsentwicklung einen maßvollen Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild dar. Durch die vorgegebene Gebäudehöhenbegrenzung im Plangebiet findet eine Höhenstaffelung und somit ein fließender Übergang und eine Anpassung an die topografischen Gegebenheiten statt. Hinzu kommt eine hangparallele Begrünung durch Laubbäume, die den Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild deutlich minimieren. Der Aspekt des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden erfordert aber eine gewisse Zulässigkeit der Höhenentwicklung, um den Flächenverbrauch in der Gesamtheit im Plangebiet zu reduzieren.

Die Ortslage selbst ist nur durch wenige Baulücken, die in privater Hand sind, gekennzeichnet. 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 die nachfolgenden Ausführungen, die sich erst mit möglichen Alternativflächen und dann mit der Mobilisierung einzelner Baulücken befassen.

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

An dieser Stelle kann auf die kompakte Ortslage von Rauischholzhausen hingewiesen werden, welche anhand des Luftbildes ersichtlich wird. Die neuere Siedlungsflächenentwicklung hat in den vergangenen Jahrzehnten nach Südosten stattgefunden.

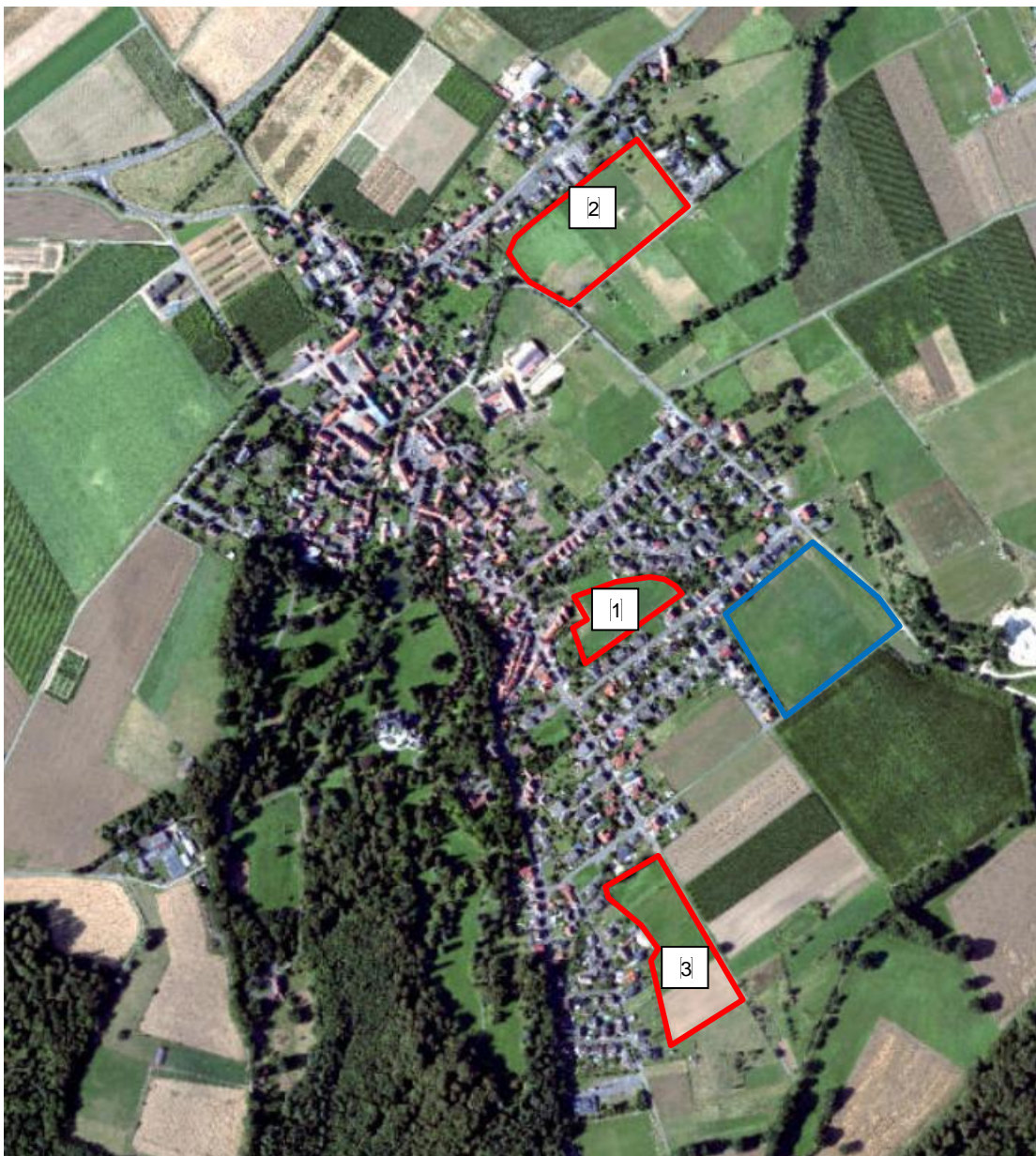
Die Standortentscheidung für die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO im Ortsteil Rauischholzhausen ist städtebaulich begründet. Aufgrund der Lage am Ortsrand sowie der guten Erschließungsmöglichkeiten über die Straßen „Teichdamm“, „Die Boene“ und „Am Lomberg“ und der bestehenden Grundstücksverfügbarkeit der Flächen liegen entscheidende Gründe für die Ausweisung vor. Der Standort ist verkehrsgünstig über den „Teichdamm“ und die *Roßdorfer Straße* an die L 3048 angebunden und somit besteht in rd. 18 km Entfernung ein Anschluss an die B 3 Richtung Marburg

/ Alsfeld / Gießen. Das Plangebiet wird über die Straßen „Teichdamm“, „Die Boene“ und „Am Lomberg“ erschlossen und grenzt unmittelbar an den bebauten Ortsrand. Die Ortsmitte ist in rd. 450m Entfernung fußläufig erreichbar. Mit einer Fläche von rd. 3,45 ha weist das Plangebiet eine Größe auf, um die Entwicklung des Gebietes mit rd. 41 Bauplätzen zu ermöglichen.

Mit der Neuausweisung eines Allg. Wohngebietes in 2 Bauabschnitten kann sowohl der kurz- als auch der mittelfristige Wohnflächenbedarf des Ortsteils gedeckt werden, während im Innenbereich (§ 34 BauGB) ähnliche Flächengrößen nicht zur Verfügung stehen oder nur einzelne Bauvorhaben ermöglicht werden.

Im Folgenden werden die großen Freiflächen (Abb. 7) an und in der Ortslage in Rauschholzhausen bzw. Nachverdichtungsmöglichkeiten beleuchtet und verfügbaren Flächenalternativen vorab aufgezeigt und bewertet.

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



Kartengrundlage: <http://natureg.hessen.de/> (24.08.2021)

blaues Rechteck / Pfeil = Lage des Baugebietes

rote Umrandung = Lage der Alternativflächen

Die **Alternativfläche 1** befindet sich zentral in der Ortslage von Rauschholzhausen. Sie liegt im Vorranggebiet Siedlung Bestand und beinhaltet auch den Mühlgraben. Eine hier stattfindende Flächenentwicklung wäre der Innenentwicklung zuzuordnen. Aufgrund des Gewässers, müsste eine 10m breite Pufferzone in der Planung berücksichtigt werden. Grundsätzlich wäre eine Innenentwicklung dem Einbezug von Außenflächen vorzuziehen. Die Fläche ist kleiner als das vorgesehene Baugebiet. Bei Beachtung der Pufferzone zum Mühlgraben würden weitere Flächen als überbaubare Grundstücksflächen rausfallen, sodass die Fläche der Nachfrage an Wohnraum nicht genügen würde. Hinzu kommt die schwierige Erschließung des inneren Bereiches auf Grund der angrenzenden geschlossenen Siedlungsbänder.

Die **zweite Alternativfläche**, im Norden der Ortslage Rauschholzhausen liegt im unbeplanten Außenbereich. Die Fläche wird im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft und ökologisch wertvoll dargestellt. Der Regionalplan Mittelhessen von 2010 sieht auf der gesamten Fläche jedoch ein Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz (6.1.4-6) vor, was eine Siedlungsentwicklung ausschließt. Nach § 78 WHG ist eine Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch in solchen Gebieten untersagt. Davon abgesehen befindet sich im Nordosten ein Gewerbegebiet, was für die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets problematisch wäre.

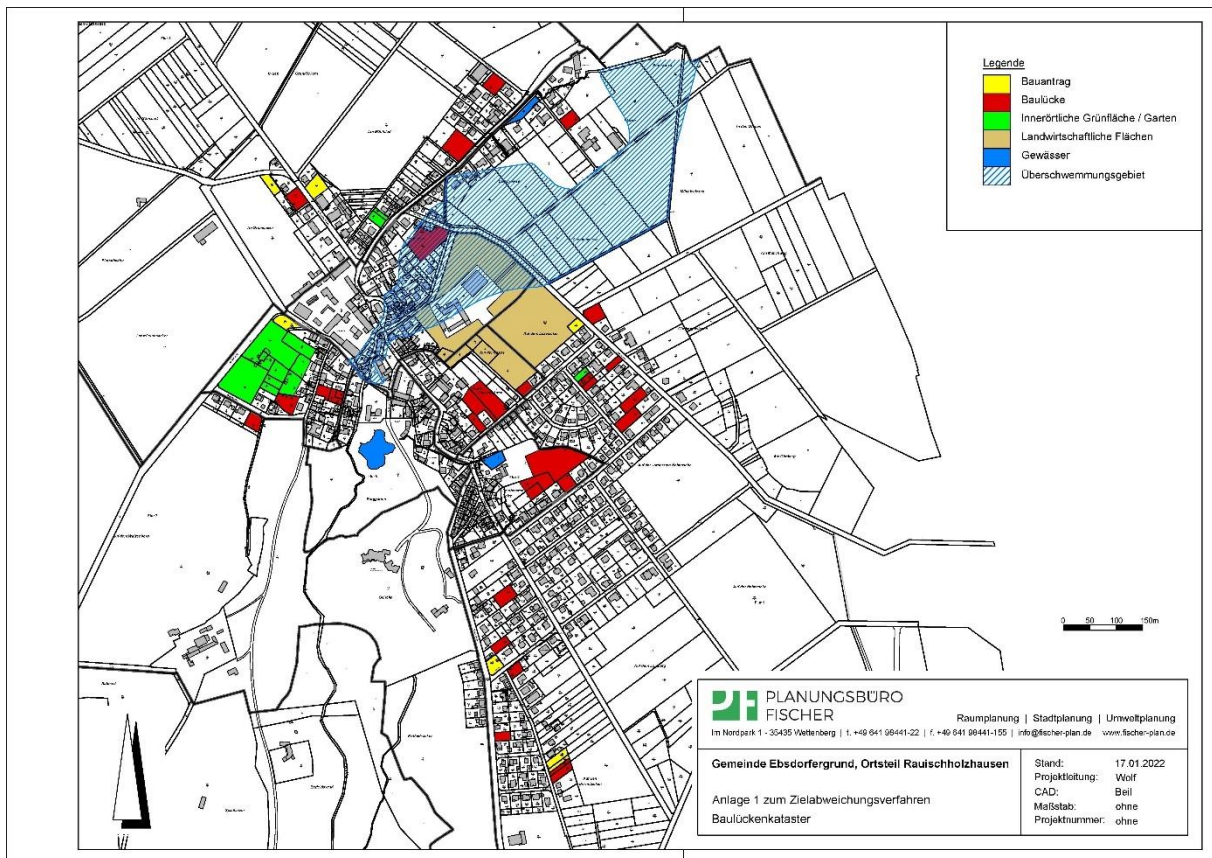
Die letzte **Alternativfläche 3**, im südlichen Bereich der Ortslage Rauschholzhausen, ist im Regionalplan Mittelhessen 2010 als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ dargestellt. Im Flächennutzungsplan wird das Gebiet zum Großteil als Fläche für die Landwirtschaft und zum Teil als ökologisch wertvoll dargestellt. Westlich der Fläche liegt ein Sondergebiet und ein Sportplatz, was für die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets problematisch wäre (Immissionsschutz). Eine Erschließung ist nicht vorhanden, lediglich ein Feldweg. Im Vergleich zum geplanten Baugebiet liegt die Alternativfläche mit 1.250m Abstand näher an den Windenergieanlagen am südöstlich angrenzenden Lindenberg, was eine größere optische Bedrängung verursacht. Aufgrund der Lage und den o.g. Parametern ist die Entwicklung eines Baugebiets an der geplanten Stelle weiter nördlich sinnvoller.

Fazit: Es gibt für das vorliegende Plangebiet derzeit keine Alternativflächen.

In der Ortslage sind nur wenige einzelne Baulücken vorhanden (siehe Abb.8), die allerdings in privater Hand sind. Seitens der Gemeinde erfolgte eine Umfrage bei den Eigentümern zur Mobilisierung der Baulücken. Aus dem aktuellen Baulückenkataster (01/2022) geht hervor, dass 23 Baulücken und 6 Baulücken, die bereits bebaut werden oder für die ein Bauantrag gestellt wurde, vorhanden sind. Demnach ist die erste Kategorie, also 23 Bauplätze, verstärkt in die Innenbereichsbetrachtung und der Alternativflächendiskussion einzubeziehen. Denn hier kann potenziell eine Bebauung im Innenbereich vollzogen werden. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen der Bebaubarkeit sind dabei im Einzelfall zu prüfen und nicht durch diese Erfassung sichergestellt. Zur Mobilisierung der Baulücken ab einer Größe von 400 m² hat die Gemeinde im September 2021 insgesamt 23 Eigentümer angeschrieben.

Fazit: Es gab bei der Gemeinde nur Absagen oder es gab keine Rückantworten. Insgesamt übersteigt der Bedarf an Wohnbauflächen damit erheblich den verfügbaren Baulücken im Ortsteil.

Abbildung 8: Baulückenkataster des Ortsteiles Rauschholzhausen



Für den Ortsteil Rauschholzhausen lagen der Gemeinde Ende 2021 aktuell 105 Anfragen von Bau-Interessenten vor. Dabei sind 32 Anfragen von Personen gestellt, die bereits im Gemeindegebiet Ebsdorfergrund bzw. in Rauschholzhausen ansässig sind. Zu den weiteren 73 Bewerbern liegen derzeit keine näheren Angaben vor. Neben dem allgemeinen Bedarf an Bauplätzen im Ortsteil ist folglich ein deutlicher Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung vorhanden.

Hinzu kommen die Bewerberlisten des Vorhabenträgers, auf denen weitere Personen aufgelistet sind. Beide Bewerberlisten verdeutlichen trotz teilweise fehlender Informationen den großen Nachfragedruck innerhalb der Gemeinde. Ziel der Gemeinde und des Vorhabenträgers ist daher eine bedarfsgerechte und abschnittsweise Entwicklung des Gebietes, die auch in der Entwurfsplankarte dokumentiert ist.

1.9 Verfahrensart und -stand

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

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs.1 BauGB	14.12.2020 Bekanntmachung: 17.09.2021
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB	22.09.2021 – 22.10.2021 Bekanntmachung: 17.09.2021
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB	Anschreiben: 20.09.2021 Frist analog § 3 Abs.1 BauGB
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB	26.09.2022 – 27.10.2022 Bekanntmachung 16.09.2022
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB	Anschreiben: 22.09.2022 Frist analog § 3 Abs.2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs.1 BauGB	14.11.2022

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

Es liegen aktuell keine Gründe vor, die Dauer der Auslegung von einem Monat, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, zu verlängern. Gegenüber dem Vorentwurf hat sich die Planung bis auf die Hinzunahme einer externen und vertraglich gesicherten Ausgleichsmaßnahme nicht geändert. Die Komplexität der Planung ist als mittel einzustufen. Seitens der Öffentlichkeit sind zwar Bedenken oder Änderungsvorschläge bei der frühzeitigen Beteiligung vorgetragen worden, diese beziehen sich jedoch überwiegend grundsätzlich gegen das Gebiet und die geplante Größe. Aufgrund der o.a. Ausführungen liegen keine Gründe vor, die gesetzlich vorgeschriebene Auslegungszeit des § 3 Abs.2 BauGB von mindestens einem Monat zu verlängern.

1.10 Änderungen zum Entwurf

Aus der Auswertung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung resultierten folgende zusätzliche Arbeitsschritte und Gutachten für den weiteren Planungsprozess und Änderungen in der Plankarte:

1. Verkehrsuntersuchung (siehe Kapitel 3.3)
2. Bodenschutzgutachten (siehe Kapitel 10 und Umweltbericht)
3. Schallimmissionsprognose (siehe Kapitel 12)
4. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahme (Kapitel 7.2 und Umweltbericht)
5. Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (Kapitel 7.3 und Umweltbericht)
6. Aufnahme Darstellung Regenrückhaltebecken (siehe Plankarte und Kapitel 4.4)
7. Alternativflächendiskussion (siehe Kapitel 1.8)
8. Innenbereichsbetrachtung (Baulücken), (siehe Kapitel 1.8)

Weitere wesentliche Änderungen in der Planung erfolgten bei

1. der Höhenfestsetzung WA 1 (Reduzierung der absoluten Gesamthöhe)
2. Aufnahme eines Regenrückhaltebeckens im Nordosten des Geltungsbereiches
3. Nachrichtliche Übernahmen (z.B. Trinkwasserschutz)
4. Festsetzung von zwei Bauabschnitten
5. Aufnahme einer externen Ausgleichsfläche – nur als Hinweis bzw. nachrichtliche Übernahme (gemäß Vorgaben Städtebaulicher Vertrag).
6. Festsetzung von Bauzonen im Zusammenhang mit der Entwässerungsplanung.

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. 41 Bauplätzen entstehen kann, das aber abschnittsweise und bedarfsgerecht entwickelt werden soll. Die Grundstücksgrößen liegen im Schnitt zwischen rd. 400 -1.200 m² und sind größtenteils entsprechend den westlich angrenzenden Grundstücken dimensioniert. Die Größenunterschiede sind auch mit den geplanten unterschiedlichen Bauweisen zu erklären; Grundstücke für Einzel-, Doppelhäuser im WA 1, 2, 4 und 6 und Mehrfamilienhäuser im WA 3 und 5. Die Aufteilung ist auf Ebene des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes indirekt verbindlich festgesetzt (aufgrund der Vorgaben in der Nutzungsschablone) 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 im Anschluss an die bestehende Bebauung. Entlang des Teichdamms sind aber auch Mehrfamilienhäuser angedacht, um weitere Angebote des Wohnungsmarktsegmentes zu ermöglichen. Somit kann durch verschiedene Grundstücksgrößen und festgesetzte Bauweisen im Gebiet für unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen Wohnraum geschaffen werden (§ 1 Abs.6 Nr. 2 BauGB).

Für alle Gebietstypen wird die Zahl der Vollgeschosse bei maximal II festgesetzt. Weiterhin sind Staffelgeschosse als Nichtvollgeschosse² zulässig. Deshalb wird die Oberkante der Gebäude in den WA 1 auf 7,5m, im WA 2 auf 9m und im WA 3 bis WA 6 auf 11m begrenzt, um einen stufenweisen Übergang zum Außenbereich, zur bestehenden Ortslage und eine Anpassung an die topografischen Bedingungen zu gewährleisten. Der unterschiedliche Verdichtungsgrad wird auch durch die Festsetzung der GRZ und GFZ deutlich und liegt im Gebiet teilweise unter den Orientierungswerten (ehemals Obergrenzen) des

² 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.

§ 17 der Baunutzungsverordnung. Hierbei werden auch die Vorgaben und Nachweise zur Löschwasserversorgung mitberücksichtigt.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über zentrale Achsen, die einen Ringschluss untereinander bilden. Dieser Ringschluss ist v.a. für Versorgungsfahrzeuge (Müllabfuhr) erforderlich, da somit Wendemöglichkeiten im Plangebiet nicht erforderlich werden. Auch ist mit einer Breite von mind. 5m bis 7,5m der Straßenverkehrsraum ausreichend dimensioniert (Mischfläche wird angestrebt) und bietet bei der Aufteilung der Verkehrsfläche ausreichend Gestaltungsspielraum. Die geplanten Verkehrsflächen sollen durch gestalterische Elemente wie vor allem Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücken, aber auch Verkehrsbegleitgrün gestaltet werden. Teilweise sind diese Strukturen bereits im Bebauungsplan textlich oder zeichnerisch festgesetzt. Auch diese Maßnahmen tragen zu einem optisch harmonischen Übergang von der freien Landschaft zum Wohngebiet bei und dienen gleichzeitig der Durchgrünung des Gebietes sowie der Qualitätssteigerung der Wohn- und Wohnumfeldqualität. Aufgrund der Hanglage und Topographie stellen die Baumpflanzungen eine Minimierung des Eingriffes in das Orts- und Landschaftsbild dar. Die Ausrichtung der Grundstücke erfolgt Südost/Nordwest beziehungsweise Südwest/Nordost und ist aufgrund der Hanglage für sonnenoptimiertes Bauen geeignet. Die Mehrfamilienhäuser werden im Nordosten des Plangebietes platziert, da hier der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild aufgrund der Topographie am geringsten ist.

Neben der Ausweisung von Bauflächen werden zur Abgrenzung zum angrenzenden Wohngebiet im Südwesten Anpflanzungsflächen mit in die Planung aufgenommen, um zudem auch den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff in den Naturhaushalt zu minimieren. Die Planziele gelten analog für die Änderung des Flächennutzungsplanes, der die Flächen derzeit als landwirtschaftliche Nutzflächen darstellt. Aufgrund der angrenzenden Darstellung von Wohnbauflächen und der tatsächlichen Nutzung wird auch das Plangebiet im künftigen FNP 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 Ebsdorfergrund hat gemäß den textlichen Festsetzungen unter 2. (bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften) die gestalterischen Vorgaben für das künftige Baugebiet vorgesehen. Die Vorgaben beziehen sich auf die Einfriedungen und die Gestaltung von Grundstücksfreiflächen. Die Festsetzungen erfolgen unter dem Aspekt, die westlich angrenzende Baugebietsentwicklung und vorhandene Ortslage fortzuführen und gestalterische Fehlentwicklungen am künftigen Ortsrand zu vermeiden. Die wasserrechtlichen Festsetzungen berücksichtigen die Vorgaben des Wasserhaushaltgesetzes und des Hess. Wassergesetzes und dienen somit auch dem Grundwasserschutz.

3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Ausgehend von den bestehenden Straßen („Teichdamm“, „Die Boene“, „Am Lomberg“) wird das Gebiet in Ringerschließungen erschlossen. Des Weiteren werden zwei zentrale Baugrundstücke durch einen Stichweg von der Haupteerschließungsachse ausgehend erschlossen. Die mit der Erschließungsplanung verbundene Infrastrukturplanung wurde parallel zur vorliegenden Bauleitplanung durch das Ingenieurbüro Grohmann durchgeführt. Die Ergebnisse sind zum Entwurf des Bebauungsplanes eingeflossen.

Mit einer Breite von 5m bis 7,5m ist der Straßenverkehrsraum ausreichend dimensioniert und bietet bei der Aufteilung der Verkehrsfläche ausreichend Gestaltungsspielraum. Die 3 Hauptachsen der Verkehrserschließung werden mit einer Straßenraumbreite von 7,50m versehen und dienen als Hauptsammelstraßen. Im Bebauungsplan wird in Bezug auf die Flächenaufteilung planerische Zurückhaltung ausgeübt. Die abschließende Aufteilung des Verkehrsraumes (Straße, Gehweg, Stellplatz, Pflanzflächen, etc.) wird der nachfolgenden Erschließungsplanung überlassen, da erst auf dieser Ebene i.V.m. den tatsächlichen Grundstücksaufteilungen im Plangebiet (Zufahrten) die Aufteilung abschließend bestimmen kann.

Die Schleppkurven und Radien bei den Verkehrsflächen 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 an zwei Stellen zusätzliche öffentliche Parkflächen vorgesehen. Die vorgesehene Straßenraumbreite lässt 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 v.a. 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 werden auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (außerhalb der Baugrenzen) Stellplätze zugelassen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen der Hess. Bauordnung zulässig sind oder zugelassen werden können. Auch das gilt es im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch den Bauherrn beziehungsweise Architekten nachzuweisen.

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. 13 km Entfernung befindet.

3.3 Ergebnisse Verkehrsgutachten

Die Anregungen und Hinweise aus den Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung haben die Gemeinde und den Vorhabenträger dazu veranlasst, ein Verkehrsgutachten³ in Auftrag zu geben. Aufgabe der Verkehrsuntersuchung war es, das örtliche Verkehrsnetz auf sein Kapazitätsreserven hin zu überprüfen und zu ermitteln, ob die Neuverkehrsfahrten durch das umliegende Straßennetz aufgenommen und in ausreichender Weise abgewickelt werden können. Hierzu wurde für das Plangebiet eine Fahrtenprognose einschl. zeitlicher und räumlicher Verteilung erstellt.

Aufgrund des neuen Baugebietes ist zwar mit einer Erhöhung von Anwohnerfahrzeugen im Umfeld des Plangebietes zu rechnen, dennoch können laut Gutachten die umliegenden Straßen das Verkehrsaufkommen aufnehmen. Stellplätze sind zunächst aufgrund der zu befolgenden Stellplatzsatzung der Gemeinde Ebsdorfergrund auf den Grundstücken zu errichten. Hinsichtlich des Besucherverkehrs sind zudem öffentliche Parkflächen im Straßenraum vorgesehen, die durch weitere ausgewiesene Parkplatzangebote ergänzt werden.

Hinsichtlich der Straßenbreiten wurden diese so gewählt, dass ein Begegnungsverkehr auf den Haupterschließungsstraßen möglich ist. Die Reduzierung der Straßenbreiten kann außerdem hinsichtlich einer Verkehrsberuhigung vorgenommen werden (Angebotsplanung). Allerdings gibt der Bebauungsplan lediglich die Breite des Straßenraumes vor. Die Gestaltung und Aufteilung des Straßenraumes erfolgt auf Ebene der nachfolgenden Planungsebene (Erschließungsplanung, Bauantrag, etc.).

Zudem ist derzeit von keiner Überlastung der Straße „Teichdamm“ auszugehen, da das Plankonzept die neuen Erschließungsstraßen mit ausreichenden Straßenbreiten auch an die bestehenden Straßen Die Boene, Am Lomberg, Hainweg und Kreuzweg vorsieht, und sich das Verkehrsaufkommen somit verteilen kann.

Im Fazit kann aufgeführt werden, dass die mit den Prognosebelastungen durchgeführten Berechnungen und Prüfungen ergeben haben, dass der Knotenpunkt KP-1 auch in Zukunft über den gesamten Tagesverlauf „gute“ (QSV = B) Verkehrsabläufe aufweist und die prognostizierten Verkehre auch im Worst-Case (420 Anwohner) im vorhandenen Ausbau ausreichend aufnehmen und abwickeln kann.

Auch die vorhandenen Strecken weisen regelkonforme und mindestens ausreichende Querschnitte auf und können sowohl den geplanten Neuverkehr als auch den Fußgänger- und Radverkehr erfolgreich aufnehmen. Zusätzliche Maßnahmen am bestehenden Verkehrsnetz sind derzeit nicht erforderlich. Die verkehrliche Erschließung des geplanten Gebietes „Storchenblick“ ist für das vorliegende Baukonzept auch für die Zukunft (Prognosefall 2035) als gesichert zu beurteilen. Weitere Informationen können dem Gutachten entnommen werden, das als umweltrelevante Information Bestandteil der Auslegungsunterlagen in der Offenlage gemäß § 3 Abs.2 BauGB ist.

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

³ IMB Plan, Verkehrsuntersuchung, Mai 2022

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 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, somit sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen nur ausnahmsweise zulässig.

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

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

Für Teilflächen im Allg. Wohngebiet wird die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB festgesetzt: Für das Baugebiet mit der lfd. Nr. 1 gilt: Je Wohngebäude sind zwei Wohnungen zulässig. Bei der Errichtung von Doppelhäusern sind je Doppelhaushälfte zwei Wohnungen zulässig. Für das Baugebiet mit der lfd. Nr.2 gilt: Je Wohngebäude sind drei Wohnungen zulässig. Bei der Errichtung von Doppelhäusern sind je Doppelhaushälfte zwei Wohnungen zulässig.

Es wurden in den Bereichen WA 3 bis WA 6 keine Einschränkungen der Wohneinheiten vorgenommen. Somit sind auch Mehrfamilienhäuser möglich und grundsätzlich geplant, um weitere Angebote des Wohnungsmarktsegmentes zu ermöglichen (§ 1 Abs.6 Nr.2 BauGB). Die unterschiedlichen Bauweisen und Stile werden in der Nutzungsschablone zum Bebauungsplan festgesetzt.

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 Geschosflächenzahl festgesetzt. Hinzu kommt eine Festsetzung zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes.

Grundflächenzahl (GRZ)

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

Der vorliegende Bebauungsplan setzt gemäß § 19 Abs.1 BauNVO für das Allgemeine Wohngebiet unter der lfd. Nr.1 eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,3** fest⁴. Für das Allgemeine Wohngebiet unter der lfd. Nr. 2, 4 und 6 wird eine **GRZ = 0,35** fest. Für das Allgemeine Wohngebiet unter der lfd. Nr. 3 und Nr. 5 wird eine **GRZ = 0,4** festgesetzt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl erreicht beim WA 1, 2, 4 und 6 nicht ganz den Orientierungswert (Obergrenze) gemäß § 17 Abs.1 BauNVO, um zwar eine gewisse Verdichtung und flächensparendes Bauen zu ermöglichen, gleichzeitig aber einen aufgelockerten Übergang zu den bebauten südwestlich und nordwestlich angrenzenden Bereichen und zum Außenbereich zu erzielen. Um ausreichend Wohnfläche zu schaffen, wird die Zahl der Vollgeschosse auf II und die OK der Gebäude auf 9m bzw. 11m festgesetzt, so dass das Dachgeschoss ausgebaut oder ein Staffelgeschoss errichtet werden kann.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO zulässig sind.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt gemäß § 20 Abs.2 BauNVO für das Allgemeine Wohngebiet die Geschossflächenzahl (GFZ) für die lfd. Nr. 1 auf ein Maß von **GFZ = 0,5** und für die lfd. Nr. 2, 4 und 6 auf ein Maß von **GFZ = 0,6** fest. Für die lfd. Nr. 3 und 5 wird die Geschossflächenzahl auf ein Maß von **GFZ = 0,7** 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

⁴ Rechenbeispiel: Grundstücksgröße 600m² - GRZ 0,3 = 180m² überbaubare Fläche zzgl. Überschreitung nach § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO (50%) = 90m². Somit dürfen bei dem Grundstück 270m² mit baulichen Anlagen überbaut /befestigt werden, verbleiben 330m², die als Grundstücksfreiflächen zu gestalten sind.

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 bestehende angrenzende Umfeld einfügen.

Zahl der Vollgeschosse (Z)

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

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

Der vorliegende Bebauungsplan setzt für die Allgemeinen Wohngebiete 1 bis 6 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 Gebäudeoberkante begrenzt, um eine bedrängende Wirkung auf die Nachbargrundstücke zu vermeiden.

Festsetzungen zur Höhenentwicklung

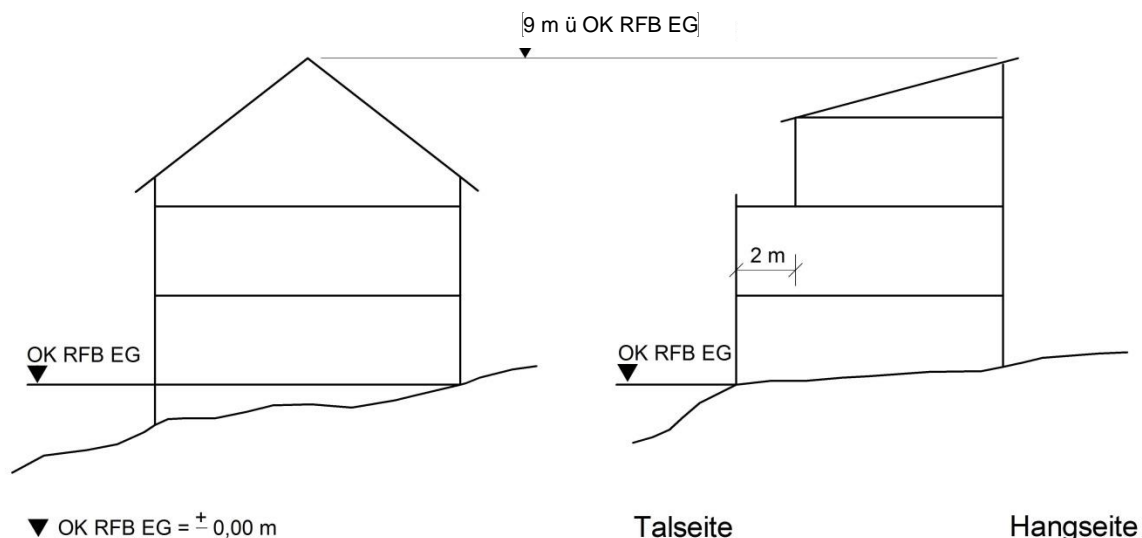
Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher empfiehlt sich die ergänzende Festsetzung einer Höhenbegrenzung, um zu dokumentieren, dass sich die geplante Bebauung innerhalb des zur Ausweisung gelangenden Gebietes 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 1 bis 6 gilt neben der Zahl der Vollgeschosse eine weitere Höhenrestriktion: Die Gebäudeoberkante wird im WA 1 mit 7,5m und im WA 2 mit 9,0m festgelegt. Für das Allgemeine Wohngebiet 3 bis 6 wird die Gebäudeoberkante mit 11,0m 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. Die Festlegung ermöglicht eine bauliche Verdichtung (in die Höhe) im zentralen Bereich und im östlichen Abschnitt des Wohngebietes. Hier ist die Errichtung von Mehrfamilienhäusern und Gebäudetypen mit Staffelgeschoss durchaus gewollt.

Die zum vorliegenden Bebauungsplan angrenzenden Vorgaben für das Maß der baulichen Nutzung im Bereich BP „Grundblick“ weisen ein Vollgeschoss und ein Dachgeschoss aus, das aber laut Legende zum Bebauungsplan als Vollgeschoss ausgebaut werden kann. Somit sind rechnerisch zwei

Vollgeschosse zulässig, wobei das zweite Vollgeschoss als Dachgeschoß zu gestalten ist⁵. Es ist aber keine zusätzliche Höhenfestsetzung in Form einer Trauf- oder Firsthöhe oder Oberkante der Gebäude festgesetzt worden. Lediglich die Höhenlage der baulichen Anlagen von der Ok Fertigdecke der öffentlichen Erschließungsstraße bis zu OK Fertigfußboden Erdgeschossdecke von 1,0m wurde festgesetzt. Die absolute Höhe der Gebäude wurde somit nicht festgesetzt. Die tatsächliche Höhenentwicklung der angrenzenden Baureihe ist in der Umsetzung recht einheitlich ausgeführt, so dass zum Entwurf für das WA 1 im vorliegenden Bebauungsplan eine Oberkante der Gebäude von 7,5m über Erdgeschoß-Rohfußboden (bei max. II Vollgeschossen) festgesetzt wurde. Da das Gelände deutlich nach Nordosten abfällt, werden talseitig Sockelbereiche entstehen. Eine Höhenkonkretisierung der künftigen Bodenplatte des Gebäudes auf den einzelnen Grundstücken und der Bezug zur Oberkante der Fahrbahn der künftigen Erschließungsstraße lässt sich in der jetzigen Planungsphase nicht herstellen. Insofern gilt als unterer Bezugspunkt für die Oberkante der Gebäude gemäß Festsetzung 1.1.2 die Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden. Somit kann dem Bauherrn*innen eine gewisse Flexibilität bei der Platzierung und Gestaltung des Gebäudes und der Grundstücksfreifläche gewährt werden. Im WA 1 können dann zwar mx. Zwei Vollgeschosse errichtet werden. Aber die Gesamthöhe des Gebäudes wird mit 7,5 m deutlich „gedeckelt“, so dass sich die Baureihe zum bestehenden Ortsrand entsprechend der Topographie harmonisch einfügen wird. Zur Verdeutlichung des Bezugspunktes erfolgt ein Systemschnitt am Beispiel von Sattel- und Pultdächern. In den Festsetzungen werden keine Dachformen festgesetzt (planerische Zurückhaltung).

Abb.9: Systemskizze

Schemaschnitt: Beispiel für den unteren Bezugspunkt bei einem Sattel- und Pultdach



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 Allgemeinen Wohngebiet 1 sind Einzelhäuser festgelegt, im Allgemeinen Wohngebiet 2,4 und 6 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Im Bereich des WA 3 und 5 sind keine Gebäudetypen festgelegt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden Baugrenzen festgesetzt, die mit dem Hauptgebäude

⁵ Weitere Informationen gehen aus der Plankarte nicht hervor.

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. Ausnahme: Im Bereich der Bauverbotszone zur Grabenparzelle am Teichdamm hin sind keine baulichen Anlagen im Abstand von 10m 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 mind. 4,00 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 Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr.20, 25 und Nr. 26 BauGB

Festsetzung (1.4.1). Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind im Allgemeinen Wohngebiet Gehwege, Garagenzufahrten, Stellplätze sowie Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rankenkammersteinen 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 Südwesten 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 für den 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. Ein Versatz der vorgegebenen Pflanzstandorte bis zu 7m (unter Berücksichtigung der Abstände zum Nachbargrundstück) ist zulässig.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die funktionale Außenbeleuchtung, mit starker Bodenausrichtung und geringer Seitenstrahlung, ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einem Licht-Farbspektrum bis maximal 3.000 Kelvin (warmes Weißlicht) oder gelbes Licht (ca. 1.800 Kelvin) zulässig. Somit können Lichtemissionen verringert und gleichzeitig artenschutzrechtliche Aspekte zum Insektenschutz als eingriffsminimierende Maßnahme festgesetzt werden.

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 (zum Straßenraum) bis zu 1,0 m (Höchstmaß) abgewendet werden. Die Festsetzung ist aufgrund der Topografie und der geplanten Straßentrassen im Plangebiet zwingend erforderlich, verbleibt deshalb in den Festsetzungen, bis die abschließende Höhenplanung der Straßentrasse festgelegt wurde.

Für sonstige Stützmauern auf den Grundstücken oder zu den Nachbargrundstücken gibt der Bebauungsplan keine selbstständige Festsetzung vor. Somit wird die Zulässigkeit im Rahmen des Bauantrages nach den Vorgaben der Hess. Bauordnung (HBO), des Baugesetzbuches und landesrechtlicher Vorschriften bestimmt.

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.

(TF 2.1.1) Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nicht glänzende (spiegelnde) oder reflektierende Materialien in dunklen (anthrazit, schwarz, grau) und roten Farbtönen (braun, ziegelrot, dunkelrot) zu verwenden. Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie sind ausdrücklich zulässig und gewünscht, können aber derzeit aufgrund eines fehlenden Klimaschutzkonzeptes nicht abschließend im Bebauungsplan festgesetzt werden. Auch die Dachbegrünung wird ausdrücklich begrüßt und ist im Grundsatz möglich, da der Bebauungsplan kein Dachneigungen für die Dächer der Hauptanlagen und Nebenanlagen vorgibt. Die gestalterischen Vorgaben begründen sich auch aufgrund der Sichtexposition des Plangebietes sowie den Vorgaben der Dachlandschaft im Ortskern sowie in den angrenzenden Neubaugebieten. Beide Siedlungsstrukturen weisen eine einheitliche Dachlandschaft mit grauen und roten Dachfarben auf.

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. Flechtzäune sind keine offenen Einfriedungen, da von Ihnen die Wirkung einer baulichen geschlossenen Anlage ausgeht. Zum Straßenraum darf die Höhe der Einfriedung max.1,0m betragen. Aus Gründen des Klimaschutzes sind die Einfriedungen in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen zu gestalten. Bei der Einfriedung ist

ein Mindestabstand von 15 cm zur Oberkante des Erdbodens einzuhalten. Mauern (keine Stützmauern⁶ sind gemeint) und Mauer- und Betonsockel hingegen sind nicht zulässig. Grundstückseinfriedungen zu Nachbargrundstücken sind nur als Hecke oder Zäune zulässig (keine Mauern). Köcher- oder Punktfundamente für Zaunelemente sind aber zulässig. Eine Ausnahme bilden Trockenmauern aus ortstypischem Gestein.

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

Die Forderung der **Grundstücksfreiflächengestaltung** ergibt sich zunächst aus der Lage am Rande der Siedlungsbereiche, die, um integriert zu sein, eine Mindestbegrünung erforderlich macht. Als positive Effekte sind darüber hinaus 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 anzulegen⁷. 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 m² Fläche oder in der Summe von 5m² sind unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen (dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand). Die Verwendung von Vlies, Folien oder Kunstrasen zur Gestaltung der Freiflächen ist nicht zu empfehlen, da die natürliche Bodenfunktion (z.B. für die Versickerung von Niederschlagswasser) verhindert wird.

Mittels dieser Festsetzungen 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 Für sonstige Stützmauern auf den Grundstücken oder zu den Nachbargrundstücken gibt der Bebauungsplan keine selbstständige Festsetzung vor. Somit wird die Zulässigkeit im Rahmen des Bauantrages nach den Vorgaben der Hess. Bauordnung (HBO), des Baugesetzbuches und landesrechtlicher Vorschriften bestimmt.

⁷ bei einem Grundstück mit einer Größe von 500 m² ist zum Beispiel im WA 2 eine Versiegelung/Befestigung oder Bebauung lt. GRZ 0,35 zzgl. der GRZ II i.S.d.§ 19 Abs.4 BauNVO auf rd. 263 m² Grundstücksfläche zulässig. Es verbleiben 237 m² Grundstücksfreiflächen, von denen laut Festsetzung 2.3.1 100% also 237 m² als Gartenfläche zu nutzen sind (Rasen, Nutzbeete, Pflanzstreifen und Beete).

6. Wasserrechtliche Festsetzung

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 begrüntem 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 m³ zu errichten. Davon entfallen mind. 4,5 m³ als Retentionsvolumen⁸. Überschüssiges Wasser ist mit einem Drosselabfluss von max. 0,4 l/s⁹ dem öffentlichen Regenwasserkanal zuzuführen.

Ausnahme von den Festsetzungen 3.1.1 und 3.1.2 bilden die vier Grundstücke parallel zur Gewässerparzelle im „Teichdamm“ (siehe Plankarte WA 5 und WA 6). Hier muss das gesamte für die Grundstücke benötigte Rückhaltevolumen auf ebendiesen Grundstücken geschaffen werden. Dies ist aufgrund der Topografie des Geländes nicht anders möglich (Vorgabe der Infrastrukturplanung).

Da noch nicht bekannt ist, wie die vier Grundstücke letztendlich aufgeteilt werden und ob die Eigentümer jeweils einzelne Retentionsräume schaffen werden oder einen gemeinsamen, größeren (z.B. mit Rigolen o.ä.), wird das zu schaffende Rückhaltevolumen in l/m² Grundstück angegeben.

Da die Grundstücke laut B-Plan unterschiedlichen Bereichen mit abweichenden GRZ angehören, ergeben sich die zu schaffenden Volumen wie folgt:

Bauzone 9 – 11, WA 5, GRZ 0,4: 13,77 l/m² Grundstück

Bauzone 12, WA 6, GRZ 0,35: 10,81 l/m² Grundstück

Der Nachweis erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. als Nachweis der Entwässerungsplanung.

Im Allgemeinen gilt: 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 (z.B. 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. 4,5m³ für den Retentionsraum resultiert durch die Erfahrungswerte div. Gebiete und Vorgabe der Erschließungsplanung durch das Ingenieurbüro Grohmann. Verbleiben mind 2,5m³ 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.

⁸ Dieser Wert kann sich noch im Zuge der weiteren Entwässerungsplanung verändern.

⁹ Dito vorherige Fußnote.

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 4.11 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 von einem Fachgutachter durch den Bauherrn*innen erstellen zu lassen, 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 Entwurfsoffenlage der Öffentlichkeit zugänglich gemacht wird. Bei der Integration der Umweltprüfung in das Bauleitplanverfahren sind nach der EU-Richtlinie folgende Verfahrensschritte zu beachten:

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

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

Abs.3 i.V.m. § 1 Abs.7 BauGB. Diese erfolgt nicht mehr im Rahmen des Umweltberichtes, sondern ist - wie bisher - Bestandteil der weiteren Planbegründung.

Der Umweltbericht kann auch nach den Verfahrensschritten gemäß §§ 3(1) und 4(1) BauGB erstellt und dann im Rahmen der Offenlage öffentlich ausgelegt werden, zumal die o.g. Verfahrensschritte dazu dienen, den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung festzulegen. Im vorliegenden Fall wird der Umweltbericht zum Entwurf mit öffentlich ausgelegt.

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

7.2 Eingriffs- und 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. Die Maßnahmen und Flächen müssen dann über eine Grunddienstbarkeit und/oder Baulast zusätzlich abgesichert 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 ein neuer Eingriff in Natur und Landschaft (374.376 Biotopwertpunkte für den naturschutzrechtlichen Ausgleich und 54.080 Biotopwertpunkte für den bodenschutzrechtlichen Ausgleich), 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. Dies sind in der Flur 15 die Flurstücke 17/1, 73, 80 und 111, Gemarkung Herzhausen, Gemeinde Dautphetal. Die Flächen und Maßnahmen sind über einen städtebaulichen Vertrag gesichert. Die fachliche Anerkennung der Maßnahme seitens der zuständigen Behörde (Untere Naturschutzbehörde LK Marburg-Biedenkopf) liegt vor. Weitere Informationen über das Entwicklungsziel und Pflege der Flächen siehe Ausführungen im Umweltbericht.

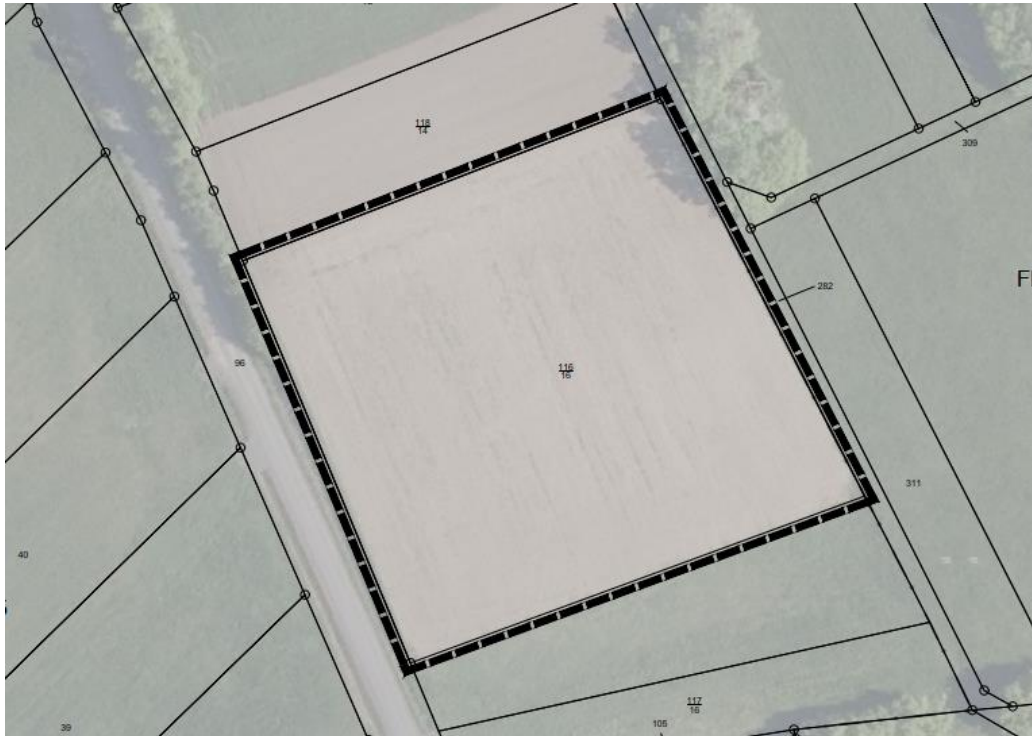
7.3 Artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens liegen zum jetzigen Zeitpunkt des Entwurfs Erkenntnisse über die direkte Betroffenheit von Arten vor, hier die planungsrelevante Art Feldlerche. Im Zuge der möglichen Beeinträchtigung dieser Art sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) erforderlich: Herstellung von mehrjährigen Blühstreifen/-flächen (VSW & PNL 2010, LAUX et al. 2015) auf einer Gesamtfläche von mindestens 2.500 m² (1.250 m² pro betroffenes Revier). Auch diese Fläche wird über einen städtebaulichen Vertrag gesichert und als Hinweis auf der Satzungskarte aufgeführt. Die Fläche für die CEF-Maßnahmen für die Feldlerche befindet sich rd. 780m östlich des Plangebietes in der Gemarkung Roßdorf, Flur 15 Flst. 116/16tlw., und steht dem Vorhabenträger zur

Verfügung. Die Fläche wird auch langfristig über den Durchführungsvertrag gesichert. Weitere Hinweise zur Abgrenzung und Pflege der Fläche sind im Umweltbericht aufgeführt.

Abb. 10.: Ausschnitt aus der Plankarte: Fläche für die CEF-Maßnahmen (Feldlerche)

Vertragliche Sicherung im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, Lage: Gemarkung Roßdorf, Flur 15, Flst. 116/16



Pflegemaßnahmen siehe Umweltbericht Anlage 2

Die vorhandenen Biotopstrukturen im Plangebiet (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. Zum Bebauungsplanverfahren wurden daher faunistische Untersuchungen durchgeführt, die in eine eigene Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag¹⁰ münden.

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 weiteren Regelungen zum Artenschutz im Rahmen der genehmigungsfreien und genehmigungspflichtigen Bauvorhaben trifft. Diese sind vom Bauherrn / Vorhabenträger im Vorfeld einer Baumaßnahme zwingend zu beachten.

¹⁰ Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, PlanÖ, Augst 2022

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.

7.4 Schutzgebiete

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

8. 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:

8.1 Überschwemmungsgebiet

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

8.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung

Im Plangebiet entsteht ein Wasserbedarf für voraussichtlich 41 neue Wohngebäude. Die abschließende Anzahl der Wohneinheiten wird über den Bebauungsplan nicht festgelegt, so dass auch der

abschließende Bedarf an Trinkwasser in der jetzigen Planphase nicht quantifiziert werden kann. Im Zuge der Erschließungsplanung wird der Bedarf abschließend ermittelt.

Deckungsnachweis

Die Trink- und Löschwasserversorgung 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

Das gesamte Plangebiet befindet sich laut den Vorgaben des Regionalplanes Mittelhessen 2010 im Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz (6.1.4-12). Diese sollen in besonderem Maße dem Schutz des Grundwassers in qualitativer und quantitativer Hinsicht dienen. In diesen Gebieten mit besonderer Schutzbedürftigkeit des Grundwassers soll bei allen Abwägungen den Belangen des Grundwasserschutzes ein besonderes Gewicht beigemessen werden. 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. Aber auch die Reduzierung des max. möglichen Versiegelungsgrades und die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen dienen dem Schutz des Grundwassers.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt nach derzeitigem Kenntnisstand in einem Trinkwasserschutzgebiet. Das Vorhaben befindet sich in der Zone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes der Wassergewinnungsanlage Tiefbrunnen Roßdorf (WSG_ID 534-002). Die Ver- und Gebote der dazu erlassenen Schutzgebietsverordnung vom 10.12.1990 (StAnz. 02/01 S.0089) sind zu beachten.

Zukünftig wird der Planungsraum ebenfalls in Schutzzone IIIA des WSG für den Tiefbrunnen Rauschholzhausen liegen. Dieses WSG befindet sich im Festsetzungsverfahren.

Hinweis:

Im Planungsraum ist die Erdwärmenutzung mittels Erdwärmesondenanlagen, bedingt durch die zukünftige Lage in Schutzzone IIIA, unzulässig. Die oberflächennahe Erdwärmenutzung mittels geothermischer Brunnenanlagen und flacher Erdwärmekollektoren ist im Planungsraum zulässig. Eine Einzelfallbetrachtung ist dem wasserrechtlichen Zulassungsverfahren vorbehalten.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise und der vorgegebenen Grundstücksfreiflächengestaltung, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser wird 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 und der vorgegebene Grundstücksfreiflächengestaltung, 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 ¹¹:

Flächenversickerung

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

Muldenversickerung

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

Schachtversickerung

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

Rohrversickerung

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

Bei der Auswahl der geeigneten Versickerungsmethode ist neben den konkreten örtlichen Verhältnissen auf dem Grundstück der Schutz des Grundwassers zu beachten. Bei oberflächennahem Grundwasser oder auf einem Grundstück in einer Wasserschutzzone, ist auf eine Versickerung von Wasser, welches von Stellplätzen oder Fahrwegen abfließt, in der Regel zu verzichten bzw. ist eine Versickerung sogar

¹¹ 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 4.11 in der Plankarte.

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.

Kreisausschuss LK Marburg-Biedenkopf, FD Bauen, Wasser- und Bodenschutz

RP Gießen – FD Wasser- und Bodenschutz

Das Vorhaben befindet sich weiterhin in der Zone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes der Gewinnungsanlage Roßdorf (WSG_ID 534-002). Die Ver- und Gebote der dazu erlassenen Schutzgebietsverordnung (StAnz. 2/1991 S.89) stehen dem Vorhaben nicht grundsätzlich entgegen, sind jedoch zu beachten und einzuhalten.

Zukünftig wird der Planungsraum ebenfalls in Schutzzone IIIA des WSG für den Tiefbrunnen Rauischholzhausen liegen. Dieses WSG befindet sich im Festsetzungsverfahren.

Niederschlagswasser soll grundsätzlich von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belang nicht entgegenstehen. Ferner sind für den Nachweis der Unschädlichkeit der Einleitung die technischen Regelwerke DWA-A117 (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) anzuwenden. Die Berechnungen sind mitsamt Freiflächen- und Entwässerungsplänen den Antragsunterlagen beizufügen.

Hinweis: Im Planungsraum ist die Erdwärmenutzung mittels Erdwärmesondenanlagen, bedingt durch die zukünftige Lage in Schutzzone IIIA, unzulässig. Die oberflächennahe Erdwärmenutzung mittels geothermischer Brunnenanlagen und flacher Erdwärmekollektoren ist im Planungsraum zulässig. Eine Einzelfallbetrachtung ist dem wasserrechtlichen Zulassungsverfahren vorbehalten.

8.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen:

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches, aber ein Wegeseitengraben südlich der Straße / Feldweg Teichdamm, der incl. Gewässerrandstreifen durch die vorliegende Planung gesichert wird.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Es befindet sich ein Wegeseitengraben innerhalb des Geltungsbereiches (südlich der Straße / Feldweg Teichdamm). Dieser ist als offene Grabenparzelle im Bebauungsplan dargestellt und in der Planung berücksichtigt.

Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches, aber ein Wegeseitengraben südlich der Straße / Feldweg Teichdamm. Eine Bauverbotszone wurde im Bebauungsplan mit 10m eingetragen (Gewässerrandstreifen). Zur Satzung wurde der Bereich des 10m breiten Gewässerrandstreifen (Bauverbotszone gemäß § 23 HWG) flächig gekennzeichnet.¹²

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

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

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

Kreisausschuss LK Marburg-Biedenkopf, FD Bauen, Wasser- und Bodenschutz

RP Gießen – FD Wasser- und Bodenschutz

Das Einleiten des auf den versiegelten Flächen anfallenden und gesammelten Niederschlagswasser in den Untergrund (ins Grundwasser) oder in anliegende oberirdische Gewässer bedarf gem. §§ 8ff. des WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist beim FD Wasser- und Bodenschutz der Unteren Wasserbehörde beim Landkreis zu beantragen.

Für die Überfahrten in der Planstraße D ist eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 22 HWG i.V.m. § 36 WHG sowie § 38 Abs.5 WHG bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Die Überfahrt ist mit einer ausreichend großen Dimension zu planen.

Regierungspräsidium Gießen, Dez. Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz

Der Graben muss somit in seiner Entwässerungsfunktion erhalten werden und darf nicht überbaut werden.

8.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

¹² Durch die Vorgaben des Bebauungsplanes wird eindeutig geregelt, dass innerhalb des Gewässerrandstreifens keine baulichen Anlagen zulässig sind (s. textliche Festsetzungen 1.2.1), Verweis auf § 23 Abs.2 HWG und § 38 Abs.4 WHG. Das gilt sowohl für Hauptgebäude, die dort nicht errichtet werden dürfen, da die Baugrenze nur an die Bauverbotszone heranreicht als auch für bauliche Nebenanlagen. Verboten sind demnach (z.B. Stellplätze, Einfriedungen, Beschotterungen, Gartenhütten, Geräteschuppen, andere Nebengebäude, etc.). Die Bauverbotszone des Gewässerrandstreifens ist als Grünfläche, Beet oder Pflanzfläche zu nutzen. Es dürfen dort auch keine Materialien gelagert werden.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über neu zu bauende Abwasserkanäle, die an die vorhandenen Leitungen in den Straßen *Die Boene* oder im *Teichdamm* angeschlossen werden.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Geplant ist die Ableitung des Abwassers im Trennsystem. Weitere Anforderungen und Hinweise an die Hydraulik und an den Anschluss der bestehenden Leitungen in den angrenzenden Straßen wurden zum Entwurf durch das Ingenieurbüro Grohmann geprüft.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Das zuständige Ingenieurbüro hat sich mit der Thematik auseinandergesetzt und mit der zuständigen Fachbehörde 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 3.1.2 und 3.1.3) nachzuweisen. Auch die erforderliche Ableitung des Abwassers im Trennsystem führt zu einer deutlichen Reduzierung der Abwassermenge.

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

Versickerung des Niederschlagswassers

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

Entwässerung im Trennsystem

Grundsätzlich ist die Entwässerung des Plangebietes im Trennsystem vorgesehen. Aus diesem Grund wurde im Nordosten des Plangebietes ein weiteres Regenrückhaltebecken mit eingeplant. Die vertiefende Ingenieurplanung ist derzeit in Bearbeitung, die Ableitung im Trennsystem ist vorgesehen.

Kosten und Zeitplan

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

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

Kreisausschuss LK Marburg-Biedenkopf, FD Bauen, Wasser- und Bodenschutz

Auf die Beachtung des ATV Arbeitsblattes A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie M 153 (Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser) wird hingewiesen. Das Rückhaltebecken wäre nach DWA- A 117 so zu dimensionieren, dass eine Abflussverschärfung infolge des geplanten Vorhabens vermieden wird (Bemessung von Regenrückhalteräumen (für RRB)).

8.5 Abflussregelung

Abflussregelung

Die vertiefende Ingenieurplanung zu dieser Thematik ist derzeit in Bearbeitung, die Ableitung im Trennsystem ist vorgesehen. Hierzu wird auch auf die nachfolgende Entwässerungsplanung verwiesen, allerdings wurde im Nordosten des Plangebietes ein weiteres Regenrückhaltebecken mit eingeplant. Auch Planung der Einleitung des Niederschlagswassers in den nächsten Vorfluter befindet sich derzeit in der detaillierten Abstimmung.

Vorflutverhältnisse

Der nächste erreichbare Vorfluter ist der Rulfbach, der ca. 420m entfernt ist.

Hochwasserschutz

Im Bereich der Straße *Teichdamm* und *Kreuzweg* besteht laut der Anwohner eine Hochwasserproblematik, die bei der parallel zur Bauleitplanung erarbeiteten Abwasserplanung berücksichtigt wurde. Daher wurden im Vorfeld bereits wasserrechtliche Festsetzungen für die Errichtung von Zisternen mit einem Fassungsvermögen von 7 m³ und einem Retentionsvolumen von mind. 4,5 m³ im Allgemeinen Wohngebiet mitaufgenommen. Überschüssiges Wasser ist mit einem Drosselabfluss von max. 0,4 l/s dem öffentlichen Regenwasserkanal zuzuführen. Hierdurch sollen die Abwasseranlagen im Falle von Regenereignissen entlastet werden. Ergänzt wird diese Festsetzung um den Punkt 3.1.3, der gesondert die Ableitung im WA 5 und 6 regelt. (Vorgaben der Ingenieursplanung). Geplant ist außerdem eine Erschließung im Trennsystem. Die Erschließung des Gebietes erfolgt über neu zu bauende Abwasserkanäle, die an die vorhandenen Leitungen in den Straßen *Die Boene* oder im *Teichdamm* angeschlossen werden. Zudem ist die Erforderlichkeit weiterer Maßnahmen (Regenrückhaltebecken) im Rahmen der Erschließungsplanung ermittelt worden, mit der Konsequenz, dass im Nordosten des Plangebietes zum bestehenden Regenrückhaltebecken (Flst. 375) ein weiteres Becken erforderlich ist, um die Abflussspitzen aufzufangen, zurückzuhalten und dann gedrosselt abzugeben.

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 Einleiterlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen, dabei sind die DWA Regelwerke M153, A117 sowie A138 zu berücksichtigen.

Die Starkregen-Hinweiskarte des Landes Hessen weist für die Gemeinde Ebsdorfergrund im Bereich des Plangebietes einen **mittleren** Starkregen-Index auf. Die Gemeinde Ebsdorfergrund hat die Möglichkeit weitere Informationen anzufordern / die Erstellung der Datengrundlage zu beauftragen.

Hierzu schreibt das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie: „Zunächst sollte die Kommune selbst einschätzen, ob die Erstellung einer Fließpfadkarte für bestimmte Ortsteile sinnvoll erscheint. Wir empfehlen Fließpfadkarten vor allem für ländlich geprägte kleinere Ortslagen, deren Umfeld durch größere Geländeunterschiede geprägt ist. Wenn keine oder nur sehr geringen Hangneigungen vorhanden sind, wird auch die Aussagekraft der Fließpfade gering bleiben.“

Die Folgen von Starkregenereignisse hängen, wie auch Erosion, stark von der Topografie und den Bodenbeschaffenheiten ab. Die textlichen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes u.a. die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen führen zu einer Reduktion der Abflussmenge in die örtliche Kanalisation und Vorfluter und ermöglichen eine ortsnahe Versickerung des Niederschlagswassers.

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/Erla-lass_mit_AH_zur_Ber%c3%bccksichtigung_von_ww_Belangen_in_Bauleitplanung.pdf
- Handlungsanleitung zur Hochwasservorsorge und zum Hochwasserschutz in der Raumordnungs- und in der Bauleitplanung sowie bei der Zulassung von Einzelbauvorhaben der ARGE Bau vom November 2018 https://wirtschaft.hessen.de/sites/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%20in%20%C3%9Cberschwemmungsgebieten%20und%20im%20Gew%C3%A4sserrandstreifen%20in%20Hessen.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 fernzuhalten.

Die Informationen werden an den Vorhabenträger und das zuständige Büro für die Erschließungsplanung zur Beachtung bei der Umsetzung der Planung weitergegeben.

8.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft

Entfällt aufgrund des Planziels.

9. 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.

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 Absperrung 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.

Aufgrund der Hanglage haben die künftigen Grundstücksbesitzer individuelle Schutzmaßnahmen gegen Bodenerosionen vorzunehmen.

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.

Die Hinweise des RP's Vorsorgender Bodenschutz wurden zur Kenntnis genommen und die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz noch einmal überarbeitet.

Gemäß den Vorgaben der Anlage 2 der Hess. Kompensationsverordnung ist bei einer Eingriffsfläche über 10.000m² der Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen nach § 2 Abs.2 Nr.1 BBodSchG und die bodenbezogenen Kompensationsmaßnahmen gesondert zu bewerten und bilanzieren. Hierzu hat der

Vorhabenträger ein gesondertes Gutachten¹³ beauftragt. Somit wurde für die Bilanzierung eine Zusatzbewertung durch die Kompensationsverordnung vorgenommen. Im vorliegenden Fall ergibt sich somit eine Zusatzbewertung für den Eingriff in den Boden von 54.080 Biotopwertpunkte, welche zusätzlich zu der bisher errechneten Biotopwertdifferenz addiert und ausgeglichen werden. Der Ausgleich erfolgt über die Zuordnung zu Flächen und Maßnahmen, die über einen Städtebaulichen Vertrag gesichert sind (siehe Kapitel 7.2, siehe auch textliche Festsetzung 1.4.3.)

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

Regierungspräsidium Gießen, Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen

Bei 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).

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

Nachsorgender Bodenschutz:

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

Nach § 8 Abs. 4 HAltBodSchG sind Gemeinden und öffentlich-rechtliche Entsorgungspflichtige verpflichtet, die ihnen vorliegenden Erkenntnisse zu Altflächen dem HLNUG so zu übermitteln, dass die Daten im Bodeninformationssystem nach § 7 HAltBodSchG erfasst werden können. Auch die Untersuchungspflichtigen und Sanierungsverantwortlichen sind verpflichtet, die von ihnen vorzulegenden Daten aus der Untersuchung und Sanierung der verfahrensführenden Behörde in elektronischer Form zu übermitteln. Dies hat in elektronischer Form zu erfolgen.

Über die elektronische Datenschnittstelle DATUS online steht den Kommunen ebenfalls FIS-AG (kommunal beschränkt) zur Verfügung. Wenden Sie sich bitte an das HLNUG oder entnehmen Sie weitere Infos sowie Installations- und Bedienungshinweise unter: <https://www.hlnug.de/themen/altlasten/datus.html>

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

Aus abfallbehördlicher Sicht bestehen somit keine Bedenken gegen das bauleitplanerische Vorhaben.

¹³ Ingenieurbüro für Umweltplanung Dr. Theresa Rühl, Gutachten zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs, 13.09.2022

Regierungspräsidium Gießen, Dez. Bergaufsicht

Der Geltungsbereich der o. g. Bauleitplanung liegt im Gebiet eines erloschenen Bergwerksfeldes, in dem das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurde. Die Fundsteile liegt nach den hier vorhandenen Unterlagen außerhalb des Planungsbereiches. Östlich des Planungsgebietes befindet sich der Quarzsandtagebau Rauischholzhausen, der auf den Flurstücken 67 und 68 in Flur 1 der Gemarkung Rauischholzhausen erweitert werden soll. In dem notwendigen Rahmenbetriebsplanverfahren werde ich von dem Bergbaubetreiber die Vorlage einer Schalltechnische Immissionsprognose verlangen, damit sichergestellt ist, dass die Richtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Zudem wird die Gemeinde an dem Genehmigungsverfahren beteiligt.

10. 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.

11. Immissionsschutz

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

Im Nordwesten und Westen grenzen Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete an, so dass durch die Planung keine städtebaulichen (immissionsschutzrechtlichen) Konflikte entstehen und der Trennungsgrundsatz (Bundes-Immissionsschutzgesetz, Baunutzungsverordnung) gewahrt wird. Im Zuge des im Nordwesten angrenzenden durchgeführten Bauleitplanverfahrens (Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet) hatten sich keine städtebaulichen Konflikte ergeben.

Aufgrund der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange hat der Vorhabenträger eine Immissionsberechnung in Auftrag gegeben, mit dem Ziel zu prüfen, ob die von außen in das Plangebiet einwirkenden Geräusche die im Beiblatt zu DIN 18005 Teil 1 angegebenen Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte der TA-Lärm eingehalten werden. Als mögliche Lärmquellen wurde das Betriebsgelände der Walter Ryssse GmbH Co KG sowie der Zufahrtsverkehr (LKW-Verkehr) zur bzw. von der Sandgrube untersucht¹⁴.

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allg. Wohngebiete durch den Straßenverkehr und dem Gewerbebetrieb tagsüber eingehalten werden. Nachts findet kein Betrieb statt.

Die nächste Windkraftanlage weist derzeit eine Entfernung von rd. 1400 m zum Rande des zukünftigen Wohngebietes auf. Somit wurde die einzuhaltende Abstandsregelung von 1000 m, welche im

¹⁴ Immissionsberechnung Nr.5010, Schalltechnisches Büro A. Pfeifer, Ehringshausen, 16.02.2022

Landesentwicklungsplan des Landes Hessen festgeschrieben ist, ausreichend berücksichtigt. Aufgrund der hohen Entfernung ist derzeit von keinen immissionsschutzrechtlichen Konflikten auszugehen.

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

Regierungspräsidium Gießen, Dez. Bergaufsicht

Östlich des Planungsgebietes befindet sich der Quarzsandtagebau Rauschholzhausen, der auf den Flurstücken 67 und 68 in Flur 1 der Gemarkung Rauschholzhausen erweitert werden soll. In dem notwendigen Rahmenbetriebsplanverfahren werde ich von dem Bergbaubetreiber die Vorlage einer Schalltechnische Immissionsprognose verlangen, damit sichergestellt ist, dass die Richtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Zudem wird die Gemeinde an dem Genehmigungsverfahren beteiligt.

12. 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.

13. 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. Aufgrund der Hanglage und der bisherigen Nutzung als Acker- und Grünlandfläche besitzt das Plangebiet eine gewisse Bedeutung für die Kaltluftproduktion. Durch den Verlust der Ackerflächen erfolgen insofern Vorgaben im Bebauungsplan, wie z.B.

- die Festsetzung restriktiver Baugrenzen,
- im überwiegenden Gebiet Reduzierung der Grundflächenzahlen (Versiegelung),
- der Mindestbegrünung von Grundstücksfreiflächen,
- Ausschluss von flächenhaften Schotter- und Steingärten,
- Hangparallele Begrünungen mit Bäumen und Sträuchern,
- Festsetzung von Flächen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB in der Plankarte und den textlichen Festsetzungen (u.a. 1.5.1 bis 1.5.4 und 2.2.2 und 2.3.1 bzw. 2.3.2),

die die Belange des Klimaschutzes bei der vorliegenden Planung berücksichtigen.

Für den Klimaschutz wird u.a. im Hinweisteil der textlichen Festsetzungen auf die Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetzes und in diesem Zusammenhang die ausdrückliche Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien hingewiesen (Hinweis 4.8).

Zudem gelten als weitere **Empfehlungen** für die Umsetzung der Planung:

- Anpflanzungen von Laubbäumen,
- die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern,
- Ausschluss von Vlies, Folien und Kunstrasen
- Festsetzung zum wasserdurchlässigen Aufbau von Belägen von Zufahrten und Stellplätzen,
- Empfehlung der Dachbegrünung,
- Festsetzung zur Anlage von Retentionszisternen und zur Brauchwassernutzung,
- Empfehlung zur Eingrünung von Abfall- und Wertstoffbehältern,
- Festsetzung zur Begrünung der Einfriedungen und Festsetzung des Bodenabstandes von 0,15m zur Durchlüftung der Grundstücke bzw. Durch- und Abfluss der Kaltluftströme und
- indirekte Festsetzung zur Errichtung von Solar- und Fotovoltaikanlagen bei Flachdächern (anstelle einer Dachbegrünung) und ausdrückliche Empfehlung (keine Festsetzung) der Montage von Solar- und Fotovoltaikanlagen bei den übrigen Dachformen und Dachneigungen.

Insgesamt wird somit das Gebiet durchgrünt und durch die unversiegelten Böden sowie die Verdunstungskühle und Verschattungswirkung der Pflanzungen ein positiver Beitrag zum Lokalklima geleistet. Durch die Brauchwassernutzung des Regenwassers wird darüber hinaus der natürliche Wasserkreislauf unterstützt.

Hinweis: Im Planungsraum ist die Erdwärmenutzung mittels Erdwärmesondenanlagen, bedingt durch die zukünftige Lage in Schutzzone IIIA, unzulässig. Die oberflächennahe Erdwärmenutzung mittels geothermischer Brunnenanlagen und flacher Erdwärmekollektoren ist im Planungsraum zulässig. Eine Einzelfallbetrachtung ist dem wasserrechtlichen Zulassungsverfahren vorbehalten.

14. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs.6 Nr.7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits mit der BauGB-Novelle 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S.1509) wurde das BauGB zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Beachtlich ist hierbei insbesondere die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs.5 Satz 2 und § 1a Abs.5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs.1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung

und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Nach § 2 Abs.1 und § 8 des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Die Formulierungen und Regelungen entsprechend weitestgehend den bisherigen Gesetzen (z.B. der EnEV, einige Änderungen und Abweichungen gibt es aber, verwiesen wird auf die aktuellen Gesetzestexte) und es ist sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist. Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine ausdrücklichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern hiermit auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen. Empfohlen wird jedoch die Errichtung von Solar- und Fotovoltaikanlagen im Bereich der Dachflächen.

15. Sonstige Infrastruktur

Leitungsgebundene Erschließung: Wasserversorgung

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

Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien

Die Versorgungsleitungen wurden, sofern vorhanden, zum Entwurf des Bebauungsplanes mit aufgenommen (nachrichtliche Übernahme). In der jetzigen Planungsphase liegen Erkenntnisse über Elektrizitätsleitungen und Kommunikationslinien im Bereich *Teichdamm* (Deutsche Telekom) im Plangebiet 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.

Deutsche Telekom

In den Randzonen sind Telekommunikationslinien der Telekom vorhanden, die gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen und in der Plankarte dargestellt sind.

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

In allen Straßen und Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3m für die Unterbringung der TK Linien der Telekom vorzusehen. Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden

oder geplanten Ausbau einer TK Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

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

Insbesondere bitten wir den Erschließungsträger, vor Ausschreibung der Erschließungsmaßnahmen erneut auf uns zuzukommen. Es besteht auch die Möglichkeit die Daten des Neubaugebietes über unser Webportal einzugeben. Somit geht alles prozesskonform mit allen Daten bei der Telekom ein.

www.telekom.de/eimail-kontakt/neubaugebiete-melden

Wir erlauben uns in diesem Zusammenhang auch den Hinweis auf das Telekommunikationsgesetz § 77i Abs. 7 (TKG), i.V.m. Gesetz zur Erleichterung des Ausbaus digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze (DigiNetzG), wonach im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten durch den Erschließungsträger stets sicherzustellen ist, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, bedarfsgerecht mitverlegt werden.

16. Landwirtschaft

Im Regionalplan Mittelhessen 2010 ist das Plangebiet hauptsächlich als Vorbehaltsgebiet (6.3-2), aber auch 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. Aufgrund der raumordnerischen Vorgaben und Darstellungen ist die vorliegende Bauleitplanung somit gemäß § 1 Abs.4 BauGB zum aktuellen Zeitpunkt nicht vollständig an die Ziele der Raumordnung angepasst. Die Erforderlichkeit eines Zielabweichungsverfahrens wird aber zum jetzigen Planungszeitpunkt (Entwurf) nicht gesehen, zumal ein Großteil der Fläche als VBG Landwirtschaft betroffen ist. Hier gilt die raumordnerische Vorgabe 5.2-4 (Z):

Für Ortsteile, für die in der Karte keine Vorranggebiete Siedlung Planung ausgewiesen sind, ist die Siedlungstätigkeit auf die Eigenentwicklung der ortsansässigen Bevölkerung beschränkt. Dieser Bedarf ist im tabellarisch ausgewiesenen maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarf 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 max. 5 ha und unter Berücksichtigung von § 6 Abs. 3 Nr. 2 HPLG realisiert werden. Gemäß der Zielvorgabe 5.2-4 gilt für den Ortsteil Rauischholzhausen, dass die Siedlungstätigkeit (Ausweisung von Wohnbauflächen) auf die Eigenentwicklung der dort 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.

Die Inanspruchnahme lw. Nutzflächen ist gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches besonders zu begründen (§ 1a Abs.2 Satz 4 BauGB). Hierzu kann ausgeführt werden: Die fehlenden Flächenalternativen und die Betrachtung des Innenbereiches incl. Baulücken sind im Kapitel 1.8 aufgeführt und abgearbeitet. Die Thematik des Bodenschutzes wurden über ein separates Bodenschutzgutachten und durch weitere Ausführungen im Umweltbericht abgearbeitet, auf die hiermit verwiesen wird. Der Verlust des Bodens wurde gemäß den Vorgaben der Anlage 2 der Hess. Kompensationsverordnung bei einer Eingriffsfläche über 10.000m² der Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen nach § 2 Abs.2 Nr.1

BBodSchG und die bodenbezogenen Kompensationsmaßnahmen gesondert bewertet und bilanziert. Hierzu hat der Vorhabenträger ein gesondertes Gutachten¹⁵ beauftragt. Somit wurde für die Bilanzierung eine Zusatzbewertung durch die Kompensationsverordnung vorgenommen. Im vorliegenden Fall ergibt sich somit eine Zusatzbewertung für den Eingriff in den Boden von 54.080 Biotopwertpunkte, welche zusätzlich zu der bisher errechneten Biotopwertdifferenz addiert und ausgeglichen werden.

Die Fläche des Plangebietes wird aktuell durch einen lw. Betrieb (Biolandhof Duske, ein Familienbetrieb), der in der Ortslage Rauschholzhausen anwesend ist, bewirtschaftet. Die Fläche ist auch im Besitz des lw. Betriebes. Insgesamt bewirtschaftet der Betrieb eine Fläche von rd. 55ha in der Gemarkung. Neben dem Ackerbau und der Grünlandbewirtschaftung hält der Betrieb Milchvieh (rd. 23 Kühe) und betreibt einen kleinen Hofladen.

Das Plangebiet ist seit langer Zeit in der Bewirtschaftung des Betriebes, allerdings ist nach Auskunft¹⁶ von den Herren Duske (Senior und Junior) die Bearbeitung der Fläche aufgrund des stark hängigen Geländes sehr schwierig. Die Böden sind steif bis tonig und können im unteren Hangbereich nur durch Grünland bewirtschaftet werden. Im zentralen Bereich der Fläche befindet sich zu dem ein Basaltkopf und die Böden sind hier sehr flachgründig. Die Aufgabe und der Verkauf der Fläche stellt für den Betrieb in Sachen Bewirtschaftung lw. Nutzflächen kein Problem dar, im Gegenteil, aus dem Verkauf der Fläche muss der Bau eines neuen Kuhstalles am Rande Ortslage finanziert werden, der durch Änderungen in den EU-Richtlinien bis 2030 zwingend gebaut werden muss. Der jetzige Stall im Ort hat nicht genügend anschließende Weidefläche, aber genau diese Vorgabe wird Auflage durch die EU-Richtlinie. In diesem Zusammenhang (Verlagerung und Neubau des Kuhstalls) soll der Viehbestand auf 60-65 Kühe erhöht werden. Die Inanspruchnahme der Fläche für eine Siedlungsflächenentwicklung hat daher keine negativen Auswirkungen auf die örtliche Agrarstruktur.

17. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs.6 BauGB 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 weise ich auf die §§

¹⁵ Ingenieurbüro für Umweltplanung Dr. Theresa Rühl, Gutachten zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs, 13.09.2022

¹⁶ Telefonat mit dem Planungsbüro am 19.09.2022

- 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 0,5 – 0,7 der max. zulässigen II Vollgeschossen beträgt diese bei mittlerer Gefahr der Brandausbreitung 48 cbm/h = 800 l/min (96m³ für zwei Stunden).

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

Kann für das Baugebiet die erforderliche Löschwassermenge nicht durch 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 abzuschlebern, 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.

Hinweis vom Brandschutz

In der Gemeinde Ebsdorfergrund steht für den Geltungsbereich ein Hubrettungsgerät nicht zur Verfügung. Es ist daher zu gewährleisten, dass Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden sollen, nur errichtet werden dürfen, wenn eine max. Brüstungshöhe von 8,0m bei den zum Anleitern bestimmten Fenstern über der Geländeoberkante nicht überschritten werden (§ 36 HBO). Wird die max. zulässige Brüstungshöhe von 8m zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges bei dem zu den Anleitern bestimmten Fenstern überschritten, ist der zweite Rettungsweg durch geeignete Maßnahmen baulich durch den Bauherrn zu sichern.

18. Bodenordnung

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

19. Flächenbilanz

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

Geltungsbereich des Bebauungsplans	35.037 m²
Fläche des Allg. Wohngebietes	25.952 m ²
Allg. Wohngebiet 1	7.931 m ²
GRZ 0,3 Versiegelung	2.379 m ²
Allg. Wohngebiet 2	7.552 m ²
GRZ 0,35 Versiegelung	2.643 m ²
Allg. Wohngebiet 3	1.914 m ²
GRZ 0,4 Versiegelung	765 m ²
Allg. Wohngebiet 4	3.804 m ²
GRZ 0,35 Versiegelung	1.331 m ²
Allg. Wohngebiet 5	3.788 m ²
GRZ 0,4 Versiegelung	1.515 m ²
Allg. Wohngebiet 6	963 m ²
GRZ 0,35 Versiegelung	337 m ²

Erschließungsstraße Bestand / Planung	7.496 m ²
Davon Bestand (Verbindung zu „Am Lomberg“)	239 m ²
Parkplätze	155 m ²
Grünfläche Zweckbestimmung Spielplatz	326 m ²
Grünfläche Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün	260 m ²
Regenrückhaltebecken	593 m ²
Wasserflächen	410 m ²

Der Bebauungsplan bereitet aufgrund der festgesetzten GRZ¹⁷ 8.970m² und der Straßenverkehrsfläche (Planung 7.496m²) eine max. Versiegelung von rd. 16.466 m² vor. Die Anpflanzungsflächen, Baumpflanzungen und Erhaltflächen im Bereich des Grabens werden über die jeweilige Flächensignatur erfasst und nicht extra in der Bilanzierung aufgeführt.

20. Anlagen und Gutachten

- Gutachten zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs, Ingenieurbüro für Umweltplanung, Dr. Theresa Rühl, Staufenberg, 13.09.2022
- Verkehrsuntersuchung, IMB Plan, Hanau, Mai 2022
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, PlanÖ, Biebental, August 2022
- Immissionsberechnung Nr.5010, Schalltechnisches Büro A. Pfeifer, Ehringshausen, 16.02.2022
- Baulückenkartierung Ortslage Rauschholzhausen, Planungsbüro Fischer 01/2022
- Umweltbericht Planungsbüro Fischer, 28.10.2022

¹⁷ Ohne die Vorgaben des § 19 Abs.4 BauNVO

[Planstand: 14.11.2022]

Projektnummer: [20-2405]

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 www.fischer-plan.de