

Gemeinde Ebsdorfergrund, Ortsteil Wittelsberg

## **Begründung**

## **Ergänzungssatzung**

im Bereich „Nördlich Holzhäuser Straße“

## **Satzung**

Planstand: 30.06.2025

Projektnummer: 24 - 2829

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

L. Lindner, M. Sc. Stadt- und Regionalplanung

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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

## Inhalt

<b>1. Vorbemerkungen</b> .....	<b>2</b>
1.1 Planerfordernis und -ziel .....	2
1.2 Räumlicher Geltungsbereich .....	4
1.3 Regionalplanung .....	5
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung .....	6
1.5 Verbindliche Bauleitplanung .....	6
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz .....	7
Einzelne Baulücken und Grundstücke .....	7
1.7 Verfahrensart und -stand .....	9
1.8 Ziele der Ergänzungssatzung .....	10
<b>2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung</b> .....	<b>11</b>
<b>3. Inhalt und Festsetzungen</b> .....	<b>12</b>
3.1 Art der baulichen Nutzung .....	12
3.2 Maß der baulichen Nutzung.....	13
3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	14
3.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	14
<b>4. Beschreibung und Bewertung des Bestandes und voraussichtliche Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</b> .....	<b>15</b>
<b>5. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz</b> .....	<b>26</b>
5.1 Hochwasserschutz.....	26
5.2 Wasserversorgung.....	27
5.3 Grundwasserschutz .....	28
5.4 Schutz oberirdischer Gewässer .....	30
5.5 Abwasserbeseitigung.....	31
5.6 Abflussregelung .....	32
<b>6. Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Infrastruktur</b> .....	<b>33</b>
<b>7. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz</b> .....	<b>34</b>
<b>8. Kampfmittel</b> .....	<b>35</b>
<b>9. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung</b> .....	<b>36</b>
<b>10. Immissionsschutz</b> .....	<b>37</b>
<b>11. Denkmalschutz</b> .....	<b>37</b>
<b>12. Bodenordnung</b> .....	<b>38</b>
<b>13. Flächenbilanz</b> .....	<b>38</b>

## 1. Vorbemerkungen

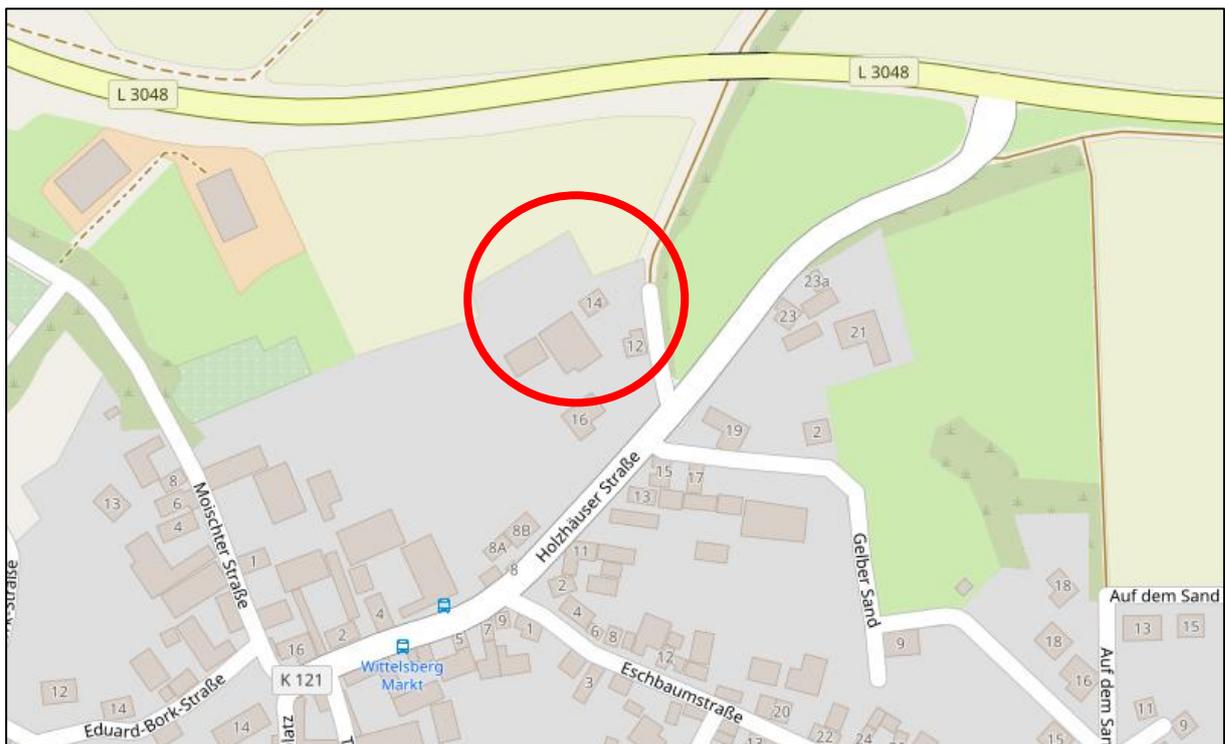
### 1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ebsdorfergrund hat am 11.11.2024 gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Nördlich Holzhäuser Straße“ gemäß § 34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 BauGB im Ortsteil Wittelsberg beschlossen.

Mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung im Bereich „Nördlich Holzhäuser Straße“ i.S.d. § 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 3 BauGB wird die Abgrenzung und Festlegung der bebauten Ortsteile im Bereich nördlich der Holzhäuser Straße verfolgt, da die einbezogene Fläche durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Flächen entsprechend geprägt ist.

Geplant ist die Neuausweisung eines Baugrundstückes im Nordosten der Ortslage, da dieser Bereich bereits über einen Stichweg erschlossen ist, über den Flächennutzungsplan aber nur landwirtschaftliche Fläche dargestellt wird. Gleichzeitig werden die bestehenden Freizeitgärten im westlichen Bereich erfasst. Der Ortsrand erfährt in diesem Bereich eine sinnvolle städtebauliche Abrundung. Zur Ausweisung gelangt analog den angrenzenden Nutzungen ein Dörfliches Wohngebiet im Sinne des § 5a BauNVO sowie eine Grünfläche Zweckbestimmung Freizeitgärten gemäß § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB.

**Abb. 1: Lages des Plangebietes**



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 11/2024), bearbeitet

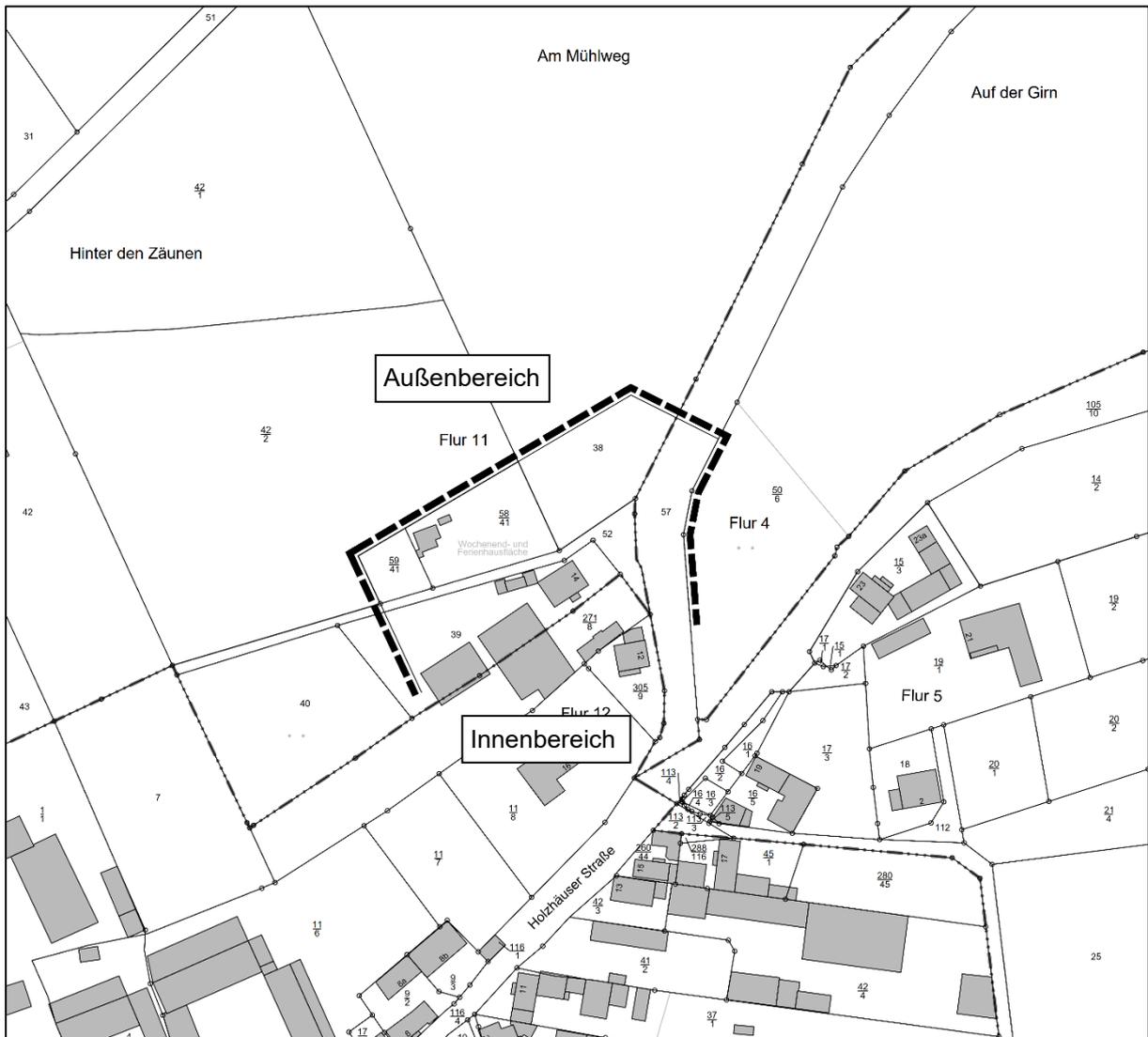
Die geplante Flächenausweisung eines Dörflichen Wohngebietes muss im Zuge der Ergänzungssatzung im unmittelbaren Zusammenhang mit der südlich angrenzenden Bebauungs- und Nutzungsstruktur gesehen werden und leitet sich aus diesen Rahmenbedingungen ab.

Diese Bereiche sind durch bestehende Wohnbebauung, ehemalige Hofstellen, Hausgärten und Nebenanlagen geprägt, sodass die Ausweisung als Dörfliches Wohngebiet eine Ergänzung der vorhandenen und angrenzenden Siedlungsstruktur darstellt. Die bauliche Verdichtung am Ortsrand entspricht zudem auch den Vorgaben des Baugesetzbuches (§1a BauGB), zumal die Erschließung der Fläche schon

vorgegeben ist. Auch die Abrundung der Ortslage durch eine Kleingartennutzung mit kleinem Gebäude ergänzt den örtlichen Charakter und fügt sich in die Nutzungen am Ortsrand ein.

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Abb. 2: Übersichtskarte des Geltungsbereiches



Quelle: ALKIS der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation (Eigene Darstellung, genordet, ohne Maßstab)

**Größe:** rd. 0,4 ha, davon sind rd. zwei Drittel der Fläche bereits teilbebaut

**Lage:** Gemarkung Wittelsberg, in der Flur 11, die Flurstücke 38tlw., 39tlw., 52tlw., 58/41, 59/41 sowie in der Flur 4 das Flurstück 57tlw.

**Geplante Ausweisung:** Dörfliches Wohngebiet i.S.d. § 5a BauNVO sowie eine Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeitgärten“ gemäß § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

**Anzahl der Bauplätze / Bebauung:** Es wird 1 neues Baugrundstück ausgewiesen sowie die bestehenden Freizeitgärten im rückwärtigen Bereich planungsrechtlich abgesichert

**Aktuelle Nutzung:** tlw. bebaut, Gartennutzung, landwirtschaftliche Nutzfläche

### Angrenzende Nutzung:

Norden: landwirtschaftliche Nutzfläche

Osten: landwirtschaftliche Nutzfläche

Süden: Wohnbebauung

**Satzung** – Planstand: 30.06.2025

Westen: landwirtschaftliche Nutzfläche, (weiter entfernt) Reiterhöfe

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden Ergänzungssatzung liegt am nordöstlichen Ortsrand des Ortsteils Wittelsberg. Die Erschließung erfolgt über die bestehende *Holzhäuser Straße*, welche im Osten das Plangebiet begrenzt sowie einem davon abzweigenden Stichweg, welcher im Bestand den Bereich der Neuausweisung eines Baugrundstücks bereits erschließt.

**Abb. 3: Südlich angrenzende Wohnbebauung**



**Abb. 4: Lw. Wirtschaftsweg nordöstlich**



**Abb. 5: Ackerfläche im Plangebiet**



**Abb. 6: Blick auf Kleingartennutzung**



### 1.3 Regionalplanung

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 legt das Plangebiet größtenteils als *Vorranggebiet Siedlung Bestand* (5.2-1) fest. Im nordöstlichen Bereich wird ein *Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft* (6.3-2) und ein *Vorranggebiet Landwirtschaft* (6.3-1) dargestellt. Aufgrund der raumordnerischen Vorgaben gemäß dem Ziel 5.2-4 für die Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft sind in nicht-zentralen Ortsteilen im Einzelfall die Ausweisung von Flächen für die Eigenentwicklung in Vorbehaltsgebieten der Landwirtschaft möglich. Aufgrund der kleinflächigen Inanspruchnahme des *Vorranggebietes Landwirtschaft* und der nicht parzellenscharfen Ausweisung dessen im Regionalplan, wird von einer Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Landwirtschaft ausgegangen.

Damit sowie seitens der Oberen Landesplanungsbehörde im Nachgang der Entwurfsoffenlage attestiert, ist die vorliegende Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Abb. 7: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010 mit Lage des Plangebietes



genordet, ohne Maßstab

#### 1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ebsdorfergrund aus dem Jahr 1992 stellt das Plangebiet als eine Fläche für die Landwirtschaft mit Baumpflanzungen dar. Die Darstellung des Flächennutzungsplans steht der vorliegenden Planung somit zunächst entgegen.

Mit der Umwandlung einer Fläche für die Landwirtschaft in eine Mischbaufläche ist die Ausweisung nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und wird im Rahmen einer Flächennutzungsplan-Berichtigung bei der nächsten Gesamtfortschreibung angepasst und berücksichtigt.

Abb. 8: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ebsdorfergrund



#### 1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt kein rechtsgültiger Bebauungsplan vor. Es handelt sich somit um den planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB.

## 1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz

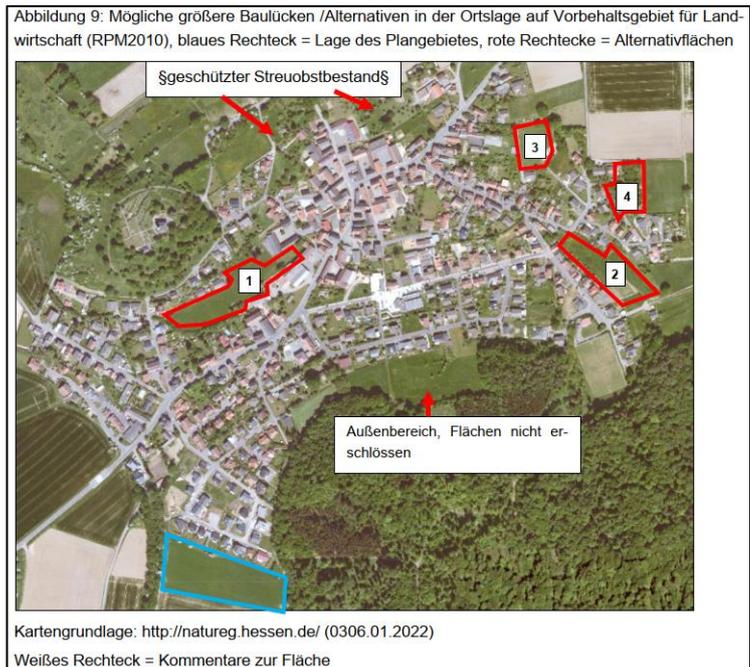
Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht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

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Die Bauplätze für Einfamilienhäuser im aktuellen Baugebiet der Ortslage „Sonnenblick“ sind bereits alle verkauft und stellen somit keine Alternative zur vorliegenden Planung dar. Die Bauplätze für Mehrfamilienhäuser werden vom Vorhabenträger *Gringel Bau + Plan GmbH* selbst entwickelt.

Die Innenbereichspotenziale im Ortsteil Wittelsberg wurden bereits im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum Baugebiet Sonnenblick betrachtet (siehe Grafik).

- zu 1.: VBG Landwirtschaft, 9000m<sup>2</sup> Fläche wird hofnah als landwirtschaftliche Nutzfläche bewirtschaftet. Anbindung ausschließlich über Privatweg, sodass die Erschließung nicht gesichert ist. Keine Verkaufsbereitschaft.
- zu 2: VBG Landwirtschaft, hofnah als landwirtschaftliche Flächen bewirtschaftet. Erschließungsstraße nicht gut ausgebaut genug, südlich verläuft der Wittelsberger Bach (Einhaltung entsprechender Abstände (Gewässerrandstreifen)). Keine Verkaufsbereitschaft.
- zu 3: vollständig VRG Landwirtschaft, sodass diese Fläche aus raumordnerischer Sicht weniger geeignet ist.



- zu 4: Lage im Bauplanungsrechtlichen Außenbereich; nahezu vollständig mit Gehölzen bewachsen und somit ein deutlich höherer Eingriff in Natur und Landschaft als im vorliegenden Gebiet.

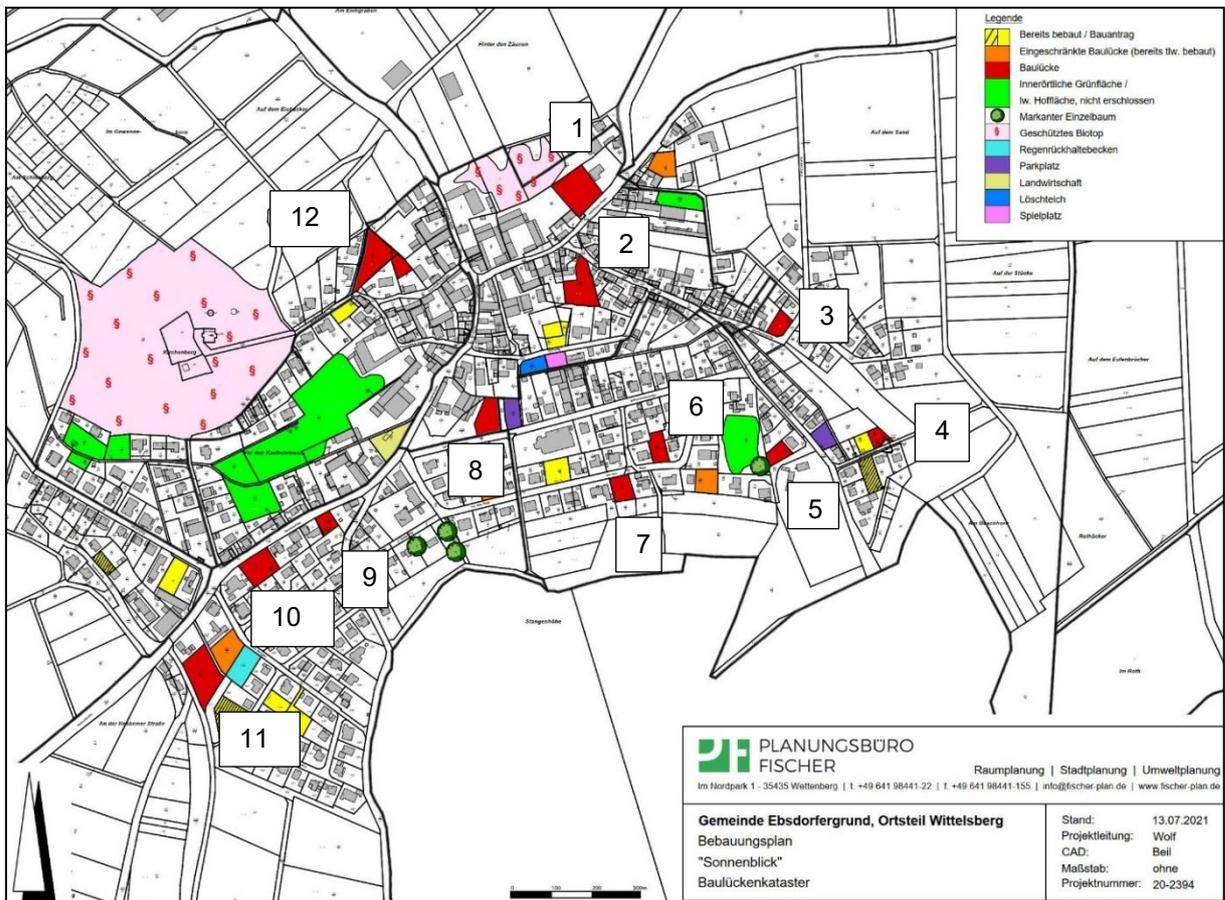
### Einzelne Baulücken und Grundstücke

Im nachfolgenden werden die individuellen Baulücken bzw. unbebauten Grundstücken im Ortsteil Wittelsberg betrachtet, die in ihrer Fläche vergleichbar dimensioniert sind wie das Baugebiet in der Ergänzungssatzung „Nördlich Holzhäuser Straße“. Als Grundlage wird das Baulückenkataster der Gemeinde Ebsdorfergrund herangezogen, welches im Zuge der Aufstellung des Bbauungsplanes „Sonnenblick“

im Jahr 2021 erhoben wurde. Die hier dargestellten Baulücken liegen vollständig im privaten Eigentum und können seitens der Gemeinde Ebsdorfergrund daher nur bedingt mobilisiert werden. Keines der aufgeführten Grundstücke wurde seit 2021 veräußert, sodass die Verkaufsbereitschaft seitdem nicht zugenommen hat.

Ergänzend werden Informationen über die aktualisierte Verkaufsbereitschaft, die die Bauherrenschaft im Vorhinein zum Bauleitplanverfahren eingeholt hat, aufgeführt.

**Abb. 9: Baulückenkataster im OT Wittelsberg (Baulücken rot markiert, nummeriert)**



Tab. 1: Baulückenbetrachtung im OT Wittelsberg

Lfd. Nr.	Adresse	Status	Eigentum	Alternative
1	Zwischen Holzhäuser Straße 8 und 10	Keine Verkaufsbereitschaft, gegenwärtig als Pferdekoppel genutzt	privat	nein
2	Eschbaumstraße nahe Holzhäuser Straße (in zweiter Reihe)	Keine Verkaufsbereitschaft, Erschließung ggw. nicht vorhanden	privat	nein
3	Eschbaumstraße 36	Verkaufsbereitschaft wurde in der Vergangenheit signalisiert, aber Grundstück nie verkauft. Im Eigentum einer Erbengemeinschaft, bestehend aus 3 Personen. Gegenwärtig als Garten angrenzender Wohnbebauung genutzt	Privat (Erbengemeinschaft)	nein
4	Am Buschhorn 5	Keine Verkaufsbereitschaft, durch Gehölze größtenteils bewachsene Fläche	privat	nein
5	Am Sportplatz, nördlich des Vereinshauses	Wird als Frischluftschneise in Richtung Ortskern von Bebauung freigehalten	privat	nein
6	Vor dem Wald 22	Angefragt durch Vorhabenträger, Keine Verkaufsbereitschaft	privat	nein
7	Vor dem Wald 15	Angefragt durch Vorhabenträger, Keine Verkaufsbereitschaft	privat	nein
8	Teichweg (zwischen 6 und 8)	Keine Verkaufsbereitschaft; wird durch den westlich angrenzenden lw. Hof gelegentlich mitgenutzt	privat	nein
9 & 10	Hessenstraße 10 und 16	Keine Verkaufsbereitschaft, gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt	privat	nein
11	Bergblick (zwischen 7 und 9)	Keine Verkaufsbereitschaft, wird bebaut	privat	nein
12	Eduard-Bork-Straße, östlich der Hausnummer 8-10	Keine Verkaufsbereitschaft, gegenwärtig als Pferdekoppel genutzt	privat	nein

Zusammenfassend lässt sich attestieren, dass aufgrund der eigentumsrechtlichen Verhältnisse, fehlender Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer und eingeschränktem Zugriff durch die Gemeinde Ebsdorfergrund keine geeigneten Innenentwicklungspotenziale im Ortsteil Wittelsberg identifiziert werden konnten. Dabei ist die Anzahl an Anfragen von Bauinteressenten in den letzten Jahren gleichbleibend hoch.

Aus Sicht der verbindlichen Bauleitplanung wird somit dem Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ i.S.d. § 1 Abs. 5 BauGB in vollständigem Maße Rechnung getragen.

### 1.7 Verfahrensart und -stand

Gemäß § 34 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Hs.2 und Nr.3 Hs.2 sowie Satz 2 BauGB entsprechend anzuwenden.

Aufstellungsbeschluss gemäß <b>§ 2 Abs.1 BauGB</b>	11.11.2024 Bekanntmachung: 04.04.2025
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 13 Abs.2 Satz 1 Nr. 2 Hs.2 BauGB i.V.m. § 3 Abs.2 BauGB</b>	07.04.2025 – 09.05.2025 Bekanntmachung: 04.04.2025
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 13 Abs.2 Satz 1 Nr. 3 Hs.2 BauGB i.V.m. § 4 Abs.2 BauGB</b>	Anschreiben: 04.04.2025 Frist: Analog Offenlage § 3 Abs.2 BauGB

Satzungsbeschluss gemäß <b>§ 10 Abs.1 BauGB</b>	30.06.2025
----------------------------------------------------	------------

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

### 1.8 Ziele der Ergänzungssatzung

Die Kommunen können durch Satzungen bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn einzelne Außenbereichsflächen sich in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einfügen, sodass die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind (§ 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 3 BauGB).

Gemäß § 34 Abs. 5 BauGB ist Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 3, dass:

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind. – Die Ergänzungssatzung bezieht den Bereich nördlich der *Holzhäuser Straße* in den Innenbereich ein und ordnet den Ortsrand neu, womit dieser eine sinnvolle städtebauliche Abrundung erfährt.
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird. – Es erfolgt analog den angrenzenden Nutzungen die Ausweisung eines Dörflichen Wohngebietes im Sinne des § 5a BauNVO, sodass sich die künftige Bebauung an den Nutzungen des Umfelds orientieren wird, was auch den Festsetzungen zu entnehmen ist. Es werden keine Vorhaben vorbereitet, welche die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich machen.
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. - Es erfolgt analog den angrenzenden Nutzungen die Ausweisung eines Dörflichen Wohngebietes im Sinne des § 5a BauNVO, sodass sich die künftige Bebauung an den Nutzungen des Umfeldes orientieren wird. Darüber hinaus liegen der Gemeinde Ebsdorfergrund zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Eine Satzung nach § 34 Abs.4 Nr.3 BauGB (Ergänzungssatzung) erlaubt es der Gemeinde vor diesem Hintergrund, einzelne Außenbereichsgrundstücke städtebaulich angemessen in die Ortsteile nach § 34 BauGB einzubeziehen. Voraussetzung ist, dass die einzubeziehenden Außenbereichsflächen an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile angrenzen. Es kommt nicht auf eine „Abrundung“ an, sondern vielmehr darauf, dass die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Zudem muss die städtebauliche Situation so sein, dass sich aus der vorhandenen Bebauung des Innenbereiches die Prägung der bisherigen Außenbereichsflächen nach Art und Maß ergibt.

Die Ergänzungssatzung zielt nicht auf eine einheitliche Bebauung i.S.d. Baunutzungsverordnung ab, sondern ausschließlich darauf, dass im Satzungsgebiet der Maßstab des sich Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach § 34 Abs. 1 BauGB gegeben sein muss. Diese Regelung findet ihre Grenze dort, wo entweder die prägende Wirkung der angrenzenden Bebauung endet oder durch die Einbeziehung der Flächen ein umfassendes Planungsbedürfnis aufgeworfen wird. Ein wichtiger Anhalt

kann z.B. das Erfordernis der planerischen Ordnung im Erschließungsbereich mit der Regelung über Verkehrsanlagen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen geben. Ein „typischer“ Anwendungsfall sind dagegen Außenbereichsflächen, die durch eine Straße von Ortsteil getrennt, aber auch im Übrigen erschlossen sind.

Die Ergänzungssatzung verleiht somit den bezeichneten Flächen konstitutiv die Qualität als Innenbereichsgrundstück, wobei zu berücksichtigen ist, dass die Grundsatzfrage der Entwicklung des bebauten Bereichs im Außenbereich zum Ortsteil i.S.d. § 34 BauGB in dem Fall einer Ergänzungssatzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein muss.

Mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist es beispielsweise nicht vereinbar, wenn es für die betreffenden Grundstücke im Flächennutzungsplan eine mit der Einbeziehung in den Innenbereich nicht zu vereinbarende städtebaulich bedeutsame Funktion dargestellt ist (wie z.B. Darstellung für Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs oder des überörtlichen Verkehrs). Die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung schließt darüber hinaus die Einbeziehung solcher Bereiche aus, für welche die Zuordnung zum Innenbereich weitere städtebauliche Regelungen (z.B. Umweltschutzaufgaben) erforderlich macht, die allein innerhalb der Bauleitplanung zu erreichen sind. Die Einbeziehung größerer Flächen des Außenbereiches wird regelmäßig deshalb ausscheiden, weil hierfür das Erfordernis einer Bauleitplanung besteht. Satzungen nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 3 BauGB können im Hinblick auf die geordnete städtebauliche Entwicklung weiterhin z.B. dann nicht in Betracht kommen, wenn wegen eines diffusen Gebietscharakters eine geordnete städtebauliche Entwicklung bei Anwendung der Maßstäbe des Absatzes 1 nicht sichergestellt ist, d.h. wenn eine den städtebaulichen Zielen der Gemeinde widersprechende, inhomogene Struktur entstehen kann. Auch die Ziele der Raumordnung gehören zu den Aspekten, die für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich sind, d.h. für die Satzung nach Satz 1 Nr.1 bis Nr.3 ist § 1 Abs.4 BauGB sinngemäß anzuwenden.

Vor diesem Hintergrund kann aufgeführt werden, dass die Anwendungsvoraussetzungen für die Erlassung einer Ergänzungssatzung vorliegend gegeben sind, da einerseits die Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan der geplanten Ausweisung als dörfliches Wohngebiet nicht grundlegend widerspricht und andererseits die Fläche zugleich auch maßgeblich durch die umliegenden Nutzungen geprägt wird sowie bereits erschlossen ist. Die Planung steht zudem den Zielen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.

Mit der Aufstellung der vorliegenden Ergänzungssatzung verfolgt die Gemeinde Ebsdorfergrund das Ziel, die städtebauliche Entwicklung und Ordnung für das bereits erschlossene Gebiet gemäß § 1 Abs. 3 BauGB planungsrechtlich abzusichern und den Außenbereich vom Innenbereich abzugrenzen.

Als städtebauliche Begründung zur Aufstellung der Satzung nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 3 wird angeführt, dass die Ausweisung eine Abrundung der nordöstlichen Ortslage von Wittelsberg darstellt, bestehende Siedlungsstrukturen verbindet, eine Baulücke mobilisiert und somit städtebaulich vertretbar ist, da es eine nachhaltige Siedlungsflächenentwicklung darstellt.

## **2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung**

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Siedlungsrand des Ortsteils Wittelsberg. Aufgrund der im Bestand vorhandenen „Holzhäuser Straße“ ist das Plangebiet bereits erschlossen, sodass weitere Erschließungsmaßnahmen nicht notwendig werden. Über die „Holzhäuser Straße“ gelangen die Anwohner zur Landstraße L3048, welche in Richtung Nordost zur Bundesstraße B62 sowie in Richtung Südwesten zur Bundesstraße B3 anbindet, wodurch das Plangebiet an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen wird.

In rund 200m Entfernung liegt die nächste ÖPNV-Haltestelle „*Ebsdorfergrund-Wittelsberg Markt*“, zentral gelegen an der Ortsteils-Hauptstraße „Holzhäuser Straße“, sodass das Plangebiet als gut an das ÖPNV-Netz angeschlossen aufgefasst werden kann. Von hieraus binden die Buslinien 81, 84 und 87 in Richtung Marburg sowie zu den anderen Ortsteilen im Gemeindegebiet.

### **3. Inhalt und Festsetzungen**

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. 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 die Ergänzungssatzung aufgenommen worden.

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Plangebiet wird ein Dörfliches Wohngebiet gemäß § 5a BauNVO ausgewiesen.

Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
3. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
4. nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
5. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
6. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
7. sonstige Gewerbebetriebe,
8. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen.

Die Darstellung der Fläche der Art der baulichen Nutzung (hier: Dörfliches Wohngebiet (MDW)) erfolgt innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen farbig gemäß Planzeichenverordnung. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenze eingegrenzt.

Das Plangebiet soll als Dörfliches Wohngebiet im Sinne des § 5a BauNVO ausgewiesen werden, da die geplante Flächenausweisung (Nutzung) im unmittelbaren Zusammenhang mit den angrenzenden Bebauungs- und Nutzungsstrukturen gesehen wird. Aufgrund der Kleinflächigkeit kann das Baugrundstück keinen eigenen Gebietscharakter bilden, sondern muss aus der sich umgehenden Nutzung abgeleitet werden.

Diese angrenzenden Bereiche sind u.a. auch durch Wohnnutzungen mit Einzelhausbebauung und zugehörigen Hausgartennutzungen sowie landwirtschaftlichen Bauten geprägt, sodass die Ausweisung eines dörflichen Wohngebietes eine Ergänzung der vorhandenen und angrenzenden Siedlungsstruktur darstellt. Aufgrund der Vorgaben der BauNVO dienen Dörfliche Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen, der Unterbringung land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsstellen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichwertig sein.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung in der Ergänzungssatzung 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 wird daher eine Festsetzung zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen und eine Zahl höchstzulässiger Vollgeschosse innerhalb des Plangebietes getroffen.

#### **Zahl der Vollgeschosse**

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

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

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z) wird mit **Z = II** festgesetzt. Darüber hinaus ist ein ausgebautetes Dachgeschoss (+D) zulässig.

Dadurch kann die geplante Bebauung einerseits mit dem städtebaulichen Kontext vereinbart werden und andererseits die Höhenentwicklung aufgrund der ansteigenden Topografie gesteuert werden.

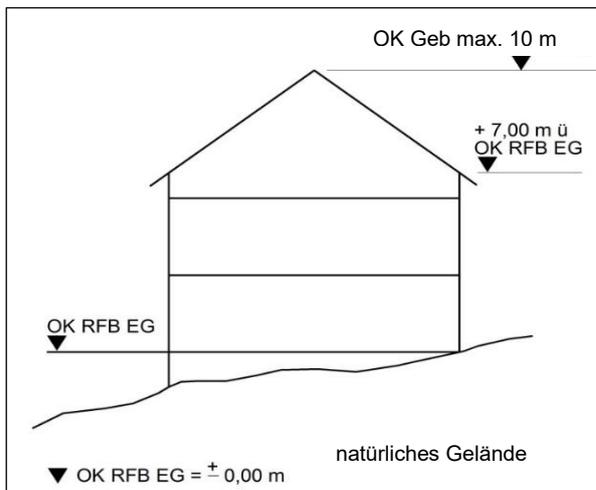
#### **Festsetzungen zur Höhenentwicklung**

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 Ergänzungssatzung im Bereich „Nördlich Holzhäuser Straße“ im Wesentlichen in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt und auch hinsichtlich der Lage am nördlichen Siedlungsrand verträglich dimensioniert ist.

Die Oberkante Gebäude wird aufgrund der leicht ansteigenden Topografie in Richtung Norden als Höchstmaß über Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden definiert. Als Oberkante Gebäude gilt dabei sowohl der höchstgelegene Abschluss einer Außenwand als auch der entsprechende Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut oder zwischen Dachhaut und Dachhaut zweier unterschiedlich oder gleich geneigter Dachflächen (First). Bei Staffelgeschossen gilt die Oberkante des Daches oder der Attika.

Für eine städtebaulich verträgliche Höhenentwicklung wird für das Dörfliche Wohngebiet  $OK_{GEB} = 10\text{ m}$  festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt für die Oberkante Gebäude gilt die Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden (OK EG RFB). Somit wird eine Beeinträchtigung der Wohnqualität der südlich angrenzenden Wohnbebauung vermieden. Das ländliche Ortsbild kann somit in seiner städtebaulichen Gestalt weitergeführt werden.

**Abb. 10: Schematische Darstellung der Höhenentwicklung**



### 3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt. Sie ergibt sich jeweils abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO). Darüber hinaus werden Baugrenzen festgesetzt, die mit dem Hauptgebäude nicht überschritten werden dürfen. Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) definiert, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen.

Die Dimensionierung des Baufensters wurde derartig konzipiert, dass sich der Neubau zur südlich angrenzenden Bestandsbebauung hin orientiert und die Ortsrandlage städtebaulich verträglich arrondiert wird.

### 3.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

#### Entwicklungsziel: Anlage einer Streuobstwiese

Maßnahme: Innerhalb der Maßnahmenfläche sind in einem Abstand von 10-15 m hochstämmige Obstbäume regionaltypischer Sorten (bevorzugt Apfel, Birne, Steinobst) mit einem Kronenansatz von mindestens 1,8 m Höhe anzupflanzen und dauerhaft fachgerecht zu pflegen. Ausfälle sind zu ersetzen. Das Grünland ist extensiv in Form einer ein-bis zweischürigen Mahd oder angepassten Beweidung zu

bewirtschaften. Das Schnittgut ist abzutransportieren. Der Einsatz von Düngemitteln und chemisch-synthetischen Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

#### **4. Beschreibung und Bewertung des Bestandes und voraussichtliche Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

##### Umweltprüfung und Umweltbericht

Seit In-Kraft-Treten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S. 1359) am 20. Juli 2004 besteht die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan (vgl. § 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Vorgehen ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach In-Kraft-Treten des EAG Bau eingeleitet wurde.

Eine Ausnahme stellen hierbei Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des Vereinfachten Verfahrens gemäß § 13a BauGB abgewickelt werden. Hier ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht notwendig. Insofern kann vorliegend auf ein entsprechendes Verfahren verzichtet werden. Gleichwohl werden die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Begründung nachfolgend berücksichtigt.

##### Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen innerhalb des Plangebietes wurde im März 2025 eine Geländebegehung durchgeführt. Die zum Aufnahmezeitpunkt vorhandenen und erkennbaren Biotop- und Nutzungstypen werden nachfolgend beschrieben.

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Wittelsberg zwischen der Ortsrandlage im Süden und der Landesstraße 3048 im Norden. Es besteht aus einer intensiv genutzten Ackerfläche im Osten und einer Gartenanlage im Westen. Die Gartenanlage besteht aus Vielschnittrasen, Hecken/Gehölzen, Obstbäumen und mehreren Gartenhäusern. Durch den östlichen Teil des Plangebietes verläuft zudem die asphaltierte Holzhäuser Straße mit beidseitigen Straßenböschungen, welche von krautigen Saumstrukturen und zum Teil kleineren Gehölzen (*Betula pendula*, *Prunus spinosa*, *Quercus spec.*) sowie einer größeren Linde (*Tilia spec.*) mit einem Stammdurchmesser (BHD) von rd. 50 cm eingenommen werden. Innerhalb der krautigen Saumstrukturen im Böschungsbereich konnten zum Zeitpunkt der Begehung Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*), Gänseblümchen (*Bellis perennis*), Gewöhnlicher Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Frühlings-Hungerblümchen (*Draba verna*), Purpurrote Taubnessel (*Lamium purpureum*), Schneeglöckchen (*Galanthus spec.*) und Wiesen-Knäuelgras (*Dactylis glomerata*) erfasst werden.



**Abb. 11:** Linde und krautige Böschungen im Bereich der Holzhäuser Straße.



**Abb. 12:** Birken im Bereich der westlichen Straßenböschung.

### *Bestands- und Eingriffsbewertung*

Dem Plangebiet kommt aus naturschutzfachlicher Sicht eine überwiegend geringe bis mittlere Bedeutung zu. Ausschlaggebend dafür sind die vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen geringer (intensiv genutzte Ackerfläche, gärtnerisch gepflegte Anlage) und mittlerer (Saumstrukturen, Gehölze) naturschutzfachlicher Wertigkeit.

Bei Umsetzung der Planung bleibt die Gartenanlage erhalten. Der Acker wird zum Teil überbaut und zum Teil in eine Streuobstwiese umgewandelt. Ein Teil der Gehölze und Bäume im Bereich der westlichen Straßenböschung der Holzhäuser Straße könnten mit Umsetzung der Planung entfallen, so dass das Konfliktpotenzial in Bezug auf die vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen bei Umsetzung der Planung insgesamt als überwiegend gering (Ackerfläche) bis teilweise mittel (Gehölze) zu bewerten ist.

### Tiere und artenschutzrechtliche Belange

Die Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange wird unter Berücksichtigung des Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen durchgeführt. Maßgeblich für die Belange des Artenschutzes sind die Vorgaben des § 44 ff. Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit den Vorgaben der FFH-Richtlinie (FFH-RL) sowie der Vogelschutzrichtlinie (VRL).

Die in § 44 Abs. 1 BNatSchG genannten Verbote gelten grundsätzlich für alle besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie weiterhin für alle streng geschützten Tierarten (inkl. der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) und alle europäischen Vogelarten. In Planungs- und Zulassungsvorhaben gelten jedoch die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG nur für die nach BNatSchG streng geschützten Arten sowie für europäische Vogelarten mit ungünstigem Erhaltungszustand. Arten mit besonderem Schutz nach BNatSchG sind demnach ausgenommen. Für diese übrigen Tier- und Pflanzenarten gilt jedoch, dass sie im Rahmen der Eingriffsregelung gegebenenfalls mit besonderem Gewicht in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Sollten im Baugenehmigungsverfahren oder bei der Durchführung von Baumaßnahmen besonders oder streng geschützte Arten im Sinne von § 44 BNatSchG angetroffen werden, sind diese aufzunehmen und ist im Baugenehmigungsverfahren und während der Baumaßnahme eine Ausnahmegenehmigung bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen. Eine Nichtbeachtung kann gemäß § 71a BNatSchG einen Straftatbestand darstellen. Die Beachtung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG gilt demnach auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes auch hier entsprechend Rechnung tragen.

Es wird auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten sind generell die folgenden Maßnahmen zu beachten:

- Von Bau- und Abrissmaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, ist während der Brutzeit (1. März bis 30. September) abzuweichen.
- Von Gehölzrückschnitten und einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März – 30. Sept.) gemäß § 39 BNatSchG abzuweichen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Außerhalb der Brut- und Setzzeit sind Baumhöhlen vor Beginn von Rodungsarbeiten von einem Fachgutachter auf überwinternde Arten zu überprüfen.
- Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes ggf. auch beim Abriss von Gebäuden Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben nach § 62ff. HBO).

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

### Boden und Fläche

Gemäß § 1 BBodSchG und § 1 HAltBodSchG sind die Funktionen des Bodens, u.a. durch Vermeidung von schädlichen Beeinträchtigungen, nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BNatSchG seine prägenden biologischen Funktionen, die Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen. Die Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können. Nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

### Bewertungsmethoden

Die nachfolgende Bodenbewertung erfolgte in Anlehnung an die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ (HMUELV 2011). Die Datengrundlage für die Bodenbewertung wurde dem *Boden Viewer Hessen* (HLNUG 2020A) entnommen. Während der Geländebegehung wurden gegebenenfalls einzelne Daten gegengeprüft (z.B. Erosionserscheinungen, Vorbelastung, etc.).

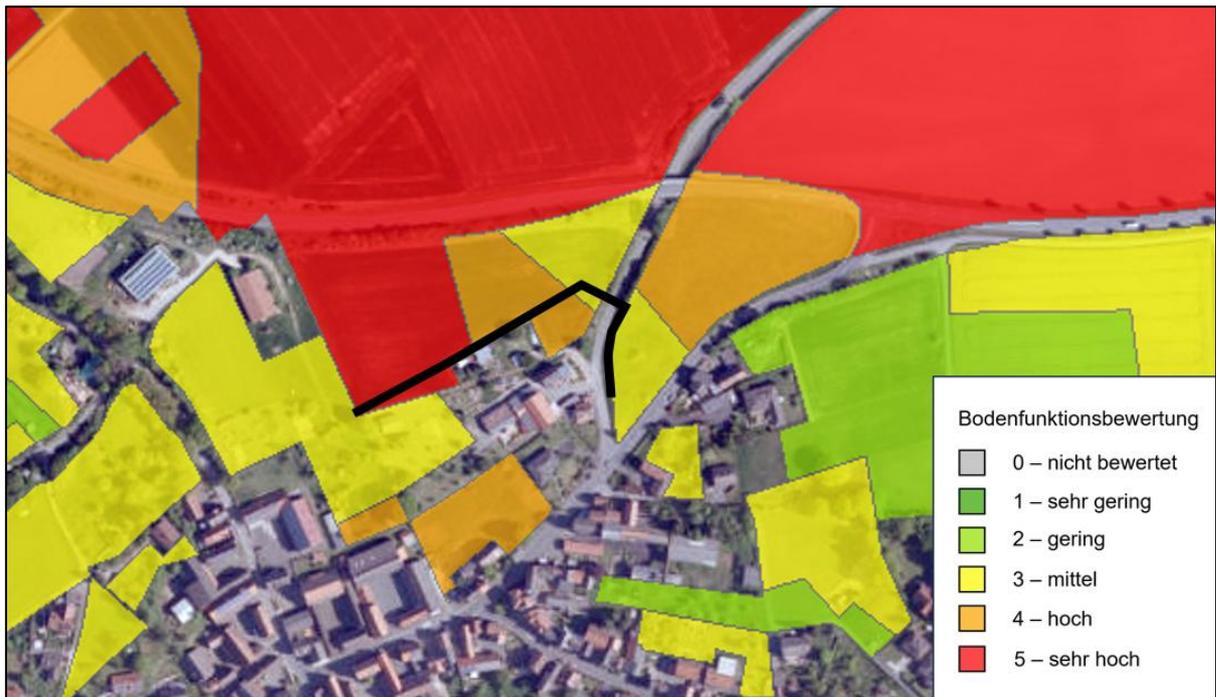
### Bodenbeschreibung und -bewertung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 0,4 ha. Die Böden des Plangebietes werden der Bodenhauptgruppe Böden aus mächtigem Löss (Bodeneinheit: Pseudogley-Parabraunerden mit Parabraunerden) zugeordnet. Die Bodenart ist als Lehm angegeben.

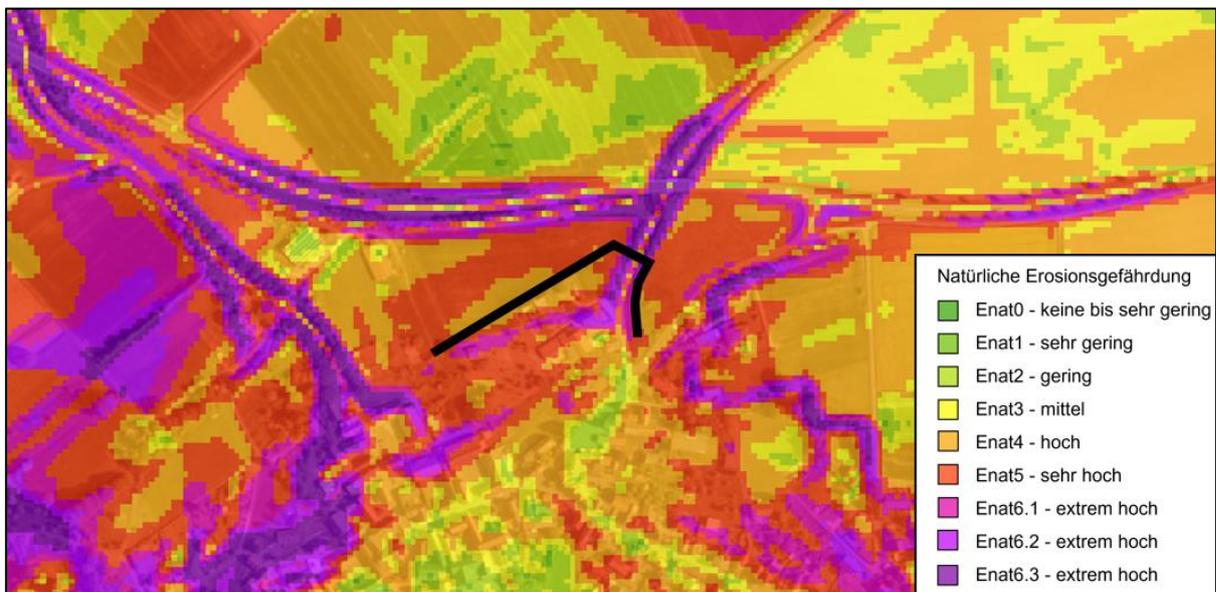
Als Grundlage für Planungsbelange aggregiert die Bodenfunktionsbewertung (Quelle: BodenViewer Hessen) verschiedener Bodenfunktionen (Lebensraum, Ertragspotenzial, Feldkapazität, Nitratrückhalt) zu einer Gesamtbewertung. Für das Plangebiet liegt im BodenViewer Hessen nur teilflächig eine Bodenfunktionsbewertung vor. Im Osten werden die Böden überwiegend mit einem hohen Bodenfunktionserfüllungsgrad bewertet. Im Einzelnen wurden die Böden in diesem Bereich mit einem sehr hohen Ertragspotential, einer mittleren Feldkapazität und einem mittleren Nitratrückhaltevermögen bewertet. Der westliche Teil des Plangebietes wird mit einem sehr hohen Bodenfunktionserfüllungsgrad bewertet. Dabei besitzen die Böden hier ein sehr hohes Ertragspotenzial sowie eine hohe Feldkapazität und ein hohes Nitratrückhaltevermögen.

Für das Plangebiet wurde im BodenViewer Hessen nur stellenweise eine Acker-/ Grünlandzahl verzeichnet. Diese wird im Osten mit > 60 bis <= 65 und im Westen mit > 70 bis <= 75 angegeben.

In Hinblick auf die Erosionsanfälligkeit der Böden wurde der K-Faktor als Maß für die Bodenerodierbarkeit für die Bewertung herangezogen. Die Böden innerhalb des Plangebietes werden mit einem K-Faktor von 0,4 bis < 0,5 bewertet und weisen demnach eine hohe Erosionsanfälligkeit auf (Abb. 11). Gemäß Erosionsatlas weisen die Böden innerhalb des Plangebietes eine geringe bis überwiegend mittlere und hohe natürliche Erosionsgefährdung auf. Stellenweise existieren im Süden Bereiche mit einer hohen bis extrem hohen natürlichen Erosionsgefährdung (Abb. 12).



**Abb. 13:** Bodenfunktionale Gesamtbewertungen im Bereich des Plangebietes (Quelle: BodenViewer, Zugriffsdatum: 03/2025, eigene Bearbeitung).



**Abb. 14:** Natürliche Erosionsgefährdung der Böden im Bereich des Plangebietes (Quelle: BodenViewer, Zugriffsdatum: 03/2025 eigene Bearbeitung).

### *Bodenentwicklungsprognose*

Bei Nichtdurchführung des Bauvorhabens werden die derzeit vorherrschenden Nutzungen (intensiv genutzte Ackerfläche, gärtnerisch gepflegte Anlage, Gehölze) voraussichtlich weiterhin bestehen bleiben. Bei Durchführung der Planung kommt es im Bereich der Ackerflächen teilweise zu Neuversiegelungen und teilweise zur Umwandlung in Grünland mit Obstbäumen. Darüber hinaus kommt es im östlichen Plangebiet sowie dessen unmittelbaren Umfeld teilweise zu Bodenverdichtung, Bodenabtrag, -auftrag und -vermischung.

### *Altlasten und Bodenbelastungen*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend die nach § 15 HAItBodSchG (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz) zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

### *Kampfmittel*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Sollte im Zuge der Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

### *Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen*

Um grundsätzlich den mit Bodenversiegelungen verbundenen negativen Effekten entgegenzuwirken (geringere Wasserversickerung, Störung der Grundwasserbildung, Oberflächenabfluss, fehlende Luftabkühlung, Störung der Bodenfruchtbarkeit, etc.) enthält der Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen bzw. Hinweise:

- Ausweisung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Streuobstwiese“.

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

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung (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, hohes Infiltrationsvermögen) - bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. gegebenenfalls der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden -siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017“.
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden (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 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

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

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

Unabhängig davon wird den BauherrInnen eine bodenkundliche Baubegleitung bei den Vorhaben empfohlen.

### *Eingriffsbewertung*

Im Zuge der Umsetzung der vorliegenden Planung werden potenziell Neuversiegelungen im Bereich der bislang unbebauten Freiflächen im östlichen Teil des Plangebietes vorbereitet. Die vorhandenen natürlichen Bodenfunktionen gehen dadurch weitestgehend verloren. Insgesamt ist das Konfliktpotenzial bei Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplans in Bezug auf das Schutzgut Boden aufgrund der begrenzten Größe als gering zu bewerten.

### Wasser

#### *Bestandsbeschreibung*

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine oberirdischen Gewässer, Quellen oder quelligen Bereiche. Gesetzliche Gewässerrandstreifen werden durch die Planung nicht tangiert.

#### *Wasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete*

Das Plangebiet liegt in keinem Überschwemmungsgebiet. Im Osten grenzt das Plangebiet an das amtlich festgesetzte Trinkwasserschutzgebiet „WSG TB Roßdorf“ (WSG-ID 534-002) der Schutzzone IIIB.



**Abb. 15:** Lage des Plangebietes (rot umrandet) zu verzeichneten Wasserschutz- und Überschwemmungsgebieten (Quelle: Wrrl-Viewer, Zugriffsdatum: 03/2025, eigene Bearbeitung).

#### *Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen*

Die im vorangegangenen Kapitel aufgeführten Festsetzungen und Hinweise zur Eingriffsminderung auf die Bodenfunktionen wirken sich gleichermaßen positiv auf den Wasserhaushalt aus. Zur weiteren Minderung der negativen Effekte hinsichtlich des Wasserhaushalts empfiehlt die Ergänzungssatzung darüber hinaus folgende Hinweise:

- Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).
- Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

#### *Eingriffsbewertung*

Im Zuge der Umsetzung der Planung werden potenziell Neuversiegelungen im Bereich der bislang unbebauten Freiflächen im Osten des Plangebietes vorbereitet. Die im Zuge der Planung vorgesehene Versiegelung hat grundsätzlich einen negativen Einfluss auf den Wasserhaushalt. Insbesondere die Infiltration und Grundwasserneubildung wird in dem Bereich des Plangebiets gestört. Insgesamt ergibt sich für das Schutzgut Wasser jedoch aufgrund der geringen räumlichen Ausdehnung des geplanten Vorhabens ein geringes Konfliktpotenzial.

#### Luft und Klima

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß BauGB § 1 Absatz 6 Ziffer 7 die Auswirkungen auf die Schutzgüter „Luft“ und „Klima“ zu berücksichtigen. Zudem sind bei Bauleitplänen Maßnahmen

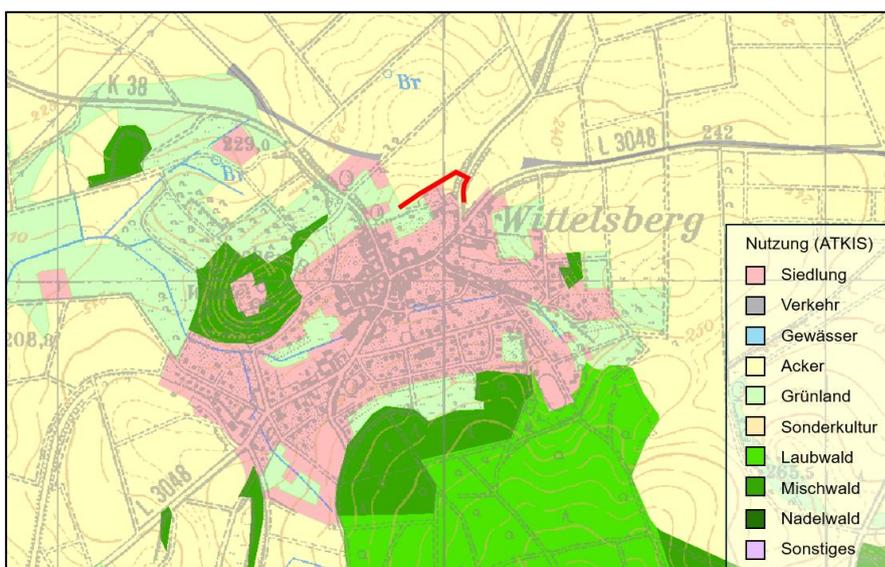
anzuwenden, die dem Klimawandel entgegenwirken sowie die der Anpassung an den Klimawandel dienen (gemäß BauGB § 1a Absatz 5).

### Bewertungsmethoden

Die nachfolgende Klimabewertung erfolgte in Anlehnung an den „Handlungsleitfaden zur kommunalen Klimaanpassung in Hessen – Hitze und Gesundheit“ (HLNUG – Fachzentrum Klimawandel und Anpassung 2019). Hierbei wurde der Fokus auf die Bewertung von klimatischen Belastungs- und Ausgleichsräumen und auf die Bewertung von Entstehungsflächen für Kalt- und Frischluft sowie deren Abflussschienen gelegt. Die Herangehensweise zur Beurteilung dieser Klimaelemente wurde anhand der Topografie, der vorhandenen Bebauungsstrukturen, der Flächennutzungen und der daraus abgeleiteten „Klimatope“ im Planungsraum durchgeführt.

### Bestandsaufnahme

Als **klimatische Belastungsräume** zählen vor allem die durch Wärme und Luftschadstoffe belasteten Siedlungsflächen. Ein hoher Versiegelungs- bzw. Bebauungsgrad führt tagsüber zu starker Aufheizung und nachts zur Ausbildung einer deutlichen „Wärmeinsel“ bei durchschnittlich geringer Luftfeuchte. Eine solche Wärmeinsel bildet die südlich des Plangebietes gelegene Siedlungsfläche des Ortsteils Wittelsberg sowie teilweise das Plangebiet selbst. Die das Plangebiet umgebenden großflächigen landwirtschaftlich genutzten Flächen bilden **Klimatische Ausgleichsflächen**. Diese weisen einen extremen Tages- und Jahresgang der Temperatur und Feuchte sowie geringe Windströmungsveränderungen auf. Sie wirken den durch Wärme und Luftschadstoffen belasteten Siedlungsflächen durch Kalt- und Frischluftproduktion und -zufuhr entgegen. Kaltluft entsteht in erster Linie auf Freiflächen (z.B. Acker, Grünland, Gehölzarme Parkanlagen), wenn in der Nacht die abkühlende Erdoberfläche ihrerseits die darüber liegenden bodennahen Luftschichten abkühlt. Die zum Plangebiet nördlich und östlich gelegenen Freiflächen sowie teilweise das Plangebiet selbst stellen Entstehungsquellen für Kaltluft dar. Aufgrund der weitestgehend ebenen Topographie des Plangebietes ist mit keinem ausgeprägten Kaltluftabfluss zu rechnen (Abb. 14).



**Abb. 16:** Nutzungstypen im Bereich des Plangebietes (rot umrandet). Die Siedlungsbereiche und die Verkehrsflächen bilden klimatische Belastungsräume. Die Freiflächen (Grünland, Acker) bilden klimatische Ausgleichsflächen. Der potenzielle Abfluss der Kaltluft folgt der Topografie entsprechend von den Höhen ins Tal. (Quelle: GruSchu Hessen, Zugriffsdatum: 03/2025, eigene Bearbeitung)

### Starkregenereignisse

Im Hinblick auf die teilweise extrem hohe Erosionsgefährdung innerhalb sowie außerhalb des Plangebietes werden nachfolgend potenzielle Starkregenereignisse im Bereich des Plangebietes näher betrachtet. Die Starkregen-Hinweiskarte für Hessen (HLNUG) vermittelt eine erste Übersicht der Gefährdungslage bei Starkregen. Sie soll Kommunen dabei unterstützen, ihre eigene Situation besser einschätzen zu können. Die Karte basiert auf Beobachtungen von Niederschlag, Topografie und Versiegelungsgrad. Zusätzlich ist die Vulnerabilität (kritische Infrastrukturen, Bevölkerungsdichte und Erosionsgefahr) enthalten.

Für das Plangebiet und dessen Umfeld besteht ein hoher Starkregen-Index. Der Vulnerabilitäts-Index wird als nicht erhöht eingestuft (Abb. 15).



**Abb. 17:** Starkregen-Hinweiskarte im Bereich des Plangebietes (weiß umrandet). (Quelle: StarkregenViewer Hessen (HLNUG), Stand 2024, eigene Bearbeitung)

### Eingriffsbewertung

Die kleinklimatischen Auswirkungen werden sich aufgrund der geringen räumlichen Ausdehnung des Vorhabens bei Durchführung der Planung vor allem auf das Plangebiet selbst konzentrieren. Die geplante Weiterentwicklung am Ortsrand von Wittelsberg wird der Entstehung und dem Transport von Frisch- und Kaltluft grundsätzlich nicht entgegenstehen, daher ist eine erhebliche Beeinträchtigung klimatischer Funktionen im Bereich des Plangebietes und dessen Umgebung nicht zu erwarten.

In Hinblick auf die Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels sind mögliche Auswirkungen hinsichtlich potenziell zukünftiger Starkregenereignisse von mittlerer Relevanz, da für das Plangebiet sowie die umliegenden Bereiche ein hohes Starkregen-Gefahrenpotential sowie eine geringe Vulnerabilität besteht.

Die geplante Bebauung und Nutzung wird voraussichtlich keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, sodass die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität führen wird.

### Gesetzlich geschützte Biotope

#### *Bestandsbeschreibung*

Im Bereich des Plangebietes sind keine gesetzlich geschützten Biotope und keine Flächen mit rechtlichen Bindungen gegeben.

#### *Eingriffsbewertung*

Nach derzeitigem Kenntnisstand werden durch die Umsetzung der Planung weder gesetzlich geschützten Biotope noch Flächen mit rechtlichen Bindungen tangiert bzw. beeinträchtigt.

### Natura 2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete

Laut dem NaturegViewer liegen keine Natura 2000-Gebiete und keine sonstigen Schutzgebiete innerhalb oder in der Nähe des Plangebietes.

#### *Eingriffsbewertung*

Nach derzeitigem Kenntnisstand werden durch die Umsetzung der Planung weder Natura 2000-Gebiete noch sonstige Schutzgebiete tangiert bzw. beeinträchtigt.

### Landschaft

#### *Bestandsbeschreibung*

Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand von Wittelsberg in Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen im Norden und dem durch Wohnbebauung und landwirtschaftlichen Höfen geprägten Ortsrand im Süden. Nördlich des Plangebietes verläuft zudem die Landesstraße 3048.

#### *Eingriffsbewertung*

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine kleinflächige Erweiterung des Ortsrandes um einen Bauplatz. Demnach wird sich die geplante Bebauung aller Voraussicht nach in die bereits vorherrschende Nutzung einfügen. Die Planung ermöglicht grundsätzlich das teilweise Entfernen von Gehölzen im Bereich der Straßenböschungen. Die freistehende Linde westlich der Holzhäuser Straße wird durch den Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt.

### Mensch, Wohn- und Erholungsqualität

Das Plangebiet befindet sich in Nachbarschaft zu südlich gelegener Wohnbebauung. Das Plangebiet bietet derzeit keine Erholungsmöglichkeiten für Erholungssuchende oder Spaziergänger an. Zudem sind bei Umsetzung der Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf die umliegenden Wohnnutzungen, die über das bereits vorhandene Maß hinausgehen, zu erwarten. Insgesamt sind bei Durchführung der vorliegenden Planung keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit ersichtlich.

### Kulturelles Erbe und Denkmalschutz

Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die Maßnahme voraussichtlich nicht betroffen. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten unerwartet Hinweise auf Bodendenkmale auftreten, ist umgehend die dafür

zuständige Behörde zu informieren. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

## **Eingriffs- und Ausgleichsplanung**

### *Rechtlicher Hintergrund*

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 im vorliegenden Fall durch die Festsetzung von „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (Zweckbestimmung Streuobstwiese) westlich angrenzend an den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung.

### *Eingriffsbetrachtung*

Durch die vorliegende Planung erfolgt eine kleinflächige städtebauliche Weiterentwicklung am nördlichen Ortsrand von Wittelsberg mit einem Bauplatz. Dabei werden im Osten des Plangebietes kleinflächig neue Wohnstrukturen errichtet.

Im Westen des Plangebietes wird als Ausgleich auf nahezu identischer Flächengröße eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel Streuobstwiese ausgewiesen und die dort vorhandene Ackerfläche naturschutzfachlich aufgewertet. Dem geplanten Eingriff steht somit ein nahezu flächengleicher Ausgleich gegenüber. Die Durchführung weitergehender externer Kompensationsmaßnahmen ist somit nicht erforderlich.

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

### Kreisausschuss des LK Marburg-Biedenkopf (08.05.2025)

Für die Durchführung der Kompensation (Anlage einer Streuobstwiese) ist und bleibt letztendlich die Gemeinde als Trägerin der Bauleitplanung verantwortlich.

Die Gemeinde hat auch dafür Sorge zu tragen, dass hinreichend präzise Unterlagen vorliegen, damit die Einträge in das Hessische Naturschutzregister (NATUREG) erfolgen können.

## **5. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz**

In Anlehnung an die *Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung* vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Oktober 2023 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

### **5.1 Hochwasserschutz**

#### *Überschwemmungsgebiete*

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

### *Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten*

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 78b WHG.

## **5.2 Wasserversorgung**

### *Bedarfsermittlung*

Im Plangebiet kann ein Wasserbedarf für voraussichtlich 1 Wohngebäude entstehen. Die abschließende Anzahl der Wohneinheiten wird über die Satzung nicht festgelegt, so dass auch der abschließende Bedarf an Trinkwasser in der jetzigen Planphase nicht abschließend quantifiziert werden kann.

Im Zuge der weiteren Erschließungsplanung wird der Bedarf anhand des Bestandes abschließend ermittelt.

### *Wassersparnachweis*

Der Nachweis kann auf Ebene der Bauleitplanung nur indirekt erfolgen. Auf die Brauchwassernutzung von Niederschlagswasser wird in den Hinweisen zur Ergänzungssatzung verwiesen und dient dem Einsparen von wertvollem Trinkwasser. Weitere Wassersparnachweise sind im späteren Haushalt durch die Hauseigentümer zu beachten.

### *Deckungsnachweis*

Das Plangebiet ist bereits durch die *Holzhäuser Straße* sowie den davon abzweigenden Stichweg erschlossen. Aufgrund der Lage des Plangebietes angrenzend an die Ortslage geht die Kommune davon aus, dass die Trinkwasserversorgung aufgrund der vorhandenen Leitungen gedeckt werden kann. Innerhalb der Erweiterungsfläche sind die Leitungen neu zu verlegen.

### *Technische Anlagen*

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

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

### Kreisausschuss des LK Marburg-Biedenkopf (08.05.2025)

Aufgrund der Tatsache, dass die Planungsunterlagen zur Löschwasserversorgung keine definitiven Aussagen treffen, weisen wir daraufhin, dass die Gemeinde Ebsdorfergrund als Träger des örtlichen Brandschutzes gemäß § 3 (1) Hessisches Gesetz über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) in der Fassung vom 14. Januar 2014, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. August 2018, verpflichtet ist, den örtlichen Erfordernissen entsprechend Löschwasser bereitzustellen.

Es wird darum gebeten den Verfahrensträger darauf hinzuweisen, dass die Planung der Löschwasserversorgung für das Plangebiet mit der zuständigen Brandschutzdienststelle beim Kreisausschuss Marburg-Biedenkopf abzustimmen ist. In der Gemeinde Ebsdorfergrund und in dem Ortsteil Wittelsberg 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 am bei den zum Anleitern bestimmten Fenstern über der Geländeoberfläche nicht überschritten werden (§ 36 HBO). Wird die max. zulässige Brüstungshöhe von 8 m zur Sicherstellung des zweiten Rettungswegs bei dem zu den Anleitern bestimmten Fenstern überschritten, ist der zweite Rettungsweg durch geeignete Maßnahmen baulich durch den Bauherrn zu sichern.

Öffentlich-rechtliche Verkehrswege (Verkehrsflächen) sind so auszubilden bzw. zu erhalten, dass für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge ausreichende Zufahrtswege, Bewegungs- und Aufstellflächen zur Verfügung stehen. Insbesondere für die Gebäude, welche im Anschluss der Stichstraße folgen. Einzelheiten sind ggf. mit der zuständigen Brandschutzdienststelle im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen.

Den Antragsunterlagen ist zu entnehmen, dass es sich hier um eine Stichstraße handelt. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass der § 5 der Hessischen Bauordnung (HBO) „Zugänge Zufahrten auf den Grundstücken“ zu beachten ist.

Insbesondere bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten nach Satz 2 zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind.

#### Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke (05.05.2025)

Im räumlichen Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes befinden sich eine Trinkwasserversorgungsleitung DN 100 GG nebst Armaturen sowie eine Trinkwasseranschlussleitung.

Die Bereitstellung von Löschwasser ist keine satzungsgemäße Aufgabe des ZMW. Gemäß Hessisches Gesetz über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) ist die Organisation des Brandschutzes eine Obliegenheit der Gemeinden, sofern es sich um den Bereich der angemessenen Löschwasserversorgung (Grundschutz) handelt. Der ZMW ist im Zuge der Nothilfe gerne bereit, im Brandfall Löschwasser zur Verfügung zu stellen, soweit die technischen Bedingungen und Möglichkeiten dies zulassen. Im Bereich des Bebauungsplanes ist aus der öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlage die Entnahme eines Volumenstromes von bis zu 800 l/min = 13,33 l/s erst am UH 26 („Eschbaumstraße“) möglich. Diese Aussage hat Gültigkeit, solange die Wasserversorgungsanlagen in der derzeitigen Ausbauf orm betrieben werden können.

Zur Versorgung des geplanten Gebäudes muss eine Trinkwasseranschlussleitung neu verlegt werden. Der Hausanschlussraum muss an der straßenzugewandten Seite angeordnet werden, damit eine Versorgung nach bestehender Satzung möglich ist.

Rechtzeitig vor Durchführung der Erschließungsplanung sind Abstimmungs- und Koordinationsgespräche mit allen Erschließungsträgern und den Landschaftsplanern erforderlich, um die Leitungseinordnung innerhalb öffentlicher Flächen festzulegen.

### **5.3 Grundwasserschutz**

#### *Schutz des Grundwassers*

Bei der Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze sollte auf eine wasserdurchlässige Weise geachtet werden, so dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern kann. Diese Befestigungsart dient dem Schutz des Grundwassers.

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, Grundwasser, Wasserversorgung, Dez. 41.1 (12.05.2025)

Sofern für das Vorhaben eine Grundwasserhaltung erforderlich wird, oder durch die Tiefbauarbeiten ein Aufstauen, Absenken und Umleiten des Grundwassers bewirkt wird, ist hierfür ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich. Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Erdaufschlüsse

hergestellt werden, die sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, ist die Anzeigepflicht nach § 49 Abs. 1 WHG zu beachten.

Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen wird, ist dies der zuständigen Behörde gemäß § 49 Abs. 2 WHG unverzüglich anzuzeigen. Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Tiefeneingriffe vorgesehen werden (insb. geothermische Anlagen), so kann hierfür ggf. ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich sein.

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

Das Plangebiet befindet sich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes oder Heilquellenschutzgebietes.

#### *Verminderung der Grundwasserneubildung*

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 und wurde daher als Hinweis auf der Plankarte.

Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist zu sammeln und auf dem Grundstück zu verwerten (z.B. zur Gartenbewässerung), sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

#### *Versickerung von Niederschlagswasser*

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

Hinweis: Folgende Versickerungsformen sind je nach Topografie, Verdichtung und Gestaltung des Baugrundstückes möglich<sup>1</sup>:

#### *Flächenversickerung*

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

#### *Muldenversickerung*

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

#### *Schachtversickerung*

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

---

<sup>1</sup> Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Im Vorfeld des Bauantrages und der Freiflächenplanung wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen. Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser dürfte nur eingeschränkt möglich sein.

### *Rohrversickerung*

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

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

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

### Kreisausschuss des LK Marburg-Biedenkopf (08.05.2025)

Das Einleiten des auf den versiegelten Flächen anfallenden und gesammelten Niederschlagswassers in den Untergrund (ins Grundwasser) oder in anliegende oberirdische Gewässer bedarf gem. §§ 8 ff. des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist beim Fachdienst Wasser- und Bodenschutz, der Unteren Wasserbehörde beim Landkreis zu beantragen. Niederschlagswasser soll grundsätzlich von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Ferner sind für den Nachweis der Unschädlichkeit der Einleitung die technischen Regelwerke DWA-A 117 (Bemessung von Regenrückhalteräumen (für RRB)), A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) sowie M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) oder A 102 (Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer) anzuwenden. Die Berechnungen sind mitsamt Freiflächen- und Entwässerungsplänen den Antragsunterlagen beizufügen.

### *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.

### *Bauwerke im Grundwasser*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

### *Landesgrundwassermessstellen/-dienst*

Es befinden sich keine Landesgrundwassermessstellen im Plangebiet.

## **5.4 Schutz oberirdischer Gewässer**

#### *Gewässerrandstreifen*

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

#### *Gewässerentwicklungsflächen*

Es befinden sich keine Gewässerentwicklungsflächen innerhalb des Geltungsbereiches.

#### *Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben*

Es befinden sich keine bestehenden Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

#### *Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern*

Es befinden sich keine entsprechenden Anlagen im Plangebiet.

### **5.5 Abwasserbeseitigung**

#### *Gesicherte Erschließung*

Die Erschließung ist aufgrund der Örtlichkeiten gesichert. Alles weitere wird im Rahmen des Bauantrages abgestimmt.

#### **Anforderungen an die Abwasserbeseitigung**

Die im Bereich der *Holzhäuser Straße* vorhandenen Abwasserleitungen sollen genutzt werden.

#### *Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen*

Hierzu liegen aktuell dem Planungsbüro keine Hinweise vor. Im weiteren Verfahren überprüft die Gemeinde Ebsdorfergrund die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Abwasseranlagen.

#### *Verwertung von Niederschlagswasser und Grauwasser*

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

#### *Versickerung des Niederschlagswassers*

Die in der Ergänzungssatzung festgesetzten Grundflächenzahlen und Baugrenzen ermöglichen eine Versickerung und tragen somit zu einem schonenden Grundwasserumgang bei.

#### *Entwässerung im Trennsystem*

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im bestehenden System.

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

Entfällt aufgrund der geplanten Art der Nutzungen.

### *Kosten und Zeitplan*

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

## **5.6 Abflussregelung**

### **Abflussverhältnisse im Gewässer**

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

### **Hochwasserschutz**

Maßnahmen des Hochwasserschutzes sind in diesem Bereich nicht vorgesehen.

### **Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen**

Entfällt.

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

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

### **Starkregen**

In der Starkregenhinweiskarte des Landes Hessen ist der vorliegende Bereich des Plangebietes im Index als *hoch* bewertet. Im Vulnerabilitäts-Index ist die Vulnerabilität als *nicht erhöht* gekennzeichnet.

**Abb.16: Starkregen-Hinweiskarte für Hessen, HLNUG (Abruf 20.12.2024)**

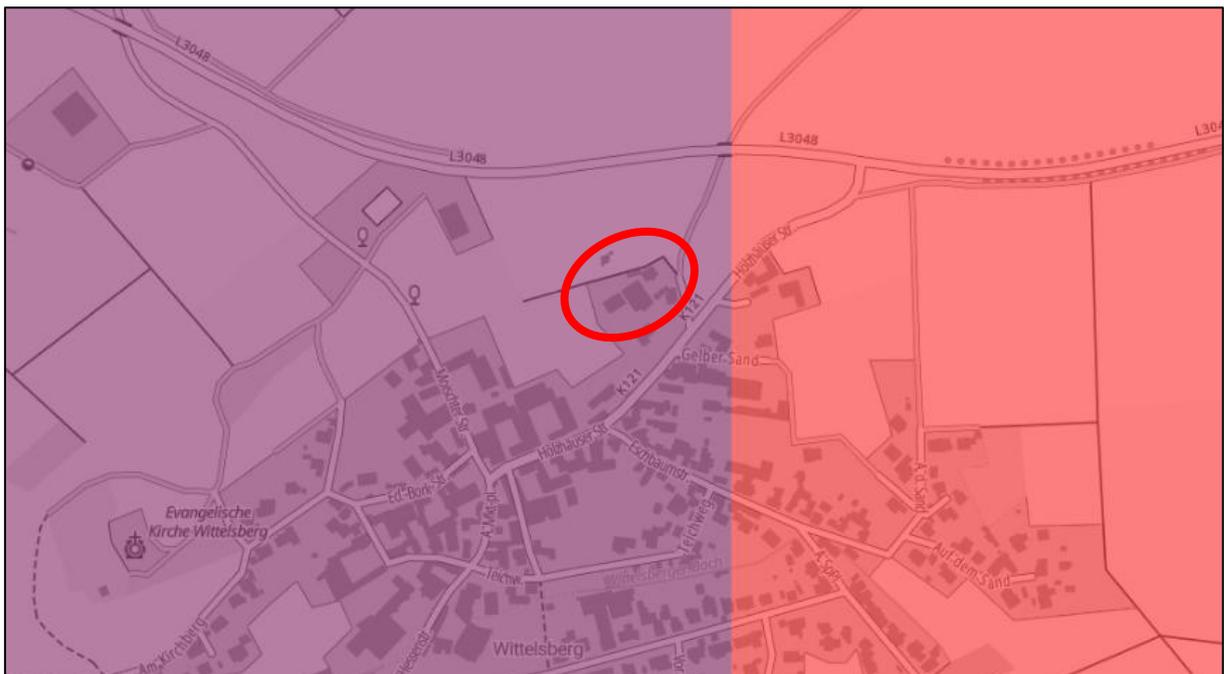
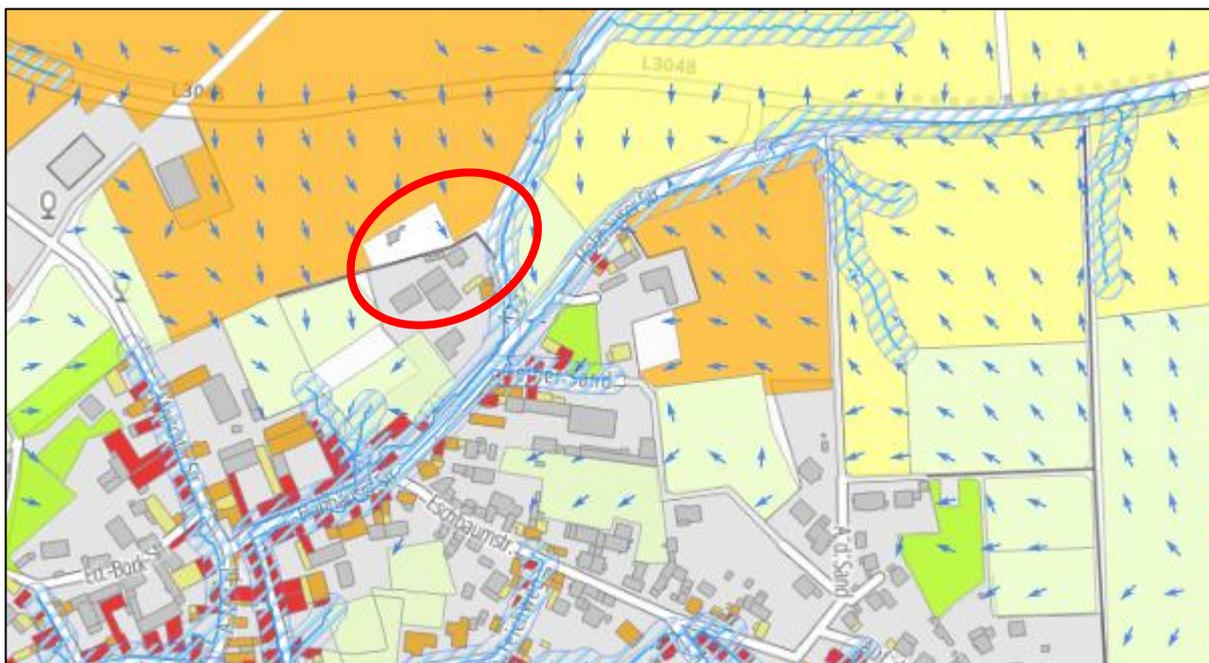


Abb. 17: Starkregenviewer Hessen, HLNUG (Abruf 20.12.2024)



Das Plangebiet wird durch Fließpfade im Norden (überwiegend Freiflächen) und im Osten (Holzhäuser Straße) tangiert. Bei einer kompletten Bebauung des Plangebietes ist aufgrund dieser Vorgaben auf die mögliche Fließrichtung bei Starkregenereignissen zu achten und die Freiflächengestaltung entsprechend auszurichten.

Auch im Zuge der nachfolgenden Erschließungs- und Infrastrukturplanung sind auf die oben genannten Parameter beziehungsweise Kartendarstellungen zu achten. Hier kommt besonders dem Entwässerungskonzept im Rahmen der einzelnen Bauanträge eine besondere Bedeutung zu.

## 6. Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Infrastruktur

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt in der bestehenden Form über die östlich verlaufende *Holzhäuser Straße* und dem davon abzweigenden Stichweg. Im Zuge der vorliegenden Planung ergeben sich diesbezüglich keine Änderungen, da sich direkt an dieser Stelle das Plangebiet befindet.

### Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien

Leitungen der Ver- und Entsorgung (Strom, Telekom etc.) müssen im Zuge der weiteren Planung gegebenenfalls entsprechend ausgebaut werden.

### Brandschutz

Die Gemeinde Ebsdorfergrund geht aufgrund der Lage des Plangebietes an der nördlichen Ortslage davon aus, dass die Löschwasserversorgung gesichert werden kann.

Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hess. Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) in der Fassung vom 14.01.2014 haben die Kommunen für eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung zu sorgen. Hierbei ist die von der vorgesehenen Bebauung ausgehende konkrete Gefahrensituation ein wesentliches Kriterium. Die Gemeinde

hat im Rahmen der Bedarfs- und Entwicklungsplanung für den Brandschutz und die Allgemeine Hilfe das Gefahrenpotenzial zu ermitteln und den hierfür erforderlichen Löschwasserbedarf (Grundsatz) festzulegen.

Inwieweit die Löschwasserversorgung für den Geltungsbereich gesichert ist, muss im Zuge der weiteren Detailplanung überprüft werden. Im Zuge der vorliegenden Planungen ergeben sich bezüglich der geplanten Nutzung evtl. brandschutztechnischen Anforderungen, die im weiteren Verfahren (Baugenehmigung und Erschließungsplanung) geprüft werden müssen. Zum jetzigen Planungszeitpunkt liegen hier keine weiteren Informationen vor.

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

### *Altlasten*

Der Gemeinde Ebsdorfergrund liegen keine Erkenntnisse über Altlasten 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.

### Regierungspräsidium Gießen, Nachsorgender Bodenschutz / Altlasten, Dez. 41.4 (12.05.2025)

Werden im Zuge der Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten wahrgenommen, sind nach § 4 Abs. 1 und 2 HAltBodSchG die Bauarbeiten an dieser Stelle abbrechen und der Sachstand unverzüglich dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4 zur Prüfung anzuzeigen.

Die Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten in der Altflächendatei ist nicht garantiert. Deshalb empfehle ich Ihnen, weitere Informationen (z. B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewereregister, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der zuständigen Kommune und bei der zuständigen Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Landkreises einzuholen. Nach § 8 Abs. 4 HAltBodSchG sind Kommunen dazu verpflichtet, dem HLNUG die ihnen vorliegenden Erkenntnisse zu Altflächen zu übermitteln. Geht die Kommune Anhaltspunkten für Bodenbelastungen nicht nach oder kommt ihrer Informationspflicht nicht nach, haben Eigentümer, Bauwillige und andere Betroffene ggf. Anspruch auf Schadensersatz.

### Regierungspräsidium Gießen, Bergaufsicht, Dez. 44.1 (12.05.2025)

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

### *Baugrund - Vorsorgender Bodenschutz*

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

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

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

3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden anlegen (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z. B. durch Absperrung mit Bauzäunen, Einrichtung fester Baustraßen oder Lagerflächen. Bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufluss, z.B. zufließendes Wasser von Wegen. Der ggf. vom Hang herabkommende Niederschlag ist während der Bauphase – beispielsweise durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes –, um das unbegrünte Grundstück heranzuleiten. Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen.
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit sowie positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

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

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

## 8. Kampfmittel

Zu dieser Thematik liegen der Gemeinde Ebsdorfergrund zum jetzigen Planungsstand keine Informationen vor.

Sollte im Zuge der Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

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

Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (28.04.2025)

Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

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

## **9. 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. Der Beitrag der Bauleitplanung zum Umwelt- und Naturschutz erfolgt damit auch für die Ziele des globalen Klimaschutzes.

Dies verbessert die Möglichkeiten von Gemeinden und Vorhabenträgern, die Belange des Klimaschutzes im Rahmen der gemäß § 1 Abs. 7 BauGB vorzunehmenden Abwägung zu gewichten. Ferner wurde den Gemeinden bereits mit der BauGB-Novelle 2004 die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen.

Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S. 1509) wurde das BauGB zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt sowie auch durch die Novellierung 2013 inhaltlich gestärkt.

Beachtlich ist insbesondere die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1 a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

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

Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind.

Nach § 3 Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von

Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist.

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

## **10. Immissionsschutz**

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

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

Hessen Mobil Dillenburg (29.04.2025)

Maßnahmen gegen Emissionen der L 3048 sowie der K 121 gehen nicht zu Lasten des Straßenbaulastträgers.

Regierungspräsidium Gießen (12.05.2025)

Die Belastung des Plangebietes mit Immissionen durch den Verkehr auf der nördlich angrenzenden L 3048 unterschreitet die Orientierungswerte der DIN 18005 von tags 60 dB und nachts 50 dB für ein dörfliches Wohngebiet jeweils nur knapp. Informationen hierzu finden sich beim HLNUG auf der Homepage.

## **11. Denkmalschutz**

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

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

Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie (24.04.2025)

Da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist, muss eine vom Verursacher beauftragte Grabungsfirma mittels einer Baubeobachtung beim Mutterbodenabtrag die Maßnahme begleiten.

Sollten bedeutende Reste vorgeschichtlicher Siedlungen/Gräber oder andere Kulturdenkmäler auftreten gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden.

Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen. Eine Liste zu den Grabungs- und Prospektionsfirmen, die in Hessen zugelassen sind, wird vom Bundesverband freiberuflicher Kulturwissenschaftler e. V., Adenauerallee 10, 53113 Bonn geführt. Unter <http://www.b-f-k.de/mg-listen/archaeologiegrabungsfirmen.php#list> finden Sie den Link zu der pdf-Liste der Archäologischen Grabungsfirmen, die in Hessen zugelassen sind.

## 12. Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45ff. BauGB ist vorgesehen.

Aus Sicht der ländlichen Bodenordnung wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Flurbereinigungsverfahren „Ebsdorfergrund L 3048“ (Az. UF 1239) liegt. Es wird auf die Veränderungssperre nach § 34 FlurbG aufmerksam gemacht, wonach wesentliche Änderungen an Grundstücken der Zustimmung der Flurbereinigungsbehörde bedürfen. Der Vorhabenträger ist im Austausch mit der entsprechenden Behörde.

## 13. Flächenbilanz

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

<b>Geltungsbereich der Satzung</b>	<b>4.385 m<sup>2</sup></b>
Fläche des Dörflichen Wohngebietes	1.025 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche (öffentlich)	283 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Landwirtschaftlicher Weg“	607 m <sup>2</sup>
Flächen für Natur und Landschaft Zweckbestimmung „Streuobstwiese“	527 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“	645 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen Zweckbestimmung „Freizeitgarten“	1.299 m <sup>2</sup>

Planstand: 30.06.2025

Projektnummer: 24 - 2829

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

M. Sc. L. Lindner

B. Sc. M. Caetano

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettengel

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