

Stadt Lauterbach, Stadtteil Rimlos

Begründung

Entwicklungs- und Ergänzungssatzung

im Bereich „Im Feldchen“

Entwurf

Planstand: 30.10.2020

Projektnummer: 20-2335

Projektleitung: M. Wolf (Stadtplaner AKH / SRL)

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

1	Vorbemerkungen	4
1.1	Planerfordernis und -ziel	4
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	5
1.3	Regionalplanung	6
1.4	Vorbereitende Bauleitplanung	6
1.5	Verbindliche Bauleitplanung	7
1.6	Innenentwicklung und Bodenschutz	8
1.7	Verfahrensart und -stand	8
1.8	Ziele der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung	9
2	Städtebauliche Konzeption	11
3	Verkehrliche Erschließung und Anbindung	12
4	Inhalt und Festsetzungen	12
4.1	Art der baulichen Nutzung	13
4.2	Maß der baulichen Nutzung	13
4.3	Weitere Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB	14
4.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	15
5	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	15
6	Berücksichtigung umweltschützender Belange	15
6.1	Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft	15
6.2	Biotop- und Nutzungstypen	16
6.3	Artenschutz	16
6.4	Natura-2000-Gebiete und weitere Schutzgebiete	17
6.5	Landschaft	18
6.6	Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit	18
6.7	Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität	18
6.8	Kultur- und sonstige Sachgüter	18
6.9	Ausgleichsmaßnahmen und Zuordnung	18
7	Wasserrechtliche Festsetzung	19
8	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	19
8.1	Überschwemmungsgebiet	20
8.2	Wasserversorgung und Grundwasserschutz	20
8.3	Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen	22
8.4	Abwasserbeseitigung	22
8.5	Abflussregelung	23
8.6	Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft	24
8.7	Brandschutz	24

9	Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz, Altlasten.....	25
10	Kampfmittel	27
11	Immissionsschutz.....	27
12	Erneuerbare Energien und Energieeinsparung	28
13	Denkmalschutz.....	29
14	Bodenordnung	29
15	Elektrizitäts- und Gasversorgung, Kommunikationslinien	29
16	Flächenbilanz	29

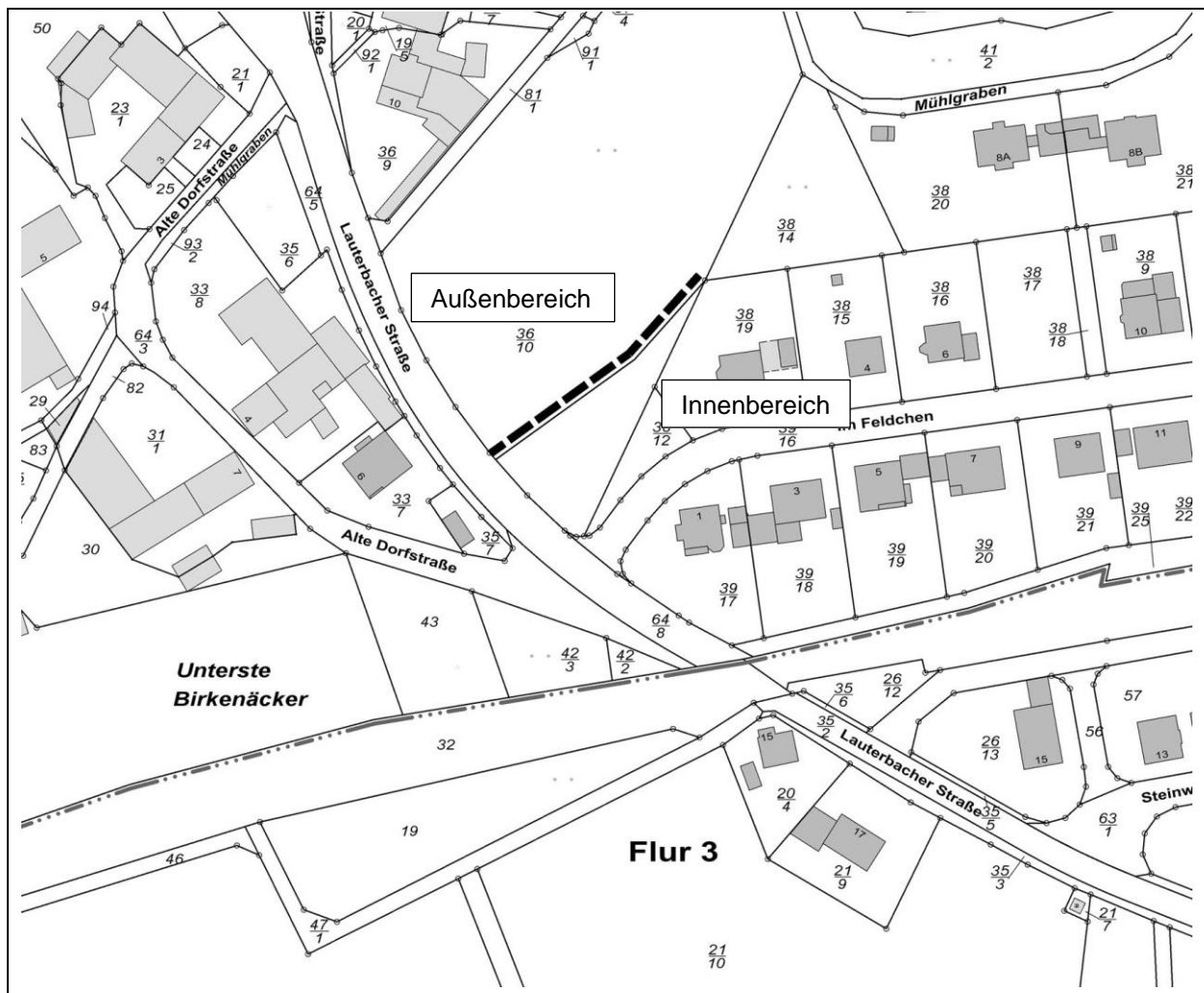
1 Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Mit der Aufstellung einer Entwicklungs- und Ergänzungssatzung im Bereich „Im Feldchen“ i.S.d. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.2 und 3 BauGB ist die Abgrenzung und Festlegung der bebauten Ortsteile im Bereich nordwestlich der Straße *Im Feldchen* geplant, da die einbezogene Fläche durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Flächen entsprechend geprägt ist. Die Fläche der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung ist Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Rimlos Nr. 2 aus dem Jahr 1976, allerdings ist der Grundstückszuschnitt nicht für eine Bebauung geeignet. Auf dieser Fläche war ursprünglich auch eine Trafostation geplant.

Vorgesehen ist daher die Neuausweisung eines Baugrundstückes westlich der Straße als Ergänzung zur bestehenden Bebauung, da dieser Bereich bereits über die Straße *Im Feldchen* erschlossen ist, über den Flächennutzungsplan aber nur bedingt als bestehende Siedlungsfläche (Dorfgebiet und landwirtschaftliche Fläche) dargestellt wird. Der Ortsrand erfährt in diesem Bereich eine sinnvolle städtebauliche Abrundung. Zur Ausweisung gelangt analog der angrenzenden Nutzungen ein Allg. Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO.

Abbildung 1: Lage des Plangebietes



Quelle: Geoportal Hessen (www.geoportal.hessen.de; 10/2020), bearbeitet, ohne Maßstab

Veranlassung für die Planung war eine Voranfrage eines Bürgers aus Rimlos bei der Kreisbauaufsicht, der dieses Grundstück, auf dem eine Fläche für eine Trafostation vorgesehen war und die nach Absprache mit der OVAG nicht mehr benötigt wird, mit einem Wohnhaus bebauen wollte. Um diese „Restfläche“ des Bebauungsplanes zu nutzen und den Straßenzug optisch zu schließen, hatte der Interessent eine Bauvoranfrage gestellt und abgelehnt bekommen.

Im Stadtteil Rimlos sind noch 5 offene Bauplätze vorhanden, von denen jetzt 2 bebaut wurden und 2 nicht zum Verkauf stehen. Verbleibt 1 Bauplatz. Die Teilfläche im Bebauungsplan hat allerdings nur eine Größe von ca. 275 qm. Die Bauaufsicht argumentiert, dass die Abweichung im Verfahren nach § 30 BauGB nicht möglich sei und eine Beurteilung nach § 34 BauGB nicht gehe, da sich die Fläche teilweise im Bebauungsplan befindet (Ausweisung Trafostation) und die übrige anteilig größere Fläche als Außenbereich im Innenbereich beurteilt werden muss. Durch das nun eingeleitete Verfahren kann eine entsprechende bauplanungsrechtliche Beurteilungsgrundlage für das Bauvorhaben geschaffen werden.

Die geplante Flächenausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes muss im Zuge der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung auch im unmittelbaren Zusammenhang mit der nordwestlich und östlich angrenzenden Bebauungs- und Nutzungsstruktur gesehen werden. Diese Bereiche sind durch bestehende Wohnbebauung, Hausgärten und Nebenanlagen geprägt, sodass die Ausweisung als Allgemeines 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 Flächen schon gegeben ist. Auch die Abrundung der Ortslage und die Planung eines weiteren Wohnhauses ergänzt den örtlichen Charakter und gliedert sich in die Nutzungen am Ortsrand ein. Der Grundstückszuschnitt und die Ausweisung der Baufenster richten sich nach dem bisherigen Bauantrag bzw. an den Örtlichkeiten.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für die vorliegenden Entwicklungs- und Ergänzungssatzung umfasst den nordwestlichen Rand des Stadtteils Rimlos in der Gemarkung Rimlos, in der Flur 1, die Flurstücke 36/10tlw., 38/12, 39/16tlw. (Straße Im Feldchen) und 64/8tlw. (Lauterbacher Straße) und wird wie folgt begrenzt:

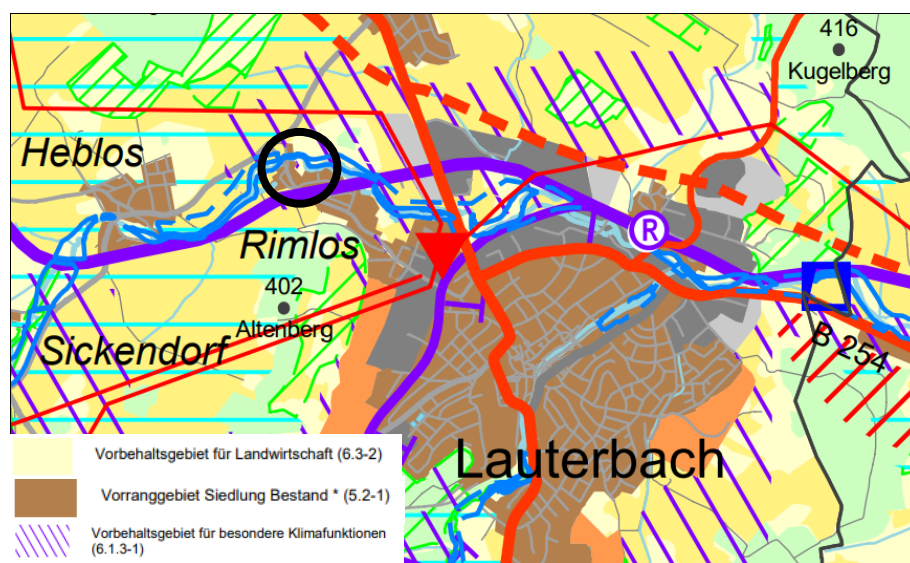
Norden:	Landwirtschaftliche Flächen (Grünland)
Osten:	Wohnbebauung im Feldchen
Süden:	Wohnbebauung, Gleistrasse, lw. Nutzfläche
Westen:	Dorfgebietsbebauung

Der Geltungsbereich für die Entwicklungs- und Ergänzungssatzung umfasst eine Fläche von rd. 1715 m². Zur Ausweisung gelangt ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, in dem ein Bauplatz mit einer Größe von 855 m² entstehen soll. Die bauliche Verdichtung am Ortsrand entspricht zudem auch den Vorgaben des Baugesetzbuches (§1a BauGB), zumal die Erschließung der Flächen schon gegeben ist. Auch die Abrundung der Ortslage und die Planung eines weiteren Wohnhauses ergänzen den bestehenden Wohngebietscharakter und grenzen den Außenbereich vom Innenbereich ab.

1.3 Regionalplanung

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 stellt den Geltungsbereich als Vorranggebiet Siedlungsfläche (5.2-1), Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (6.3-2) sowie als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen (6.1.3-1) dar. Aufgrund der geringen Flächengröße von rd. 1.715 m² des Plangebietes lässt sich die Lage im Regionalplan Mittelhessen 2010 nicht eindeutig abgrenzen. Da es sich beim vorliegenden Vorhaben lediglich um eine Abrundung des Innenbereiches handelt, die an die bereits vorhandene Bebauung angrenzt und der geringen Flächengröße des Vorhabens wird davon ausgegangen, dass die vorliegende Planung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung als angepasst gelten kann.

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010



1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame **Flächennutzungsplan** der Stadt Lauterbach stellt für das Plangebiet Gemischte Bauflächen Planung dar, weshalb die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes zunächst nicht als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden kann und die vorliegende Planung dem FNP zunächst entgegensteht. Der Flächennutzungsplan der Stadt Lauterbach liegt in zwei Versionen (digital und analog) vor und ist nicht parzellenscharf.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes stehen der vorliegenden Planung jedoch nicht grundlegend entgegen, da eine Erschließung des Plangebietes vorhanden ist und die Fläche als geplante Siedlungsfläche zu beurteilen ist. Entsprechend ist davon auszugehen, dass die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes den Ordnungszielen des Flächennutzungsplanes mit einer gemischten Baufläche nicht widerspricht und eine Änderung des Flächennutzungsplanes an die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes in diesem Bereich bauplanungsrechtlich, letztendlich auch aufgrund der geringen Größe des Gebietes (ein Bauplatz), nicht notwendig ist. Mit der Umwandlung wird im Zuge der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB der Flächennutzungsplan angepasst.

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Lauterbach



1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Die Fläche der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung ist Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Rimlos Nr. 2 aus dem Jahr 1976, der den gesamten Bereich als Allg. Wohngebiet (§ 4 BauNVO) ausweist. Allerdings ist der Grundstückszuschnitt nicht für eine Bebauung geeignet. Auf dieser Fläche war ursprünglich auch eine Trafostation geplant. Die Planung vervollständigt nun die Bauplätze an der Straße *Im Feldchen* und rundet den Bebauungsplan bzw. die vorhandene Bebauung ab.

Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan



Der Bebauungsplan ist auch für die vorliegende Entwicklungssatzung i.V.m. der vorliegenden Nutzung der umgebenden Bebauung, besonders die entlang der Straße *Im Feldchen*, beachtlich. Daher orientiert sich die Umsetzung der vorliegenden Planung sowie die wenigen Festsetzungen, die im Rahmen einer Entwicklungs- und Ergänzungssatzung zulässig sind, an der umgrenzenden Wohnbebauung, um eine städtebaulich verträgliche Ordnung für den vorliegenden Gebietscharakter beizubehalten. Maßgeblich ist die Nutzungsmatrix des Bebauungsplanes, an der die Errichtung des neuen Gebäudes anknüpfen

soll. Daher wurden zusätzlich zu den Festsetzungen eine GRZ, GFZ, Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosse sowie die Bauweise mit aufgenommen, die das Einfügen der Neuerrichtung des Gebäudes in den Ortsrand des Stadtteiles Rimlos nochmals sichern und planungsrechtlich ermöglichen sollen. Auf diese Aspekte wird nochmals im folgenden Kapitel 4.1 und 4.2 näher eingegangen.

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 Stadt Lauterbach stellt derzeit in mehreren Stadtbereichen neue Bebauungspläne auf, um die Innenentwicklung durch Neubauten und Nachverdichtungen zu fördern. Im Stadtteil Rimlos sind noch 5 offene Bauplätze vorhanden, von denen jetzt 2 bebaut wurden und 2 nicht zum Verkauf stehen. Da es sich bei dem vorliegenden Vorhaben um eine sinnvolle städtebauliche Abrundung (Nachverdichtung) des Innenbereiches handelt und an dieser Stelle lediglich ein Baugrundstück entstehen soll, kann davon ausgegangen werden, dass die Stadt Lauterbach das Ziel der Innentwicklung erfüllt.

1.7 Verfahrensart und -stand

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	03.09.2020 Bekanntmachung: 29.10.2020
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs.2 Satz 1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 3 Abs.2 BauGB	06.11.2020 – 07.12.2020 Bekanntmachung: 29.10.2020
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs.2 Satz 1 Nr.3 BauGB i.V.m. § 4 Abs.2 BauGB	Anschreiben: 03.11.2020 Frist analog § 3 Abs.2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	_____

*Die Bekanntmachungen erfolgen gem. Hauptsatzung im Lauterbacher Anzeiger.

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

In Ergänzung der o.g. Ausführungen weist die Stadt Lauterbach in der Bekanntmachung zur Offenlage aufgrund der aktuellen Entwicklung der Corona-Pandemie und der damit verbundenen Einschränkungen für die Öffentlichkeit auf die entsprechend angepassten Öffnungszeiten der Verwaltung und auf geänderte und ergänzte Einsichtsmöglichkeiten der Planunterlagen hin. Gründe für eine Verlängerung des Offenlegungszeitraumes liegen nicht vor.

1.8 Ziele der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung

Die Kommunen können durch Satzungen sowohl bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind, als auch einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind (§ 34 Abs.4 Satz 1 Nr.2 und 3 BauGB). Die Satzungen können zudem miteinander verbunden werden, was für die vorliegende Planung von Relevanz ist.

Da die vorliegende Fläche bereits im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt wird und es sich lediglich um eine Abrundung am Ortsrand des Stadtteiles Rimlos handelt, der durch eine geringe Anzahl an Flächen ergänzt wird, wird für das vorliegende Plangebiet eine Entwicklungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs.4 Nr.2 und 3 BauGB angewandt. Die Entwicklungs- und Ergänzungssatzung erlaubt es der Stadt vor diesem Hintergrund, einzelne Außenbereichsgrundstücke städtebaulich angemessen in die Stadtteile als im Zusammenhang bebaute Ortsteile nach § 34 BauGB festzulegen.

Gemäß § 34 Abs. 5 BauGB ist Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 2 und 3, dass:

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind. – Die Entwicklungs- und Ergänzungssatzung bezieht den Bereich nördlich der Straße „Im Feldchen“ 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 der angrenzenden Nutzungen die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Sinne des § 4 BauNVO, sodass sich die künftige Bebauung an den Nutzungen des Umfeldes orientieren wird, was auch den Festsetzungen zu entnehmen ist. Es werden keine Vorhaben vorbereitet, welche die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich machen.
3. und 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 der angrenzenden Nutzungen die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Sinne des § 4 BauNVO, sodass sich die künftige Bebauung an den Nutzungen des Umfeldes orientieren wird. Darüber hinaus liegen der Stadt Lauterbach zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Zu den weiteren Voraussetzungen zählt, dass die kleine einzubeziehende Außenbereichsfläche an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile angrenzt. Durch das Anwenden der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung kann eine Abrundung des Innenbereiches in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil bezweckt werden. Zudem muss die städtebauliche Situation so sein, dass die Außenbereichsflächen eine Prägung durch die baulichen Nutzungen des angrenzenden Bereiches aufweisen.

Die Entwicklungs- und Ergänzungssatzung stellt 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 sogenannte Baulücken, die zwar unbebaut sind, aber aufgrund der Prägung ihrer Umgebung grundsätzlich bebauungsfähig sind.

Die Entwicklungs- und 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 Entwicklungssatzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Vorausgesetzt ist weiter, dass die einbezogenen Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind.

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). Da im Flächennutzungsplan der Stadt Lauterbach jedoch das Plangebiet als gemischte Baufläche (Planung) dargestellt wird, steht dies der Einbeziehung in die vorliegende Satzung nicht entgegen und entspricht damit den Voraussetzungen des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB. 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. Eine Satzung nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 2 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 Entwicklungs- und Ergänzungssatzung vorliegend gegeben sind, da einerseits die Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan der geplanten Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet nicht grundlegend widerspricht und andererseits die Fläche zugleich auch maßgeblich durch die umliegenden Nutzungen geprägt sowie bereits über die Straße „Im Feldchen“ bereits erschlossen ist. Die Planung steht zudem den Zielen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.

Mit der Aufstellung der vorliegenden Entwicklungs- und Ergänzungssatzung verfolgt die Stadt Lauterbach das Ziel, die städtebauliche Entwicklung und Ordnung für das bereits erschlossene Gebiet gemäß § 1 Abs. 3 BauGB planungsrechtlich abzusichern und den Innenbereich mit dem Einbeziehen der vorliegenden Fläche abzurunden.

Die Fläche soll als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO ausgewiesen werden, da die geplante Flächenausweisung (Nutzung) im unmittelbaren Zusammenhang mit den angrenzenden Bebauungs- und Nutzungsstrukturen gesehen wird. Diese Bereiche sind durch Wohngebäude sowie Gartennutzungen geprägt, sodass die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes eine Ergänzung der vorhandenen und angrenzenden Siedlungsstruktur darstellt. Aufgrund der Vorgaben der BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Die geplante bauliche Verdichtung mit einem Wohnhaus am Ortsrand entspricht den Vorgaben des Baugesetzbuches (§1a BauGB) und wird zudem auch mangels Alternativen, fehlender Baulücken im Ort sowie nicht verfügbaren Grundstücken in den Neubaugebieten, aufgrund der konkreten Nachfrage erforderlich.

2 Städtebauliche Konzeption

Die Begründungspflicht der Planung hat im Wesentlichen zwei Zielsetzungen, die in der Rechtsprechung wie folgt umschrieben werden: Die Begründungspflicht soll als zwingende Verfahrensvorschrift sicherstellen, dass die städtebauliche Rechtfertigung und Erforderlichkeit sowie die Grundlagen der Abwägung in ihren zentralen Punkten dargestellt werden, um eine effektive Rechtskontrolle des Plans zu ermöglichen. Daneben soll die Begründung die Festsetzungen des Plans verdeutlichen und Hilfe für ihre Auslegung sein.

Nach § 2a Satz 1 BauGB hat die Begründung die „Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen“ des Bebauungsplans darzulegen. Diese Darlegungen haben die tragenden Elemente der Plankonzeption zu erfassen, insbesondere auch solche, die einer speziellen städtebaulichen Rechtfertigung bedürfen.

Im Anschluss werden daher zunächst die städtebaulichen Aspekte der Planung i.V.m. der planerischen Gesamtkonzeption erläutert, während in den nachfolgenden Kapiteln dann die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen explizit begründet werden.

Das Planziel der vorliegenden Entwicklungs- und Ergänzungssatzung besteht in der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Sinne des § 4 BauNVO, in dem ein neues modernes Gebäude errichtet werden soll, dass sich in die bereits bestehende Bebauung im Innenbereich eingliedert.

Die geplante Flächenausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes muss im Zuge der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung im unmittelbaren Zusammenhang mit der östlich und nordwestlich angrenzenden Nutzungsstruktur gesehen werden. Diese Bereiche sind durch bestehende Wohnbebauung, Hausgärten und Nebenanlagen wie Garagen und Schuppen geprägt. Hierbei handelt es sich fast hauptsächlich um Einfamilienhäuser.

Ziel ist es im Allgemeinen, die Innenentwicklung somit zu fördern und das Plangebiet deshalb mit in den Innenbereich einzugliedern, sodass der Innenbereich im nordöstlichen Bereich des Plangebietes eine sinnvolle Abrundung erfährt. Neben einer sinnvollen städtebaulichen Entwicklung wird das vorliegende Planvorhaben durch das Anwenden der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung einer ökologischen Aufwertung unterzogen, indem Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern mit in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden. Das Plangebiet wird derzeit außerdem von Grünland eingenommen. Um dennoch die ökologischen Belange ausreichend zu berücksichtigen, werden zusätzlich zu den Sichtschutzpflanzungen festgesetzt.

Die Erschließung erfolgt über die bereits vorhandene Straße *Im Feldchen* und *Lauterbacher Straße*.

Somit wird den in § 1 Abs. 6 und 7 BauGB aufgeführten Belangen, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind, umfassend Rechnung getragen. Die Entwicklungs- und Ergänzungssatzung bereitet somit eine dem Umfeld angepasste Bebauung vor, die insbesondere unter

dem Aspekt der nachhaltigen Siedlungsentwicklung und der Berücksichtigung klimatischer und ökologischer Belange zu begrüßen ist.

3 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Bereich des Stadtteils Rimlos. Aufgrund der bereits bestehenden Straße *Im Feldchen* ist das Plangebiet bereits erschlossen.

Der nächste ÖPNV-Haltepunkt befindet sich unmittelbar westlich des Plangebietes an der Alten Dorfstraße gelegen, sodass eine über den vorhandenen Bestand hinausgehende verkehrliche Erschließung des Plangebietes weder erforderlich noch vorgesehen ist.

4 Inhalt und Festsetzungen

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

Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in die vorliegende Entwicklungs- und Ergänzungssatzung aufgenommen worden¹. Dabei orientieren sich Art und Maß der baulichen Nutzung an der vorhandenen und geplanten Bebauung und Nutzung bzw. an dem Bebauungsplan Rimlos Plan Nr.2, um das charakteristische Gesamtbild des Siedlungsbereiches zu erhalten und behutsam weiterentwickeln zu können.

¹ Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB sind in einer Satzung nach Abs. 4 Satz 1 Nummer 2 und 3 auch einzelne Festsetzung nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 zulässig. Mehr als nur wenige Festsetzungen sind dagegen unzulässig. In materieller Hinsicht sind die Anforderungen, die an Festsetzungen im Sinne des Abs. 5 Satz 2 zu stellen sind, inhaltsgleich mit den sich aus § 1 für den Bebauungsplan ergebenden Anforderungen. Dies bezieht sich insbesondere auf die Aufgabe solcher Festsetzungen, zur geordneten städtebaulichen Entwicklung beizutragen regulieren. Die Festsetzungen dienen ausschließlich der Ergänzung der Satzungsbestimmung im Rahmen des von § 34 BauGB allgemein vorgegebenen Gebietscharakters. Sie haben insbesondere die Aufgabe, aus Gründen der geordneten städtebaulichen Entwicklung die Zulässigkeitsvoraussetzungen im Sinne des Abs. 1 zu präzisieren (Aspekt des Einfügens bei Art und Maß der baulichen Nutzung) oder nach den Vorstellungen der Gemeinde (§ 1 Abs. 3 S.1) zu ergänzen.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet erfolgt die Ausweisung eines **Allgemeinen Wohngebietes** i.S.d. § 4 BauNVO zur Ausweisung. Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind:

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

Ausnahmsweise zugelassen werden können darüber hinaus:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

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

Hinweis zu Stellplätzen

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Stellplätze und deren Zufahrten, Garagen, Carports und Nebenanlagen zulässig. Die Vorgaben des Landesrechtes zu den ohne Abstandsflächen zulässigen Maßen sind einzuhalten. Außerhalb der überbaubaren Flächen können Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zugelassen sind oder zugelassen werden können.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Zum Maß der baulichen Nutzung werden in der vorliegenden Entwicklungs- und Ergänzungssatzung neben der Festsetzung der Baugrenzen, die Zahl der Vollgeschosse und eine Bauweise aufgenommen (in Anlehnung an den rechtskräftigen Bebauungsplan. Das übrige Maß der baulichen Nutzung für Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich orientiert sich gemäß § 34 BauGB an der näheren Umgebung und soll sich dementsprechend in diese einfügen (siehe Festsetzung 1.2).

Mit der Festsetzung der Baugrenzen, der Zahl der Vollgeschosse sowie der Bauweise werden dem Standort eine angemessene Nutzung sowie ein Einfügen der Neuerrichtung von Gebäuden in den Ortsrand von Rimlos planungsrechtlich ermöglicht.

Grundflächenzahl (GRZ)

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

Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Dabei werden im Plangebiet die GRZ und die GFZ in Orientierung an die umliegende Wohnbebauung aufgegriffen und einer behutsamen Nachverdichtung zugeführt, um die vorhandene Siedlungsstruktur harmonisch weiterzuführen.

Für das Allgemeine Wohngebiet wird die GRZ auf ein Maß von **GRZ = 0,25** festgesetzt.

Die Festsetzung liegt unter der Obergrenze des § 17 BauNVO, bietet dennoch genügend Handlungsspielraum für eine zeitgemäße und dem Gebiet entsprechende Bebauung.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen jedoch um bis zu 50 % und somit im Zuge der vorliegenden Planung höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,375 überschritten werden.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO zulässig sind. Die vorliegende Entwicklungssatzung setzt gemäß § 20 Abs.2 BauNVO für das Allgemeine Wohngebiet die GFZ auf ein Maß von **GFZ = 0,4** fest. Somit können die Dimensionen der künftigen Gebäude so dimensioniert werden, dass sich das geplante Gebäude in das bestehende Umfeld einfügt.

Zahl der Vollgeschosse (Z)

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

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

Für die vorliegende Satzung wird für das Allgemeine Wohngebiet die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = II** festgelegt, sodass eine für die Lage des Plangebietes sowie auch hinsichtlich der vorhandenen Umgebungsbebauung angemessene Höhenentwicklung erzielt werden kann.

4.3 Weitere Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Zur Ein- und Durchgrünung des Plangebietes werden in der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung Symbole für die Anpflanzung von Bäumen in der Plankarte dargestellt. Je Baumsymbol in der Planzeichnung ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 18-20 cm anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die Festsetzung dient dem Lokalklima sowie der Eingriffsminimierung in das Orts- und Landschaftsbild.

4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine offene **Bauweise** wird festgesetzt (§ 22 BauNVO), die zusätzlich durch die Darstellung der Baugrenzen begrenzt wird. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Grundsätzlich ergibt sie sich jeweils abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO). Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die jeweils engere Festsetzung.

Das Festsetzen einer Baugrenze dient regelmäßig dazu Freibereiche im Plangebiet zu erhalten oder eine gewisse Homogenität der Baukörperanordnung zu erreichen, indem die Bebauung auf bestimmte Grundstücksteile beschränkt wird, innerhalb derer das Gebäude weitgehend frei platziert werden kann. Vorliegend dient die Begrenzung des Baufensters dazu den geplanten Gebäudeumriss im Bereich des bisherigen Bestandes zu sichern und die vorhandene kontinuierliche Bebauung fortzuführen. Das Ortsbild im Bereich der Straße Im Feldchen kann somit in der Lage des Gebäudes erhalten bleiben.

5 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

entfällt

6 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Für Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB besteht grundsätzlich keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach den Vorgaben des Baugesetzbuches. Das Gesetz vermeidet zudem eine ausdrückliche Klärung, ob eine solche Pflicht überhaupt in Betracht käme, in dem es die Satzung mit der Ausnahmeregelung des § 13 Abs.1 Nr.1 und 2 BauGB harmonisiert.

Es ist daher nach § 34 Abs.5 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB Voraussetzung für die Anwendung der Satzungen, dass die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht nicht begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten bestehen. Dem Planverfasser sowie der Stadt Lauterbach liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor.

6.1 Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft

Das Plangebiet stellt sich als mäßig bis intensiv genutztes Grünland dar und bezieht sich auf einen Umgriff von rd. 1.200 m². Nach BodenViewer des Landes Hessen ist der im Plangebiet vorherrschende Bodentyp Auengley mit Gleyen und Pseudogley-Gleyen, wobei es sich um Böden aus fluviatilen Auensedimente handelt. Als Grundlage für Planungsbelange aggregiert die Bodenfunktionsbewertung verschiedene Bodenfunktionen (Lebensraum, Ertragspotenzial, Feldkapazität, Nitratrückhalt) zu einer Gesamtbewertung. Demnach ergibt die bodenfunktionale Gesamtbewertung innerhalb des Plangebiets einen Funktionserfüllungsgrad von „mittel“. Die Acker- und Grünlandzahl beträgt 45 bis 55. Die Erosionsanfälligkeit befindet sich gem. BodenViewer im mittleren Bereich; Erosionserscheinungen

waren bei der Geländebegehung nicht erkennbar. Innerhalb des Plangebietes kommen keine Oberflächengewässer, Quellen oder quellige Bereiche vor. Entlang der Lauterbacher Straße verläuft lediglich ein bewachsener Entwässerungsgraben in sehr geringer Ausprägung. Rund 60 m nordöstlich vom Plangebiet fließt der von Gehölzen gesäumte Brennerbach mit der Abflussklasse 2. Das Plangebiet liegt weder in einem Überschwemmungs- oder Abflussgebiet noch in einem Heilquellen- oder Trinkwasserschutzgebiet. Dem Plangebiet kommt als kleinflächige Freifläche eine geringe klimatische Wirkung hinsichtlich der Kaltluftbildung bzw. als Luftschneise zu.

Das Vorhaben bereitet die Überplanung einer landwirtschaftlichen Nutzfläche im Rahmen der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiet im Stadtteil Rimlos vor, sodass eine Nachverdichtung erfolgt. Bei Umsetzung der Planung ist vrs. mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen im Hinblick auf Fläche, Boden, Wasser, Klima sowie wesentlichen hinzukommenden Emissionen und dementsprechend keiner Beeinträchtigung der Luftqualität zu rechnen.

6.2 Biotop- und Nutzungstypen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes und seiner näheren Umgebung wurde im Oktober 2020 eine Geländebegehung durchgeführt. Die Erhebungsergebnisse werden nachfolgend beschrieben.

Das Plangebiet stellt sich als Grünland in Form einer mäßig bis intensiv genutzten Mähwiese dar. Neben den dominierenden Süßgräsern wurden folgende Arten aufgenommen:

Gew. Löwenzahn (*Taraxacum* sect. *ruderalia*), Wiesen-Labkräuter (*Galium mollugo* agg.), Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Wiesen-Sauerampfer (*Rumex acetosa*), Rot-Klee (*Trifolium pratensis*), Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*), Hahnenfuß (*Ranunculus* spec.), Vogel-Wicke (*Vicia cracca* agg.), Geruchlose Kamille (*Tripleurospermum perforatum*), Habichtskraut (*Hieracium* spec.).

Das Plangebiet wird begrenzt von Straßenverkehrsfläche, Grünland und der Nadelgehölz-Eingrünung des im Osten liegenden Wohngebäudes. Das Plangebiet wird eher mit einer geringen Artenvielfalt eingestuft, allerdings handelt es sich hierbei um eine schwer abschätzbare Größe.

Insgesamt ist eine wesentliche Beeinträchtigung der Flora sowie der Artenvielfalt bei Überplanung der vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen zum derzeitigen Kenntnisstand nicht ersichtlich.

Im Zusammenhang mit den anzupflanzenden Laubbäumen gemäß Plankarte wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 40 BNaTSchG - Ausbringung von Pflanzen und Tieren - grundsätzlich regionaltypisches Saatgut/ Pflanzen zu verwenden ist.



6.3 Artenschutz

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Stadtteils Rimlos und stellt sich als reines Grünland dar. Es weist lediglich Qualitäten als Habitat für allgemein häufige Arten bzw. für Insekten auf. Aufgrund der Straßennähe sowie der fehlenden Gehölze ist damit zu rechnen, dass Vögel die Mähwiese als kurzzeitig Nahrungsraum frequentieren. Insgesamt ist davon auszugehen, dass artenschutzrechtlich relevante Arten nicht betroffen sind.

Grundsätzlich sind zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötung bzw. Verletzung) die folgenden Vermeidungsmaßnahmen einzuhalten:

- Von Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten/ Fledermausarten führen können, ist während der Brutzeit (1. März bis 30. September) abzusehen.
- Von Gehölzrückschnitten und -rodungen ist während der Brutzeit (1. März bis 30. September) abzusehen.
- Sofern Rodungen während der Brutzeit (1. März bis 30. September) notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.

Artenschutzrechtliche Hinweise und grundsätzliche Empfehlungen:

- Reduktion der Durchsichtigkeit und Spiegelungswirkung von Fassaden
Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten ist für alle spiegelnden Gebäudeteile die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) zu reduzieren. Zur Verringerung der Spiegelwirkung ist eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zulässig.
- Insektenfreundliche Außenbeleuchtung
Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die funktionale Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) bis maximal 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zulässig.
- Ausschluss von Steingärten
Die Grundstücksfreiflächen sind zu begrünen. Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzureichend.
- Im Zusammenhang mit den anzupflanzenden Laubbäumen wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 40 BNatSchG - Ausbringung von Pflanzen und Tieren - grundsätzlich regionaltypisches Saatgut/ Pflanzen zu verwenden ist.

6.4 Natura-2000-Gebiete und weitere Schutzgebiete

Das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet, welche sich in Europäischen Vogelschutzgebiete und Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) teilen, ist das FFH-Gebiet Nr. 5322-305 „Magerrasen bei Lauterbach und Kalkberge bei Schwarz“. Aufgrund der gegebenen Distanz und der Kleinflächigkeit des Planvorhabens ist eine Betroffenheit des FFH-Gebiets durch die Planung nicht ersichtlich. Rund 60 m nordöstlich vom Plangebiet fließt der von Gehölzen gesäumte Brennerbach. Gemäß Natureg Viewer des Landes Hessens befinden sich dort Hinweise auf den Biototyp Nr. 04.211 „Kleine bis mittlere Mittelgebirgsbäche“, wobei der Name in dieser Hinsicht „Brenderwasser nordöstlich von Rimlos“ lautet. Mit einer negativen Auswirkung auf das ggf. gesetzlich geschützte Biotop ist aufgrund der Kleinflächigkeit und der gegebenen Entfernung zum derzeitigen Kenntnisstand nicht zu rechnen. Anderweitige Schutzgebiete, einschließlich Flächen mit rechtlichen Bindungen (Kompensationsflächen) sind im räumlichen Umfeld des Planvorhabens nicht bekannt.

6.5 Landschaft

Bei dem Plangebiet handelt es sich um Grünland. Es wird begrenzt von Straßenverkehrsfläche und der Nadelgehölz-Eingrünung des im Osten liegenden Wohngebäudes. Das Plangebiet beinhaltet weder landschaftsprägende Strukturen noch tangiert es ein Landschaftsschutzgebiet. Es befindet sich im Stadtteil Rimlos und ist so konzipiert, dass es im Osten unmittelbar an Wohnbebauung anschließt und zur Eingrünung Laubbäume gepflanzt werden.

Dementsprechend ist davon auszugehen, dass sich die geplante Bebauung an das Orts- und Landschaftsbild anfügt. Negative Auswirkungen auf das Ortsbild sind daher nicht anzunehmen.

6.6 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Durch die im Rahmen der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung "Im Feldchen" geplante Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets, kann den Vorgaben des § 50 BImSchG entsprochen werden. Es ist mit einer vernachlässigbaren Erhöhung des Verkehrs und damit verbunden minimalen Steigerung von Emissionen wie Treibhausgasen sowie den zu erwartenden Treibhausgasen durch die eigentliche Bebauung und den Betrieb der neuerrichteten Wohnanlage zu rechnen. Weiterhin ist eine minimale Zunahme an Lärmimmissionen möglich.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass sich keine wesentlichen Beeinträchtigungen durch das geplante Vorhaben auf den Menschen und seine Gesundheit im Allgemeinen sowie die Wohn- und Freizeitqualität des Stadtteils Rimlos ergeben.

6.7 Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung wird keine, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, sodass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität resultieren.

6.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter werden durch die Maßnahme voraussichtlich nicht betroffen. Das Portal DenkXweb als Teil des Denkmalverzeichnisses im Sinne der §§ 10 und 11 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes weist keine Informationen hinsichtlich von Kulturdenkmälern innerhalb oder direkt angrenzend zum Plangebiet auf. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten dennoch unerwartet Hinweise auf Bodendenkmäler 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.

6.9 Ausgleichsmaßnahmen und Zuordnung

Die Stadt Lauterbach beabsichtigt die vorliegende Aufstellung der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Im Feldchen“ gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB im Stadtteil Rimlos. Hierbei wird im Rahmen des Vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB darauf hingewiesen, dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a

BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung (§ 10a Abs.1 BauGB) abgesehen wird. Durch die Satzung werden keine Außenbereiche zu Bauland entwickelt. Daher findet eine naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbetrachtung keine Anwendung.

7 Wasserrechtliche Festsetzung

Gemäß § 37 Abs.4 HWG (Hess. Wassergesetz) ist Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen zu sammeln und zu verwerten (Brauchwassernutzung). Dem Bauherrn wird eine Brauchwassernutzung und Errichtung einer Zisterne empfohlen.

Als Hinweis für die Bauherren wird auch der § 55 Abs.2 WHG aufgeführt, der als geltendes Recht im Bauantrag zu berücksichtigen ist: Niederschlagswasser soll ortsnah gesammelt, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer geleitet werden, soweit wasser-wirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Durch die Verwendung des Niederschlagswassers, beispielsweise für die Freiflächenbewässerung, kann der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Darüber hinaus soll das überschüssige unverschmutzte Niederschlagswasser zunächst primär auf dem Baugrundstück selbst versickern. Somit kann der Eingriff in den Wasserhaushalt deutlich minimiert und die Kläranlage entlastet werden. Verwiesen wird in diesem Zusammenhang auch auf § 37 Hessisches Wassergesetz. Hierüber ist die einwandfreie Beseitigung des Abwassers einschließlich des Niederschlagswassers geregelt und im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen. Die Anlagen dafür sind so anzuordnen, herzustellen und zu unterhalten, dass sie betriebssicher sind und Gefahren, unzumutbare Nachteile oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Bei der Verwendung von Niederschlagswasser ist darauf zu achten, dass wasserwirtschaftliche, technische und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen und vorbehaltlich der Eignung unter Qualitätsgesichtspunkten bzw. soweit keine Dachbegrünung vorgesehen wird. Bei einer beabsichtigten Versickerung (keine Festsetzung in der vorliegenden Entwicklungssatzung) von überschüssigem Niederschlagswasser auf dem Grundstück selbst ist im Vorfeld der Baumaßnahme ein entsprechendes Baugrundgutachten zu erstellen, in dem nachgewiesen wird, dass auf der Fläche selbst eine Versickerung möglich ist und auf den angrenzenden Nachbargrundstücken keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

<p>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.</p>

Ein Anschluss an das bestehende Mischwasserkanalnetz ist unter folgenden Voraussetzungen in Ordnung: Die abzuleitende Abwassermenge ist dadurch zu reduzieren, dass Retentionszisternen vorzusehen sind mit einem Rückhaltevolumen von mindestens 25 l/m.Dachfläche und ausreichenden Kapazitäten zur Brauchwassernutzung.

8 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hess. Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Juli 2014 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen,

Abwasserbeseitigung und Abflussregelung in der vorliegenden Entwicklungssatzung wie folgt behandelt:

8.1 Überschwemmungsgebiet

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

8.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung

Im Plangebiet entsteht ein Wasserbedarf für voraussichtlich 1 Wohngebäude. Die abschließende Anzahl der Wohneinheiten wird über die vorliegende Entwicklungs- und Ergänzungssatzung nicht festgelegt, so dass auch der abschließende Bedarf an Trinkwasser in der jetzigen Planphase nicht quantifiziert werden kann. Geplant ist eine Wohneinheit. Im Zuge der Erschließungsplanung wird der Bedarf abschließend ermittelt.

Deckungsnachweis

Die Trink- und Löschwasserversorgung ist durch den Vorhabenträger / Architekten zu überprüfen. Aufgrund der Lage des Plangebietes im unmittelbaren Ortsrandbereich geht die Kommune davon aus, dass die Trink- und Löschwasserversorgung aufgrund der vorhandenen Leitungen gedeckt werden kann. Innerhalb des Baugrundstücks sind die Leitungen (Hausanschluss) neu zu verlegen.

Technische Anlagen

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

Schutz des Grundwassers

Die Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze soll in wasserdurchlässiger Weise erfolgen, sodass auf diesen Flächen das anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern kann. Dies dient dem Schutz des Grundwassers. Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen. Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 WHG ortsnah zu versickern, zu verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich 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. Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 WHG ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Versickerung von Niederschlagswasser

Gehwege und Pkw-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen, wodurch das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern kann.

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

Hinweis: Folgende Versickerungsformen sind je nach Topografie, Verdichtung und Gestaltung des Baugrundstückes möglich ²:

Flächenversickerung

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

Muldenversickerung

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

Schachtversickerung

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

Rohrversickerung

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

² 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.

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

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Bemessungsgrundwasserstände

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt Informationen vor.

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

8.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen:

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Es befinden sich keine bestehenden Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

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

8.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Die technischen Anlagen zur Abwasserentsorgung müssen neu verlegt werden (Hausanschlüsse).

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Das Abwasser wird im vorhandenen System entsorgt (Mischsystem).

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor. Die Stadt geht jedoch davon aus, dass der bestehende Kanal ausreichend dimensioniert ist.

Reduzierung der Abwassermenge

Durch die Errichtung einer Retentionszisterne für die Brauchwassernutzung im Haushalt oder für die Gartenbewässerung sowie Hinweise zur Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen 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.

Versickerung des Niederschlagswassers

Gehwege und Pkw-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen, wodurch das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern kann.

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

Entwässerung im Trennsystem

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

Kosten und Zeitplan

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

8.5 Abflussregelung

Abflussregelung

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

Vorflutverhältnisse

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Hochwasserschutz

Entfällt.

Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen

Entfällt.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Mit der vorliegenden Entwicklungs- und Ergänzungssatzung erfolgt die neue Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet, weshalb planungsrechtlich eine geringere Versiegelung vorbereitet wird.

Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten

Entfällt aufgrund des Planziels und der Lage.

8.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft

Entfällt aufgrund des Planziels.

8.7 Brandschutz

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

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

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

Kreisausschuss Vogelsbergkreis, Amt für Gefahrenabwehr, Brandschutz

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

$$\mathbf{WA/GFZ = (0,4) = 48\text{m}^3/\text{h} \text{ (800 ltr. / min. für zwei Stunden)}}$$

Bei max. Löschwasserentnahme muss der Fließdruck mind. 1,5 bar betragen. Die Wasserleitungen sind als Ringleitungen auszuführen. Die Löschwassermenge muss für mind. 2 Std. zur Verfügung stehen. Kann diese Löschwassermenge vom öffentlichen Wasserversorgungsnetz nicht erbracht werden, ist der Wasservorrat durch eine andere geeignete Maßnahme (z.B. Zisterne od. Löschwasserteich) sicherzustellen. Bei dem Einbau der Hydranten sind die Richtlinien Arbeitsblatt W 331 des DVGW zu beachten. Auf die ordnungsgemäße Beschilderung wird besonders verwiesen. Der angegebene Löschwasserbedarf ist entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW (Fassung Februar 2008 als Richtwert zu betrachten).

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird je nach Brandbelastung oder Sonderbauvorschriften für die einzelnen Objekte die Löschwassermenge festgesetzt. Diese kann u.U. von der Höhe des Grundschutzes abweichen.

1. Die Zufahrtswege sind so zu befestigen, dass sie von Lösch- und Rettungsfahrzeugen mit einer zulässigen Gesamtmasse von 16t und einer Achslast von 10t ohne Schwierigkeiten befahren werden können. Im Übrigen wird auf DIN 14090 „FLÄCHEN FÜR DIE FEUERWEHR AUF GRUNDSTÜCKEN“ in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.
2. Die lichte Breite geradliniger Zufahrten muss mind. 3,0 m betragen. Wird eine Zufahrt auf einer Länge von mehr als 12m beidseitig durch Bauteile (z.B. durch Wände, Pfeiler) begrenzt, so muss die lichte Breite mind. 3,50m betragen.
3. Gemäß § 14 und § 36 HBO dürfen Gebäude, bei denen der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung zum Anleitern bestimmter Fenster oder mehr als 8m über der Geländeoberfläche liegt, nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte, wie Hubrettungsfahrzeuge, verfügt. Aufstell- und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein; sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig freizuhalten; die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Fahrzeuge dürfen auf diesen Flächen nicht abgestellt werden.
4. Die Kurvenradien sind so zu gestalten, dass Lösch- und Rettungsfahrzeuge ungehindert diese durchfahren können. Soweit für das Baugebiet die vorgenannte Ziffer 3 zutrifft, sind die Kurvenradien so auszulegen, dass diese auch von Hubrettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten durchfahren werden können. Auf Abschnitt 4.2 der DIN 14090 wird verwiesen.
5. Bäume sind so anzupflanzen, dass das Astwerk nicht (auch nicht zu einem späterem Zeitpunkt) in die Fahrbahn hineinragt. Im Bereich von notwendigen Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge dürfen keine Bäume angepflanzt werden. Sträucher und Gehölze niedriger Wuchshöhe sind davon ausgenommen.
6. Bei der Bebauung der Grundstücke und der Gestaltung der Straßen sind insbesondere die Anforderungen des § 4 Abs. 1, sowie § 5 der HBO 2018 zu beachten.

9 Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz, Altlasten

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Baugrund

Vorsorgender Bodenschutz

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

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung (zum Beispiel Schutz des Mutterbodens nach § 202 Baugesetzbuch); von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen (Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, muss 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 Boden (gegebenenfalls Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo logistisch möglich, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, zum Beispiel durch Absperrung mit Bauzäunen oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen - bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufuss (zum Beispiel zufließendes Wasser von Wegen) der gegebenenfalls vom Hang herabkommende Niederschlag ist (zum Beispiel durch Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes) während der Bauphase, um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten, Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen; die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (gegebenenfalls Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort (Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen).
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit, positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

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

- Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende
- Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Hauslebauer

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

Regierungspräsidium Gießen, Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle Altlasten, Bodenschutz, Dez. 41.4 (02.09.2020)

In der Altflächendatei als Teil des Bodeninformationssystems sind die den Bodenschutzbehörden bekannten Informationen zu Altstandorten, Altablagerungen, altlastenverdächtigen Flächen, Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen hinterlegt (§ 8 Abs. 1 HAltBodSchG). Altstandorte sind Grundstücke, auf denen mit

umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist. Altlagerungen sind stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie Flächen auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind. Die Daten werden von den Kommunen, den Unteren Bodenschutzbehörden (UBB), den Oberen Bodenschutzbehörden (RP) und dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) erfasst, gemeldet und ggf. aktualisiert. Die Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten in der Altflächendatei ist jedoch nicht garantiert. Deshalb wird empfohlen weitere Informationen (z.B. Auskünfte zu Betriebsstillegungen aus dem Gewereregister, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der zuständigen Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Vogelsberg und bei der Stadt Lauterbach einzuholen.

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

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

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

Hinweis:

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die Belange des Bodens zu berücksichtigen. Bei der Aufstellung eines Bauleitplans darf das Problem von Bodenbelastungen nicht ausgeklammert werden. Bei der Beurteilung von Belastungen des Bodens gilt das bauleitplanerische Vorsorgeprinzip und nicht die Schwelle der Gefahrenabwehr des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG). Der Träger der Bauleitplanung erzeugt mit der Ausweisung einer Fläche ein Vertrauen, dass die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr realisierbar ist. Geht die Stadt/Gemeinde Anhaltspunkten für Bodenbelastungen nicht nach, haben Eigentümer, Bauwillige und andere Betroffene ggf. Anspruch auf Schadensersatz. Bei der Erarbeitung der Stellungnahme zur Bauleitplanung ist zu beachten, dass nach den einschlägigen baurechtlichen Vorschriften für eine Vielzahl von Vorhaben kein förmliches Baugenehmigungsverfahren erforderlich ist (vgl. §§ 62 ff. HBO). Die Bauaufsichtsbehörde ist dann auch nicht verpflichtet, die Bodenschutzbehörde in ihrem Verfahren zu beteiligen. Insofern ist es möglich, dass die Bodenschutzbehörde über bauliche Veränderungen auf Verdachtsflächen nur im Rahmen der Bauleitplanung Kenntnis erlangen und danach nicht mehr beteiligt wird.

10 Kampfmittel

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

11 Immissionsschutz

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

Mit der geplanten Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes zu den vorhandenen Nutzungen im näheren Umfeld des Plangebietes kann den genannten Vorgaben des § 50 BImSchG entsprochen werden. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind vorliegend nicht zu erwarten.

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

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

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

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

Im Rahmen der vorliegenden Entwicklungssatzung wird grundsätzlich eine Ausrichtung des Baugrundstücks nach Süden ermöglicht, um somit eine sonnenoptimierte Bauweise zu unterstützen.

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 Entwicklungssatzung aufzunehmen, sondern hiermit auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

13 Denkmalschutz

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

14 Bodenordnung

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

15 Elektrizitäts- und Gasversorgung, Kommunikationslinien

Aufgrund der Lage des Plangebietes in einem bestehenden Wohngebiet kann die Erschließung als gesichert gelten. Leitungen der Ver- und Entsorgung (Strom, Telekom, etc.) müssen im Zuge der weiteren Planung gegebenenfalls entsprechend ausgebaut und Hausanschlüsse sichergestellt werden.

16 Flächenbilanz

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

Geltungsbereich der 34er Satzung	Ca. 1.200 m²
Fläche des Allgemeinen Wohngebietes	1.200 m ²
Versiegelung laut GRZ 0,25	300 m ²

Die Bauflächen im Plangebiet können bei einer GRZ von 0,25 maximal durch rd. 300m² versiegelt werden. Zuzüglich Garagen, Nebenanlagen und Stellflächen ist eine Versiegelung um weitere GRZ = 0,125 von 150 m² zulässig.

Planstand: 30.10.2020

Projektnummer: 20-233520-2335

Projektleitung: M. Wolf (Stadtplaner AKH / SRL) (Stadtplaner AKH / SRL)

Landschaftspflegerischer Einschub: M Sc. Umweltwissenschaften C. Schweikert.

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de