



Stadt Lauterbach, Kernstadt

**Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes
„Im Kleinfeldchen / Eichwiesen“**

Planstand: 27.05.2020

Bearbeiter B-Plan:
F. Licher, M. Sc. Geographie
D. Röttger, M. Sc. Stadt- und Regionalplanung

Inhalt

1. Vorbemerkungen	4
1.1. Veranlassung und Planziel.....	4
1.2. Verfahrensstand	5
1.3. Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes	6
1.4. Übergeordnete Planungen	7
1.5. Rechtskräftige Bebauungspläne	15
1.6. Nachverdichtung, Innenentwicklung	15
2. Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption	16
3. Inhalt und Festsetzungen	18
3.1. Art der baulichen Nutzung (BauGB/BauNVO)	18
3.2. Maß der baulichen Nutzung (BauGB/BauNVO).....	20
3.3. Landschaftspflegerische und eingriffsminimierende Maßnahmen im Baugebiet (BauGB)	22
3.4. Sonstige Festsetzungen (BauGB).....	22
3.5. Gestalterische Vorgaben – Integrierte Orts- und Gestaltungssatzung (HBO)	22
3.6. Wasserrechtliche Hinweise und Empfehlungen	23
4. Landschaftspflege und Naturschutz	24
4.1. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB.....	26
4.2. Artenschutz und Schutzgebiete.....	26
5. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	26
5.1. Überschwemmungsgebiet.....	26
5.2. Wasserversorgung und Grundwasserschutz	26
5.3. Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen	28
5.4. Abwasserbeseitigung	29
5.5. Abflussregelung.....	25
5.6. Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft	31
6. Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Infrastruktur	32
6.1. Straßen und Verkehrsflächen.....	32
6.2. Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr	33
6.3. Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr.....	33
6.4. Wasserversorgung	33
6.5. Abwasserentsorgung	34
6.6. Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien.....	34
6.7. Brandschutz.....	34
7. Flächenbilanz	36
8. Bodenordnung	36
9. Baugrundbeschreibung, Bergrecht, Altlasten	36

10. Denkmalschutz 38
11. Immissionsschutz 39
12. Erneuerbare Energien 40
13. Kosten..... 41

Abb.1: Übersicht und räumlicher Geltungsbereich



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

1. Vorbemerkungen

1.1. Veranlassung und Planziel

Die Stadt Lauterbach hat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Kleinfeldchen / Eichwiesen“ sowie die FNP-Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Das vorliegende Plangebiet liegt am nord-östlichen Ortsrand der Kernstadt und ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lauterbach als Gewerbegebiet und Mischgebiet Planung dargestellt. Der Regionalplan Mittelhessen 2010 bringt in diesem Bereich ein Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung zur Ausweisung.

Abb. 2: Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 05/2020), bearbeitet, Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Schon in der Vergangenheit (Sommer 2016) wurde versucht das nördliche Plangebiet einer gewerblichen Nutzung zuzuführen. Es bestand Interesse eines Gewerbegebietes mit der Errichtung eines Hubschrauberhangars mit Landeplatz. Aufgrund von Bedenken wegen Schallimmissionen eines Hubschrauberlandeplatzes in Hinblick auf das südlich angrenzende Wohngebiet, wurde seitens der Stadtverordnetenversammlung die Option des Betriebes mit Hubschrauberlandeplatz abgelehnt.

Nach Anpassung der Planung für lediglich die Unterstellmöglichkeit der Hubschrauber ohne Landeplatz erfolgte dann ein Aufstellungsbeschluss. Die Planung ist jedoch über den Aufstellungsbeschluss hinaus nicht fortgeführt worden. Da darüber hinaus keine gewerbliche Nutzung gefunden werden konnte (Busunternehmen oder Bekleidungsindustrie standen zur Wahl) prüfte die Stadt Lauterbach auch andere Optionen der Entwicklung, wie z.B. Misch- und Wohnnutzungen. Im Bereich des geplanten Mischgebietes sollte zunächst geklärt werden, ob die privaten Eigentümer einer Bauleitplanung zustimmen bzw. die Bereitschaft bestünde der Stadt Lauterbach ihre Grundstücke zu verkaufen oder zur Verfügung zu stellen. Die Stadt konnte die Flächen bis auf zwei Grundstückspartellen erwerben.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Mischgebietes i.S.d. § 6 BauNVO sowie eines Allgemeinen Wohngebietes i.S.d. § 4 BauNVO, um der Nachfrage nach Baugrundstücken in der Kernstadt auch künftig gerecht zu werden. Folglich dient die Aufstellung des Bebauungsplanes der Schaffung von Bauplanungsrecht für die Errichtung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören sowie von Wohngebäuden im Anschluss an die bestehenden Nutzungen (Wohnen und gewerbliche Nutzungen). Gleichzeitig wird im nordöstlichen Planbereich eine Fläche für ein naturnahgestaltetes Regenrückhaltebecken in den Geltungsbereich mit aufgenommen, um die Abwasserbeseitigung der neuen Bauplätze sicherzustellen. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch neue Erschließungsstraßen, diese wurden vorliegend ausreichend dimensioniert und mit den Örtlichkeiten (Höhenverlauf des Geländes) abgeglichen. Die detaillierte Erschließungsplanung (Verkehrsplanung / Infrastruktur) wird im weiteren Bauleitplanverfahren entsprechend ausgearbeitet. Für das Plangebiet gibt es noch keinen rechtskräftigen Bebauungsplan, sodass nun zur Schaffung von Bauplanungsrecht ein Bebauungsplan mit der Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden soll.

1.2. Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss und Geänderter Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs.1 BauGB	05.07.2016 27.08.2018 Bekanntmachung 08.06.2019*
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB	11.06.2019 – 12.07.2019 Bekanntmachung 08.06.2019*
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB	Anschreiben: 05.06.2019 Frist 12.07.2019
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB	08.06.2020 – 24.07.2020 Bekanntmachung: 30.05.2020*
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB	Anschreiben: 03.06.2020 Frist analog § 3 Abs.2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs.1 BauGB	

* Die Bekanntmachungen erfolgen gemäß Hauptsatzung der Stadt Lauterbach im *Lauterbacher Anzeiger*.

Der Bebauungsplan (qualifizierter Bebauungsplan) wird im zweistufigen Verfahren mit Flächennutzungsplanänderung und Umweltprüfung aufgestellt und durchgeführt.

Aufgrund der Entwicklung der Corona-Pandemie und der damit verbundenen Einschränkungen für die Öffentlichkeit in Hinblick auf die entsprechend angepassten Öffnungszeiten der Verwaltung und der geänderten und ergänzten Einsichtsmöglichkeiten der Planunterlagen wurde eine angemessene längere Auslegungsdauer der Planunterlagen im Rahmen der Entwurfsoffenlage gemäß § 3 Abs.2 BauGB gewählt.

1.3. Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Kleinfeldchen / Eichwiesen“ befindet sich am nordöstlichen Ortsrand der Kernstadt, umfasst eine Fläche von rd. 3,5 ha (35.270 m²) und wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

Norden: Grünland mit Gehölzstrukturen, sowie weiter nördlich gewerbliche Halle und Bundesstraße (B254)

Osten: Landwirtschaftliche Flächen

Süden: Wohnbebauung im Bereich des Baugebietes Kreuzwiese

Westen: gewerbliche Nutzungen

Exposition: Tiefster Punkt des Geländes im Norden, steigt nach Süden/Osten an

Nutzung: landwirtschaftliche Fläche/Grünland, Streuobstwiese, Freizeitgarten

Anzahl der Bauplätze: rd. 29 Wohnbaugrundstücke, zwei gemischte Bauflächen mit einer Flächengröße von 4324 m² im Bereich Kleinfeldchen und von 3243 m² im Bereich Eichwiesen. Die Zahl kann je nach Grundstücksgröße und Zuschnitte variieren. Die Darstellung der geplanten Grundstücksgrenzen ist auf Ebene des Bebauungsplanes unverbindlich.

Grundstücksgrößen: 350 m² bis 800 m² (Wohnbaugrundstücke), je nach Bedarf und Nachfrage können die Grundstücksgrößen variiert werden.

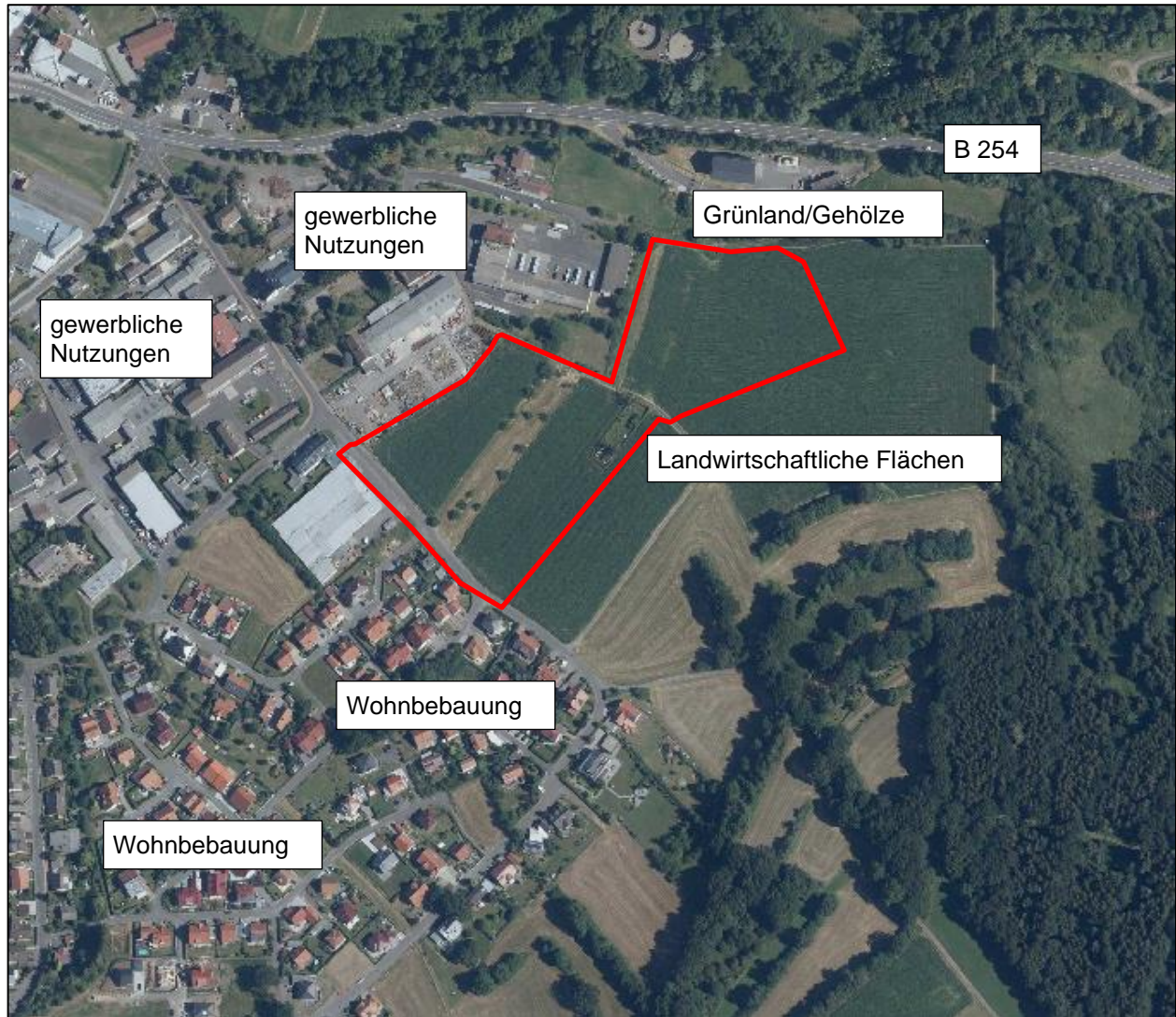
Abb. 3: Ansicht Richtung Süden, südliches Plangebiet



Abb. 4: Ansicht Richtung Westen, nördliches Plangebiet



Quelle: (Abb. 3 und 4), Eigene Aufnahmen, April 2019

Abb. 5: Luftbild des Plangebietes, rot gekennzeichnet

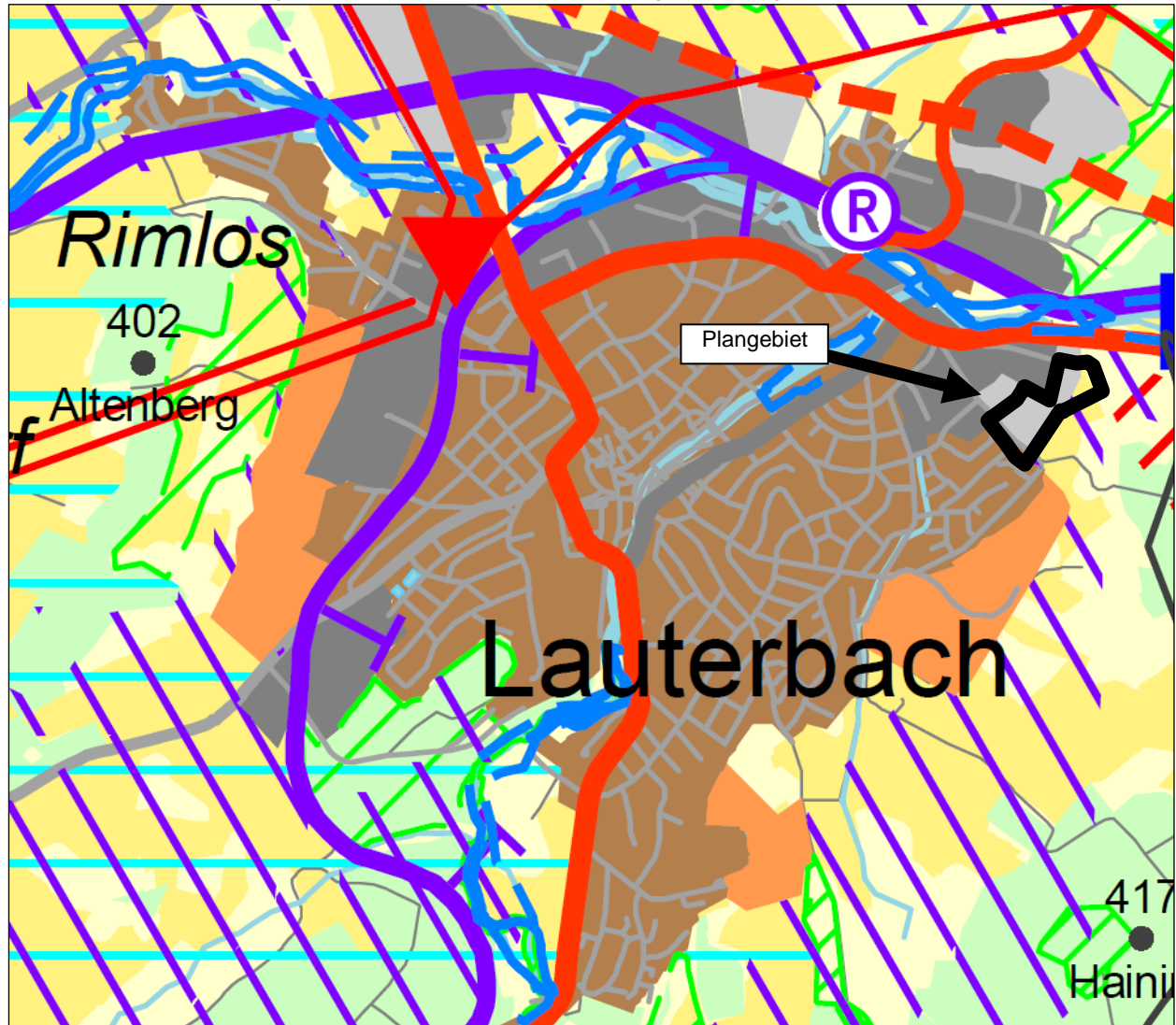
Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

1.4. Übergeordnete Planungen

Der **Regionalplan Mittelhessen 2010** stellt das Plangebiet als *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung* (5.3-2) sowie im nordöstlichen Teilbereich *Vorranggebiet für Landwirtschaft* (6.3-1) überlagert von *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen* (6.1.3-1) dar. Aufgrund der raumordnerischen Vorgaben und Darstellungen stehen der vorliegenden Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB Ziele zunächst der Raumordnung entgegen.

Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung (5.3-2)

Hierbei ist insbesondere die Lage der vorgesehenen Nutzung Wohn- und Mischgebiet innerhalb eines *Vorranggebietes Industrie und Gewerbe Planung* anzusprechen. Nachfolgend werden die einzelnen Ziele des Regionalplanes Mittelhessen 2010 angesprochen und die sich aus der Planung ergebenden Zielkonflikte dargestellt. Die Überprüfung hinsichtlich möglicher Zielkonflikte beschränkt sich auf die Tatbestände „Ausweisung eines Wohngebietes“ sowie „Ausweisung eines Mischgebietes“ innerhalb eines „Vorranggebietes Industrie und Gewerbe Planung“.

Abb. 6: Ausschnitt des Regionalplanes Mittelhessen 2010 mit Lage des Plangebietes

Quelle: Regierungspräsidium Gießen, Regionalplan Mittelhessen 2010

genordet, ohne Maßstab

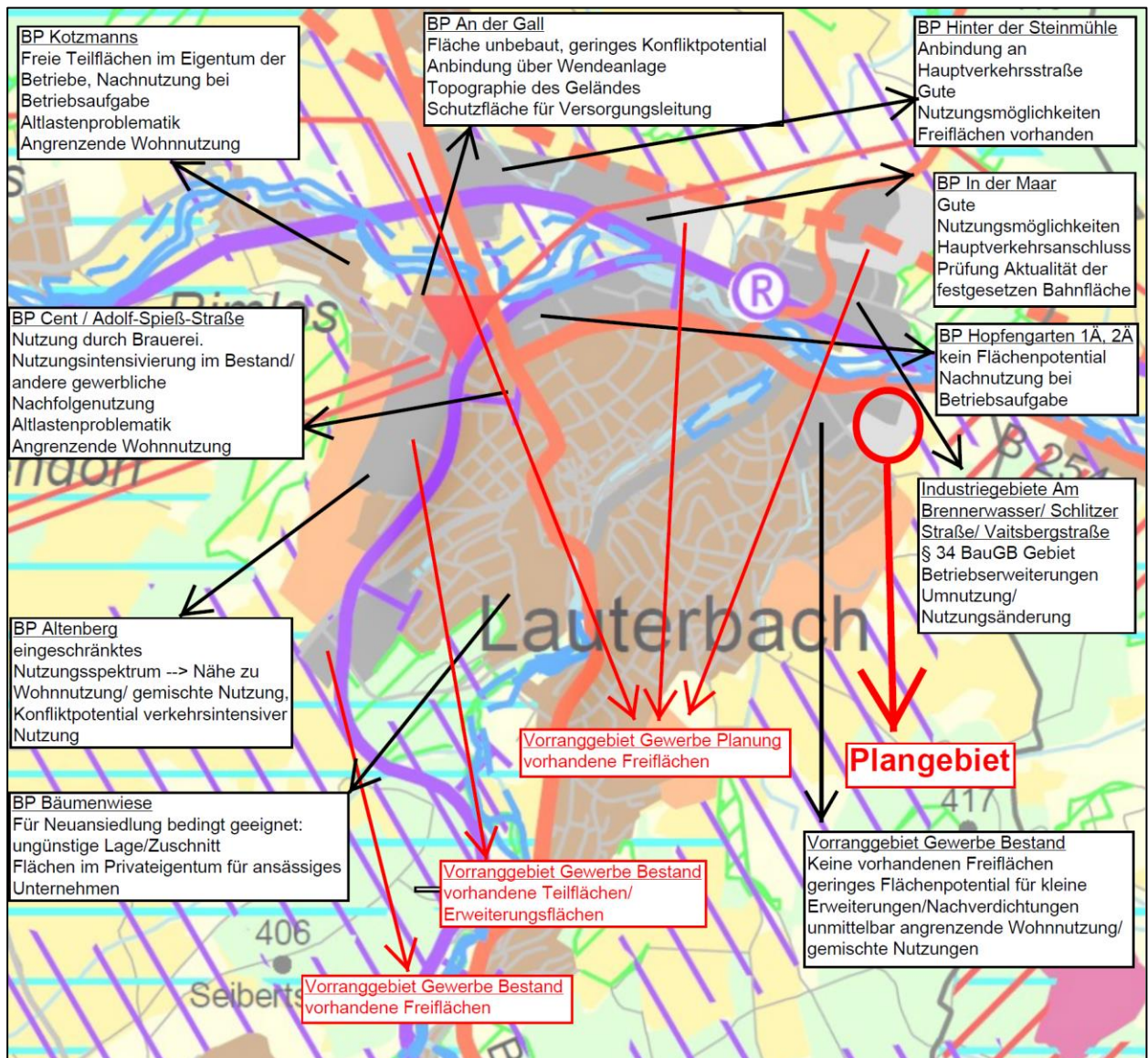
Die geplante Umwidmung steht damit im Widerspruch zu der regionalplanerischen Zielsetzung 5.3-2. Die in der Plankarte ausgewiesenen *Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Planung* dienen der Entwicklung bestehender Betriebe sowie der Neuansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben. In ihnen hat die Industrie- und Gewerbeentwicklung Vorrang vor anderen Raumnutzungen und -funktionen.

Die Ausweisung von Wohnbauflächen innerhalb der „Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Planung“ stellt einen wesentlichen regionalplanerischen Zielkonflikt der vorliegenden Planung dar. Obengenanntes Ziel definiert, dass die in der Plankarte festgelegten Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Planung überwiegend den Ober- und Mittelzentren zugeordnet worden sind, da sich in diesen Einzugsbereichen hauptsächlich die prognostizierten Bevölkerungszuwächse vollziehen und für das nötige Arbeitsplatzangebot ausreichend geeignete Flächen bereitstehen müssen (vgl. Plansatz 5.3-6).

Die Stadt Lauterbach bezieht sich bei der Inanspruchnahme eines Wohn- und Mischgebietes innerhalb eines Vorranggebietes Industrie und Gewerbe Planung auf eine Studie zur Überprüfung bestehender Gewerbegebiete und zur künftigen Entwicklung, die durch einen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 13.03.2017 in Auftrag gegeben worden ist. Die Studie beinhaltete zwei Module. In Modul 1

wurden zunächst für die ausgewiesenen Gewerbegebiete die Inhalte der Bebauungspläne auf Übereinstimmung mit aktuellen Planungsanforderungen überprüft. In einem zweiten Schritt wurden Potenziale für die perspektivische Gewerbeentwicklung aufgezeigt (Studie zur zukünftigen Gewerbeentwicklung, Modul 2). Die Studie zur zukünftigen Entwicklung (Modul 2) enthält Vorschläge für Gebietsausweisungen unter Berücksichtigung vorlaufender und übergeordneter Planungen (Planung zum Neubau der Bundesstraße 254, Landesentwicklungsplan Hessen, Regionalplan Mittelhessen 2010) und erkennbar betroffener Fachbelange (z.B. Immissionsschutz, Naturschutz). Damit einher ging die Prüfung, ob festgesetzte Gewerbegebietsgrundstücke aus städteplanerischer Sicht noch notwendig sind oder einer anderen Nutzung zugeführt werden können. Allgemeine Nutzungsoptionen für ungenutzte, aber ausgewiesene Flächen sowie etwaige Planungserfordernisse wurden benannt und Verfahrensempfehlungen gegeben.

Abb. 7: Auswertung rechtskräftiger Bebauungspläne und Potenzialflächen für Gewerbe und Industrie



Quelle: Studie zur Gewerbeflächenentwicklung der Stadt Lauterbach, Stand: 04/2018, Ausschnitt genordet ohne Maßstab

So heißt es laut Studie: „Für die gewerbliche Nutzung im Bestand, sei es Neunutzung oder Intensivierung, sind vor allem auch Fragen des Nachbarnschutzes zu berücksichtigen (Schutz der gesunden Wohnverhältnisse gegenüber Immissionen aus gewerblicher Nutzung, Trennungsgrundsatz LS. § 50 BImSchG). Insbesondere bei Gewerbegrundstücken, die unmittelbar an Wohngebiete angrenzen, über diese erschlossen sind oder in Wohnbereiche eingebettet liegen, ist dieser Belang von großer Bedeutung (vgl. auch Grundsatz zum Lärmschutz bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, im LEP Hessen). Konflikträchtige Gebietszuordnungen stehen einer unternehmerischen Ansiedlungsentscheidung oft entgegen. Die gewachsene Sensibilität der Bevölkerung führt zum Teil auch dazu, dass gegen Ansiedlungen in ausgewiesenen Gewerbegebieten mit langjährig rechtskräftigen Bebauungsplänen heftig protestiert wird. Unabhängig von rechtlichen Erfolgsaussichten kann dies zu langwierigen Baugenehmigungsverfahren und zum Überdenken von Ansiedlungsentscheidungen von Unternehmen führen.“

Es lässt sich für die Fläche des Plangebietes konstatieren, dass die Verträglichkeit mit den benachbarten Wohnnutzungen gegenüber den weiteren *Vorranggebieten Industrie und Gewerbe Planung*, die sich nördlich der Kernstadt im Umfeld von in Anspruch genommenen *Vorranggebieten Industrie und Gewerbe Bestand* befinden, nachteilig auswirken kann. Folglich besteht die Möglichkeit die Nachfrage nach gewerblichen Baugrundstücken in anderen Bereichen der Kernstadt, vorrangig im Norden, zu bedienen. Es ist davon auszugehen, dass der Neubau, der sich derzeit im Planfeststellungsverfahren befindlichen Bundesstraße B 254, positiv auf die verkehrliche Anbindung der im Norden ausgewiesenen *Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Bestand* sowie *Planung* auswirken wird, daher sollte der Schwerpunkt der gewerblichen Entwicklung auf diesen Bereich gelegt werden.

Dafür spricht auch, dass im wirksamen Flächennutzungsplan ebenfalls noch ausreichend dargestellte gewerbliche Bauflächenpotentiale (Gewerbliche Bauflächen Planung) vorhanden sind. In der vorliegenden Flächengröße von 3,5 ha ist in diesen Bereichen noch genügend Gewerbeflächenpotential vorhanden. Die nachfragenden Gewerbebetriebe fragen meist größere Flächen mit einer günstigen verkehrlichen Anbindung und Autobahnnähe nach. Vorliegend ist aufgrund der ungünstigen topographischen Hanglage sowie aufgrund des südlich angrenzenden Wohngebietes eine Ansiedlung von klassischen Gewerbebetrieben in diesem Bereich städtebaulich und wirtschaftlich nicht sinnvoll.

Bei einem Abstimmungstermin am 25.09.2019 beim RP Gießen, Oberen Landesplanungsbehörde mit der Stadt Lauterbach wurde die Thematik der Inanspruchnahme eines Vorranggebietes Industrie und Gewerbe entsprechend den vorherigen Ausführungen erörtert und dargelegt warum eine Inanspruchnahme erfolgt.

Hinzu kommt, dass aufgrund der Flächengröße von 0,7 ha für die Ausweisung eines Mischgebietes und 1,7 ha für die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes eine Raumbedeutsamkeit anzuzweifeln ist.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die geplante Umwidmung von „Vorranggebieten Industrie und Gewerbe“ städtebaulich und siedlungsstrukturell sinnvoll ist und dass die negativen Auswirkungen auf das verfügbare Angebot an Gewerbeflächen aufgrund vergleichbarer Flächenangebote an anderen gewerblichen Standorten in der Kernstadt von geringer Bedeutung sind.

Auch werden die vorhandenen angrenzenden Gewerbebetriebe nicht wesentlich in ihrer Erweiterungsfähigkeit eingeschränkt. Im Nordwesten befinden sich u.a. eine Autowerkstatt und Busunternehmen mit vorhandenen Hallen und einer großen Außenbereichsfläche. Neben Umstrukturierungsmaßnahmen für den vorhandenen Betrieb für mögliche Erweiterungen sind noch weite Teile mit Grünflächen versehen, sodass davon ausgegangen wird, dass für die derzeitige Nutzung eine bauliche Erweiterung nach wie vor möglich bleibt. Ähnlich sieht es bei dem im Westen angrenzenden Bauunternehmen aus. Das Gewerbegrundstück setzt sich aus beinahe gleichen Teilen Hallen und Verwaltungsgebäuden sowie offenen Lager-

flächen zusammen. Bauliche Erweiterungen sind zu Lasten der Lagerflächen weiterhin möglich. Lagerflächen können auch räumlich getrennt untergebracht werden. Darüber hinaus befinden sich nördlich angrenzend an das Bauunternehmen Freiflächen, sodass auch an dieser Stelle Erweiterungen möglich sind. Die Gewerbenutzungen in diesem Bereich stellen sich als lockere Bebauung dar, große zusammenhängende Industrie- und Gewerbeanlagen sind hier nicht vorhanden.

Insgesamt ist die Entwicklung von Gewerbestandorten aufgrund der heutigen Anforderungen an Lage, Erschließung und unmittelbare Umgebung im innerstädtischen Bereich schwierig umzusetzen. Aufgrund der aktuell hohen Nachfrage nach Wohneigentum und einem gravierenden Mangel an bezahlbarem Wohnraum soll im vorliegenden Planbereich neben wohnverträglichen Gewerbenutzungen vor allem Wohnbebauung geschaffen werden.

Aufgrund der Ausweisung eines Misch- und Wohngebietes ist die Umwidmung von Flächen in einem „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe“ in „Vorranggebiet Siedlung“ im Regionalplan Mittelhessen 2010 vorgesehen.

Vorranggebiet für Landwirtschaft (6.3-1)

Mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im nordöstlichen Bereich des Plangebietes wird eine Fläche von rd. 0,6 ha, die im Regionalplan als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ dargestellt ist, in Anspruch genommen. Die gesamte Inanspruchnahme des Misch- und Wohngebietes beträgt rd. 2,4 ha. Somit bilden die 0,6 ha einen geringen Anteil der Neuausweisung, werden dennoch dringend benötigt, um im Misch- und Wohngebiet eine angemessene Anzahl an gemischten Bauflächen und Wohnbaugrundstücken nachweisen bzw. um eine städtebaulich sinnvolle und wirtschaftliche Erschließung vorzubereiten zu können. Des Weiteren befindet sich im nördlichsten Teil das Regenrückhaltebecken, dessen Lage sich aus der Topografie ergibt und daher sich an dieser Stelle am sinnvollsten darstellt. Die Auswirkungen auf die Agrarstruktur sind als verkräftbar anzusehen. Neben des Flächenverlustes von rd. 0,6 ha sind die Angaben, laut Bodenviewer Hessen: Feldkapazität Mittel, Acker/Grünlandanzahl von 40 bis 50 und Ertragspotenzial hoch, im mittleren bis hohen Bereich zu finden. Die vorhandenen landwirtschaftlichen Wege bleiben erhalten, sodass eine uneingeschränkte Bewirtschaftung der verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen möglich ist.

Insgesamt wird davon ausgegangen, dass aufgrund der geringen Größe der Fläche und da die Bodenfunktionen durch die Nutzungen eines Allgemeinen Wohngebietes sowie des Regenrückhaltebeckens nicht komplett aufgegeben werden, die Inanspruchnahme des „Vorranggebietes für Landwirtschaft“ mit den Zielen der Raumordnung zu vereinbaren ist.

Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen (6.1.3-1)

Aufgrund der Lage am Ortsrand und der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzungen wird das Plangebiet im äußersten östlichen Bereich durch ein Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen überlagert. Der Ortsrand stellt sich an dieser Stelle als vielseitig dar und setzt sich aus landwirtschaftlichen Flächen, Grünland und Gehölzstrukturen und im Osten durch Waldflächen dar. Das zusammenhängende Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen funktioniert im Einklang mit den nördlich und südlich vorhandenen Grünstrukturen und kann als Bestandteil eines lokalen Luftsystems beurteilt werden. In Folge der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes ist jedoch mit dem teilweisen Verlust an Ackerflächen zu rechnen und durch eine künftige Bebauung, die auf eine Firsthöhe von max. 9,5 m festgelegt ist, kann eine Luftzirkulation in diesem Bereich voraussichtlich beeinträchtigt werden.

Jedoch entstehen durch das Plangebiet keine Trennwirkungen, mehr noch erfolgt durch die Ausweisung eines Wohngebietes mit Hausgärten und einer Festsetzung zur Mindestdurchgrünung des Plangebietes eine Luftdurchlässigkeit des Ortsrandes, die sich deutlich positiver darstellen kann als im Bereich des derzeitigen Überganges zwischen den vorhandenen gewerblichen Nutzungen und Strukturen mit den großen Hallen und Gebäuden. Somit kann eine dauerhafte Funktionsfähigkeit des Luftsystems erhalten bleiben.

Vorranggebiet Siedlung Planung (5.2-3)

In den Vorranggebieten Siedlung Planung, die in der Regel am zentralen Ortsteil ausgewiesen sind, hat die Siedlungsentwicklung Vorrang gegenüber anderen Raumnutzungen und -funktionen. Für die Stadt Lauterbach sind im Regionalplan Mittelhessen 2010 drei Vorranggebiete Siedlung Planung vorgehalten. Eines der Vorranggebiete befindet sich südöstlich des vorliegenden Plangebietes. Aus naturschutzfachlicher Sicht stellt sich dieses Vorranggebiet aus zahlreichen hochwertigen Strukturen dar.

Das Gebiet ist von zahlreichen gesetzlich geschützten Biotopen (Feldgehölzen, Hecken und Streuobstbeständen durchzogen, u.a.) aber auch vorhandenen Kleingartennutzungen und landwirtschaftlichen Betrieben geprägt. Grundsätzlich geeignet erscheint der südlichste Bereich des Vorranggebietes, der auch als Wohnbauflächen geplant im FNP der Stadt Lauterbach dargestellt ist. Ungünstig an dieser Stelle ist jedoch, dass die vorhandenen Straßenverkehrsflächen der angrenzenden Ortslage geringe Straßenquerschnitte aufweisen und es sich zum Teil um landwirtschaftliche Wege handelt. Der Erschließungsaufwand wird dadurch, gegenüber denen des vorliegenden Plangebietes erschwert.

Ein weiteres Vorranggebiet Siedlung Planung befindet sich im Süden von Lauterbach. An dieser Stelle ist der Standort der „Schule an der Wascherde“. Im FNP der Stadt Lauterbach sind hier Erweiterungsflächen für die Schule sowie den zugehörigen Sporteinrichtungen vorgesehen. Ein kleiner Teil der südlichen Flächen ist für Wohnbauflächen vorgesehen. Aufgrund des Schulstandortes sind Immissionschutzrechtliche Belange zu prüfen. Hinzu kommt, dass im Osten ein Schutzgebiet (Magerrasenkomplex) und im Süden und Westen weitere Gehölz-Grünland-Komplexe angrenzen. Im Gegensatz zum vorliegenden Plangebiet würde eine künftige Bebauung zu einer fingerförmigen Siedlungsentwicklung führen, sodass zum gegenwertigen Zeitpunkt eine Entwicklung städtebaulich seitens der Stadt abgelehnt wird.

Das dritte Vorranggebiet Siedlung Planung erstreckt sich entlang des westlichen Ortsrandes der Stadt Lauterbach. Der Osten der Stadt ist vor allem durch das bestehende Gewerbegebiet geprägt. Die Nutzungen sind vielseitig (Hallensport, produzierendes Gewerbe, Möbellager, u.a.) Die Studie zur gewerblichen Entwicklung Lauterbachs stellt dazu fest, dass man von einem erhöhten Störungspotenzial zwischen den Gebietstypen Gewerbe und Wohnen ausgehen kann. Vor allem der Aspekt, dass angrenzende Wohnnutzungen Erweiterungsabsichten der bestehenden Gewerbetreibenden negativ beeinträchtigen können. Von den gewerblichen Nutzungen und auch durch den Anlieferungsverkehr können Immissionskonflikte ausgehen können. Der südliche Bereich des Vorranggebietes wäre für eine Wohngebietsentwicklung denkbar, auch wenn weiter südlich weitere Industrie- und Gewerbenutzungen vorhanden sind.

In Anbetracht der Darlegung, dass der Schwerpunkt der künftigen gewerblichen Entwicklung im Norden der Stadt Lauterbach liegen wird sowie der Vereinbarung der Planung mit den Belangen der Landwirtschaft und der Klimafunktionen, wird davon ausgegangen, dass die Planung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung als angepasst gelten kann.

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.

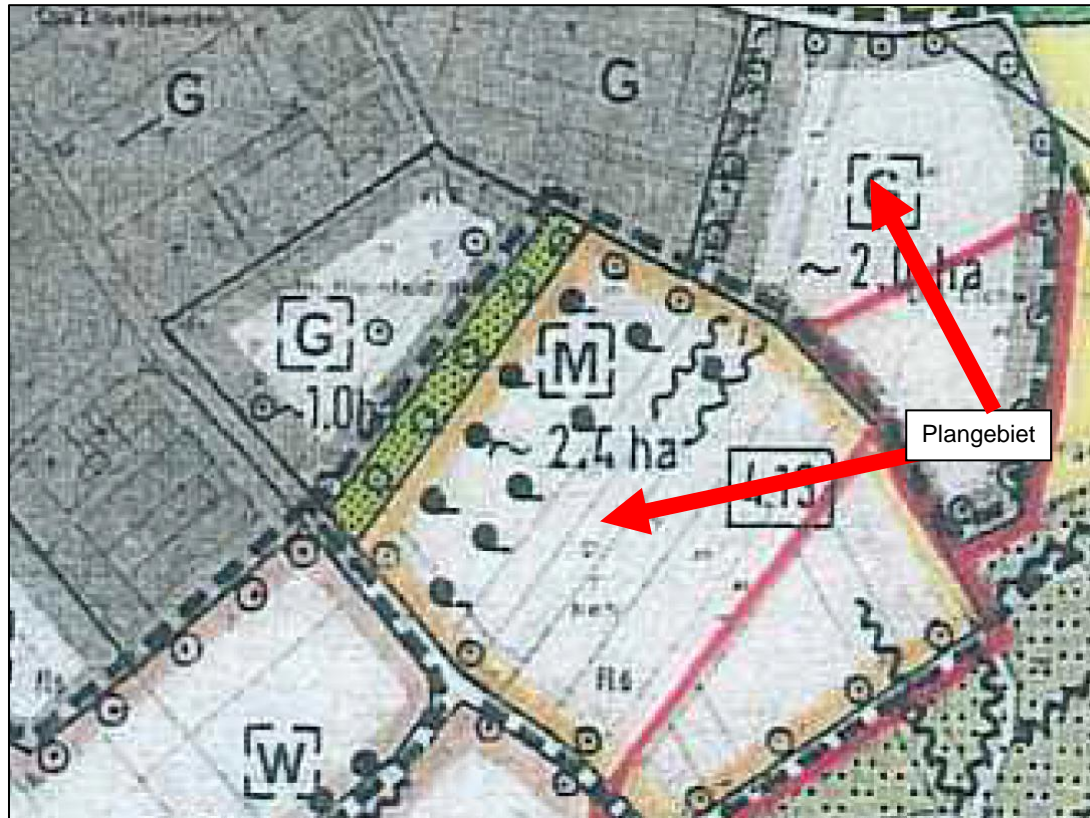
Oberen Landesplanungsbehörde, RP Gießen vom 12.07.2019

Gem. Ziel 5.2-7 des RPM 2010 darf der maximale Wohnsiedlungsflächenbedarf der Gemeinden nicht überschritten werden. Dieser beträgt für die Stadt Lauterbach von 2002 bis 2020 gemäß Tabelle 7 des RPM 2010 15 ha. Eingerechnet werden dabei die Bruttobauf Flächen für Wohngebiete und auf für Mischgebiete, sofern diese nicht eindeutig z.B. gewerblichen Zwecken dienen. Überschlägig ist der maximale Wohnsiedlungsbedarf mit dieser Planung ausgeschöpft.

1.5. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lauterbach stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes geplante Misch- und Gewerbeflächen sowie eine Grünfläche mit Streuobst dar. Da die beabsichtigte Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes und Mischgebietes auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die Darstellung von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen verlangt, kann der Bebauungsplan nicht als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Aus diesem Grund bedarf es der Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs.3 BauGB. Insgesamt ist durch den wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lauterbach schon eine Siedlungsentwicklung in diesem Bereich vorbereitet worden.

Abb. 8: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan



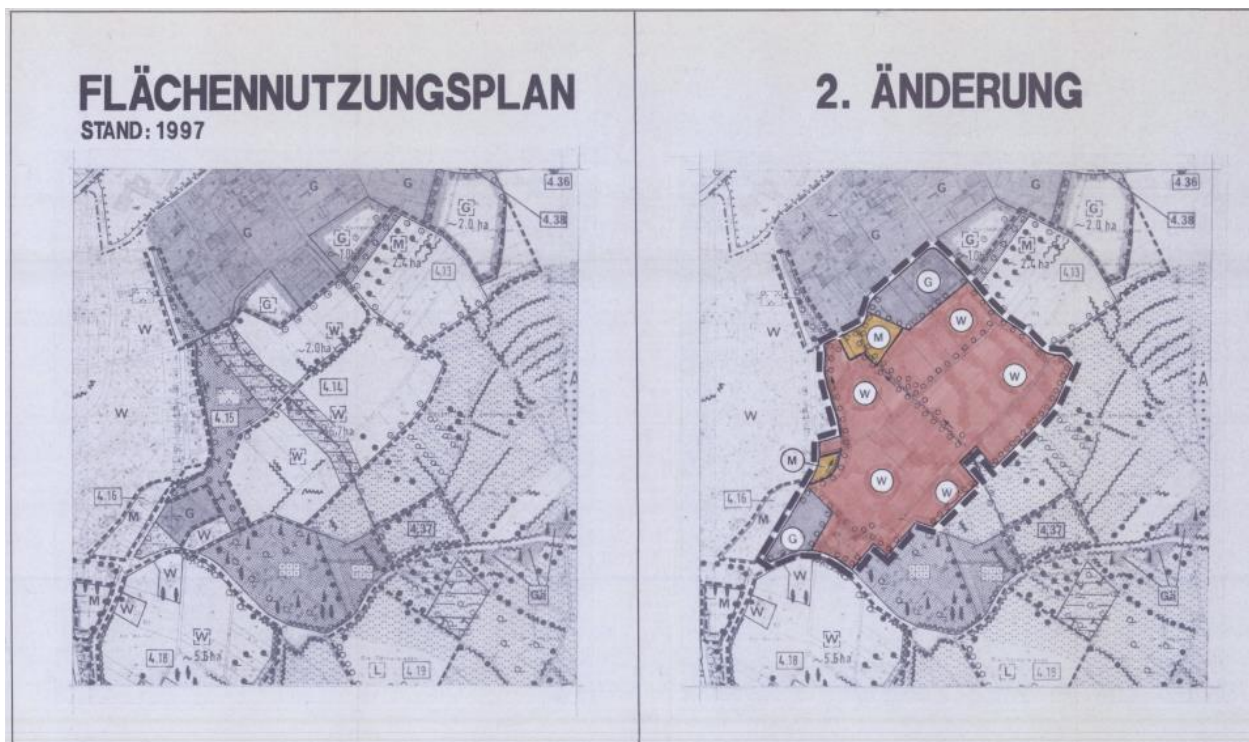
Quelle: Flächennutzungsplan der Stadt Lauterbach

genordet, ohne Maßstab

Allerdings eignet sich der vorliegende Planbereich aufgrund der topographischen Lage, der bestehenden verkehrlichen Erschließungssituation in diesem Bereich sowie der fehlenden direkten verkehrlichen Anbindung an eine überörtliche Straße nicht für eine klassische gewerbliche Entwicklung. Hinzu kommt, die aktuell hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken, die in der Kernstadt Lauterbach lange Zeit nicht durch die Neuausweisung/Darstellung von Wohnbauflächen abgedeckt werden konnte, sondern vorwiegend durch Innenentwicklung, Nachverdichtung und Ortsrandarrondierungen gedeckt wurde.

Ziel der FNP-Änderung ist die Darstellung von Wohnbauflächen (§ 1(1)1 BauNVO) und gemischten Bauflächen (§ 1(1)2 BauNVO) sowie eine Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken im nordöstlichen Planbereich.

Abb. 9: Ausschnitt aus der 2. Flächennutzungsplanänderung im Bereich des Wohngebietes Kreuzwiesen



Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes hat bereits im Jahr 1998 südwestlich des Plangebietes Wohnbauflächen zur Darstellung gebracht. Die Entwicklung in diesem Bereich der Kernstadt von Lauterbach konzentriert sich auf gemischte Nutzungen und Wohnbebauung. Begründet werden kann dies durch die Erschließungssituation im Bereich der Spessartstraße (enge Erschließungsstraße sowie keine direkte Anbindung an überörtliche Straßen), durch die angrenzende Wohnbebauung im Bereich des Baugebietes Kreuzwiesen und der Topographie. Die Nachfrage nach klassischen, gewerblichen Grundstücken konzentriert sich in der Kernstadt an anderen Standorten. Hier ist zum einen der Norden der Kernstadt, nördlich der Bundesstraße B 254 zu nennen. Der Flächennutzungsplan stellt für diesen Bereich bereits Gewerbeflächen Bestand dar, die noch unbebaut sind. Zum anderen stellt der Flächennutzungsplan im Osten der Kernstadt weitere Gewerbeflächen Bestand und Planung dar, die noch nicht entwickelt wurden. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass es im Stadtgebiet von Lauterbach noch Alternativflächen für gewerbliche Entwicklungen gibt.

Die vorliegenden Flächen des Plangebietes „Im Kleinfeldchen / Eichwiesen“ eignen sich zum einen als Erweiterungsmöglichkeiten für ortsansässige Firmen und für Wohnbaugrundstücke für Einzel- und Geschosswohnungsbau (gemischte Bauflächen). Zum anderen soll im Bereich der neu zur Darstellung kommenden Wohnbauflächen Bauplanungsrecht für Einzel- und Doppelhausbebauung geschaffen werden.

1.6. Rechtskräftige Bebauungspläne

Für das vorliegende Plangebiet existiert kein Bebauungsplan. Allerdings grenzt der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kreuzwiese“ sowie dessen 1. Änderung unmittelbar an das Plangebiet. Dieser Bebauungsplan bringt für den an das Plangebiet angrenzenden Bereich hauptsächlich ein Allgemeines Wohngebiet zur Ausweisung.

1.7. Nachverdichtung, Innenentwicklung

Im Zuge der Klimaschutznovelle 2011 und der Innenentwicklungsnovelle 2013 sollen die Gesetzesänderungen und -vorgaben die Urbanität und Attraktivität der Innenstädte und Ortskerne gerade auch im baukultureller Hinsicht steigern, die Identität der Bürger mit ihren Kommunen stärken und die Neuinanspruchnahme von Flächen auf der „Grünen Wiese“ weitestgehend vermeiden. Zur Unterstützung des Ziels der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie, die Flächen-Neuinanspruchnahme auf 30 ha pro Tag zu reduzieren, und vor dem Hintergrund des demographischen Wandels, schreibt der § 1 Abs. 5 Satz 3 Baugesetzbuch vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. Ergänzend ordnet § 1a Abs. 2 Satz 4 Baugesetzbuch an, die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Fläche besonders zu begründen. In diesem Zusammenhang verweist der § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB auf die Agrarschutzklausel des § 15 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz. Die nachfolgenden Ausführungen dienen zusätzlich der städtebaulichen Begründung, warum die Stadt Lauterbach im Bereich des Bebauungsplanes „Im Kleinfeldchen / Eichwiesen“ neue Siedlungsflächen in Anspruch nehmen muss.

Darüber hinaus besteht aber auch der Bedarf an neu auszuweisenden Bauplätzen, der zum einen durch den Regionalplan Mittelhessen 2010 (Vorranggebiete Siedlung Planung) der Stadt Lauterbach zugestanden wird, zum anderen durch die stetige Nachfrage nach Bauplätzen durch Bürger, die vor allem in der Kernstadt generiert wird. Die künftige Siedlungsentwicklung der Kernstadt Lauterbach soll sich zunächst auf den vorliegenden Planbereich konzentrieren.

Aufgrund der Novellierung und Vorgaben des Baugesetzbuches und dem Nachweis der Verdichtung im Innenbereich ist für das Verfahren geprüft worden, inwieweit mögliche Baulücken bestehen bzw. eine Mobilisierung von Baulücken im Innenbereich vorgenommen werden kann.

Die Stadt Lauterbach hat in diesem Zusammenhang bereits vor einigen Jahren ein Baulückenkataster erarbeitet, welches stetig aktualisiert und durch Anfragen bei den Grundstückseigentümern Mobilisierungen der nur wenig vorhandenen Baulücken in der Kernstadt stetig geprüft wird. Von diesen Baulücken befindet sich nur eine im städtischen Besitz. Diese freie Baulücke befindet sich im Baugebiet Kreuzwiesen. Durch den fehlenden Zugriff auf die privaten Flächen (Grundstücke) konnte der Großteil der Baulücken seitens der Stadt nicht direkt mobilisiert werden. Allerdings versucht die Stadt Lauterbach auch über Ihre Internetseite über vorhandene Baulücken zu informieren.

Folglich sind im Bereich der Kernstadt (Stand April 2019) 6 freie Bauplätze vorhanden, wovon sich 5 in privatem Besitz und eine Baulücke im städtischen Besitz befinden.

Größere innerörtliche Freiflächen sind nicht vorhanden, Bereiche, die sich im Luftbild erkennen lassen, stellen sich als Hausgärten dar oder sind aufgrund fehlender Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer nicht entwickelbar und stehen somit für eine städtebauliche Wohnbauentwicklung nicht zur Verfügung. Aus verschiedenen Gründen, wie Hanglage, Beschattung, Belange des Denkmalschutzes oder einer nicht vorhandenen Verkaufs- bzw. Vermarktungsbereitschaft sind die vorhandenen Baulücken und Leerstände nicht mobilisierbar. Verwiesen wird auch auf das in der Umsetzung befindliche Projekt zur Errichtung des Hessischen Finanzamtes (Bebauungsplan „Südbahnhof“ - 1.Änderung und Erweiterung). Hier wurde eine Brachfläche (ehemaliges Uniwork-Gelände) mobilisiert. Mit der Verlagerung von qualifizierten Arbeitsplätzen aus den großen Ballungszentren in diese Fläche wird der Behördenstandort Lauterbach als Mittelzentrum und Kreisstadt für die Zukunft gestärkt. Durch Vorhaben wie diese, erhält der ländliche Raum zusätzliche wichtige Arbeitsplätze und kann durch das vorliegende Plangebiet attraktive Wohnbauflächen generieren. Des Weiteren wird auf die Studie zur Gewerbegebietsentwicklung verwiesen. (s. Kapitel 1.4).

Im Fazit der oben genannten Ausführungen ist die Neuausweisung von Wohnbaugebieten zur Abdeckung des vorliegenden Bedarfs und zur Stärkung des ländlichen Raumes zwingend notwendig. Neben den übergeordneten raumordnerischen Vorgaben für eine künftige Siedlungsflächenentwicklung spielt auch die Verfügbarkeit der Grundstücke sowie die aktuelle Nutzung der Flächen und die bestehende Nachfrage eine maßgebliche Rolle.

2. Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption

In der Kernstadt von Lauterbach wurde in den letzten Jahren kein Baugebiet mehr ausgewiesen, so dass das neue Baugebiet für die Kernstadt sowohl den Eigenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung als auch in der Funktion eines Mittelzentrums die bestehende Nachfrage über die Kernstadt von Lauterbach hinaus decken soll. In der Kernstadt gibt es kaum noch bebaubare Flächen (Baulücken) bzw. Leerstand, so dass sich der Siedlungsdruck auf die Neuausweisung von Misch- und Wohngebieten konzentriert. Sowohl für ortsansässige Gewerbebetriebe sollen Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden als auch der Nachfrage nach Bauplätzen für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für Mehrfamilienhäuser soll mit der Ausweisung eines Misch- und Wohngebietes im vorliegenden Plangebiet Rechnung getragen werden. Mit der Ausweisung der neuen Bauplätze am Ortsrand verfolgt die Stadt das Ziel, den Wohn- und Gewerbebestandort Lauterbach und die damit verbundenen Infrastrukturen (Schule, Kindergärten etc.) künftig zu sichern und die Qualität des Standortes bzw. im ländlichen Raum beizubehalten. Dazu gehört auch die Bereitstellung neuer Baugrundstücke, um den unterschiedlichen Wohnansprüchen der Bevölkerung gerecht zu werden. Bauplätze vor allem für Einzel- und Doppelhausbebauung oder sogar Mehrfamilienhäuser stehen in der Kernstadt derzeit nicht zur Verfügung, so dass der Bedarf an neuen Baugrundstücken durch die Ausweisung des Baugebietes auch künftig gedeckt werden soll.

Aufgrund der Größe und Lage des Baugebietes sowie den topographischen Gegebenheiten sind im Vorfeld der Erarbeitung des Bebauungsplanes verschiedene Erschließungsvarianten erarbeitet worden. Die Erschließung erfolgt im Bereich Kleinfeldchen ausgehend von der Spessartstraße durch neue Planstraßen in Form einer Ringschließung.

Im Planbereich Eichwiesen erfolgt die Erschließung ausgehend von der bestehenden Fuldaer Straße durch eine Planstraße mit einer Wendeanlage sowie einer Planstraße als Verbindung zum südwestlichen Planbereich (Kleinfeldchen).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt unmittelbar an die bebaute Ortslage an. Neben diesen und o.g. erschließungstechnischen Vorgaben werden folgende städtebauliche Parameter, die im Rahmen der Planung beachtet wurden, aufgeführt.

- Geringst möglicher Erschließungsaufwand unter Berücksichtigung der vorhandenen Topographie.
- Integration der vorhandenen Leitungen und Kanäle in die vorliegende Planung
- Unterschiedliche Größen der Baugrundstücke für eine sozialgerechte Wohnnutzung
- Ausrichtung der Grundstücke nach Süden/Südosten/Südwesten, um sonnenoptimiertes Bauen (Niedrig- und Passivhaus) zu ermöglichen.
- ökologische Gesichtspunkte zur Sicherung der Freiraum- und Wohnqualität im Plangebiet selbst (Durchgrünung sowie Erhalt von Streuobst).
- Gestalterische Vorgaben für das geplante Baugebiet, um einen harmonischen Übergang zum angrenzenden Bestand der Ortslage zu sichern.

Eine mit leichter Einschränkung verbundene Süd/Südostausrichtung der Grundstücke und Gebäude ist in dem Plangebiet möglich. Somit sind die Vorgaben der § 1 Abs. 5 BauGB (Berücksichtigung allg. Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, Förderung kostensparendes Bauen, Erhaltung und Fortentwicklung des Orts- und Landschaftsbildes, Berücksichtigung und Vorgaben für erneuerbare Energien etc.) und § 1a Abs.1 BauGB (Berücksichtigung von Umweltschützenden Belangen) für die Planaufstellung zugrunde gelegt. Ausgehend von der Topographie und der geplanten Erschließungsstraße sind die künftigen Baugrundstücke / Fenster (überbaubare Flächen i.S.d. § 23 BauNVO) so angeordnet, dass die Grundstücke für ein sonnenoptimiertes Bauen in diesem Bereich zu nutzen sind. Somit werden die Voraussetzungen zur Errichtung eines Niedrigenergie- bzw. Passivhauses sowie einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung durch die Vorgaben des Bebauungsplanes geschaffen. Neben den möglichen Energieeinsparungen (Reduzierung des Heizwärmebedarfs durch solarenergetisch optimierte Stadtplanung, gleichzeitig wird die Überlegung einer zentralen Heizversorgung durch ein BHKW geprüft) stehen wohnqualitative und gesundheitliche Aspekte im Vordergrund, die dadurch in der Qualität deutlich erhöht werden können. Aufgrund der solar- und energetisch optimierten Siedlungsentwicklung sowie einer eingeschränkten Sichtexposition des Plangebietes ist von der Festsetzung der Firstrichtung für die Gebäude abgesehen worden.

Im Bereich des zur Ausweisung kommenden Mischgebietes ist eine verdichtete Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und max. zwei Vollgeschossen zulässig. Hier besteht im Sinne eines ausgewogenen Mischverhältnisses, neben der Ansiedlung von wohnverträglichen Gewerbebetrieben, auch die Möglichkeit der Errichtung von Reihen- und Mehrfamilienhäusern. Im zur Ausweisung gelangenden Wohngebiet wird zum östlichen Außenbereich hin eine Abstufung der Grundflächenzahl auf 0,3 und eine maximale Gebäudeoberkante von 9,5 m vorgenommen. Somit kann eine abgestufte Höhenentwicklung zum Außenbereich hin erzielt werden, die einen harmonischen Übergang der künftigen Ortslage in den

Außenbereich hin bewirkt. Auch zum bestehenden Baugebiet „Kreuzwiese“ ist das Maß der baulichen Nutzung an dem bisher rechtskräftigen angrenzenden Bebauungsplan orientiert worden.

Auch die geplante Art der baulichen Nutzung (Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet) passt sich den örtlichen Gegebenheiten an und stellt einen städtebaulich begründbaren Übergang zwischen der bestehenden Ortslage und dem Neubaugebiet bzw. Außenbereich dar.

Die in den Bebauungsplan integrierte Orts- und Gestaltungsatzung greift vorhandene gestalterische Elemente der bebauten Ortslage auf, so dass sich die geplante Bebauung in die bestehenden Siedlungsbereiche in Bezug auf Höhenentwicklung und Dachfarbe einfügt.

Somit wird den in § 1 Abs.6 und 7 BauGB aufgeführten Belange, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind, umfassend Rechnung getragen. Der Bebauungsplan bereitet somit eine dem Umfeld angepasste Bebauung vor, die insbesondere unter dem Aspekt der nachhaltigen Siedlungsentwicklung zu begrüßen ist.

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 und 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 werden in dem Bebauungsplan zeichnerische und textliche Festsetzungen getroffen, die die bisherigen Festsetzungen ersetzen. Dabei orientieren sich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die gestalterischen Vorgaben an der vorhandenen Umgebungsbebauung, um somit das charakteristische Gesamtbild des Baugebiets zu erhalten und behutsam weiterentwickeln zu können.

3.1. Art der baulichen Nutzung (BauGB/BauNVO)

Im Plangebiet wird im Nordwesten ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören; allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

- (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.)

Hinzu kommen gemäß § 13 BauNVO Gebäude für freie Berufe (Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben).

Gemäß textlicher Festsetzung 1.1.1 wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO für das Mischgebiet bestimmt, dass Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig sind.

Zur Ausweisung gelangt im Süden und Osten ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO. Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

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

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig.

Alle anderen Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, d.h. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.

Das benötigte Regenrückhaltebecken ist ebenfalls Bestandteil der Planung.

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

3.2. Maß der baulichen Nutzung (BauGB/BauNVO)

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs.3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen, 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 setzt der vorliegende Bebauungsplan daher die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse fest. Die künftige Höhenentwicklung der geplanten Bebauung wird zudem durch die Festsetzung der maximal zulässigen Oberkante Gebäude bestimmt. In Relation zum Baugrundstück und in Kombination mit der Festsetzung der Baugrenzen wird somit eine dem Standort (Ortsrand) und der geplanten Nutzung (Wohnnutzung sowie wohnverträgliches Gewerbe) angemessene bauliche Verdichtung ermöglicht.

Grundflächenzahl (GRZ)

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

Der vorliegende Bebauungsplan setzt gemäß § 19 Abs.1 BauNVO für das gesamte Allgemeine Wohngebiet das Maß der baulichen Nutzung für das Mischgebiet (MI 1) die Grundflächenzahl von **GRZ = 0,6** fest. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 2) wird die Grundflächenzahl auf ein Maß von **GRZ = 0,3** festgesetzt, sodass in Kombination mit der Ausweisung von Baugrenzen eine umgebungsverträgliche Bebauung erzielt werden kann. Zudem bewegt sich die festgesetzte GRZ im MI 1 zugleich in der Größenordnung nach der im Sinne § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Obergrenze für Mischgebiete. Die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO wird für das Allgemeine Wohngebiet unterschritten.

Geschossflächenzahl (GFZ)

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

Die Geschossflächenzahl wird im Mischgebiet (MI 1) auf ein Maß von **GFZ = 1,2** festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 2) erfolgt die Festlegung der Geschossflächenzahl auf ein Maß von **GFZ = 0,6**. Diese Festsetzung bereitet eine insgesamt aufgelockerte Bebauung des Plangebietes in den genannten Gebietstypen vor und trägt zusätzlich der Lage am Ortsrand von Lauterbach Rechnung. Die Geschossflächenzahl (im MI 1 und WA 2) ergibt sich zudem aus der Grundflächenzahl multipliziert mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse.

Gemäß textlicher Festsetzung 1.2.2 sind bei der Ermittlung der Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse im Sinne der Hessischen Bauordnung sind, einschließlich der zu Ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

Zahl der Vollgeschosse

Festsetzung zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse (II), um eine verträgliche Höhenentwicklung von Gebäuden in diesem Gebiet zu bewirken.

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.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt für das Misch- und Wohngebiet (MI1 und WA2) gemäß der in der näheren Umgebung vorzufindenden Bebauung die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = II** fest, sodass eine für die Ortsrandlage des Plangebietes sowie auch hinsichtlich der vorhandenen Umgebungsbebauung angemessene Höhenentwicklung erreicht werden kann.

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 Mischgebietes und Allgemeinen Wohngebietes im Wesentlichen in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt und auch hinsichtlich der Ortsrandlage des Plangebietes verträglich dimensioniert ist. Für die Höhenbegrenzung der Gebäude ist abschließend die festgesetzte Firsthöhe/Oberkante Gebäude entscheidend.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Oberkante Gebäude erfolgt für das Mischgebiet (MI1) auf ein Maß von **OK_{Geb.} = 10,0 m** über Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden. Für das Allgemeine Wohngebiet (WA 2) beträgt die max. zulässige Firsthöhe / oberer Wandabschluss ein Maß von **OK_{Geb.} = 9,5 m** gemessen ab Höhenpunkt (Bestand) über NN (Normalnull). Damit soll gewährleistet werden, dass je nach Gestaltung der Dachform (zum Beispiel Staffelgeschoss mit Flachdach) eine Abstufung der Höhenentwicklung der Gebäude zum Außenbereich und somit eine Minimierung des Eingriffes in das Orts- und Landschaftsbild erfolgt. Das bestehende, natürliche Gelände wurde vermessen und die vorhandenen Höhenlinien sind in der Plankarte ersichtlich. Die in der Plankarte eingezeichneten Höhenpunkte stellen dabei einen Richtwert für den künftigen unteren Bezugspunkt dar. Es können auf manchen Grundstücken mehrere Höhenpunkte fallen, somit wird den Bauherrn eine gewisse Flexibilität hinsichtlich der Errichtung der Gebäude in Bezug auf die künftige Topographie des Grundstücks gewährt.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden **Baugrenzen** festgesetzt, die mit dem Hauptgebäude nicht überschritten werden dürfen. Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) definiert, innerhalb derer die Gebäude errichtet werden dürfen. Im vorliegenden Bebauungsplan sind die überbaubaren Grundstücksflächen ausreichend dimensioniert, sodass den Bauherrn bei der Anordnung der Gebäude eine gewisse Entscheidungsfreiheit gewährt wird. Hinsichtlich der Stellung der Gebäude wird jedoch empfohlen, die Firstrichtung so zu wählen, dass bei Bedarf auch nachträglich auf den Dächern Solar- und Fotovoltaikanlagen angebracht werden können.

Sofern ein Bebauungsplan keine Bauweise festsetzt, ergibt sich diese aus der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Landesbauordnung. Vorliegend wird für das Allgemeine Wohngebiet (WA2) die höchst zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden bestimmt, da hier die Bebauung mit Einzel-, Doppelhausbebauung oder Hausgruppen ermöglicht

wird, um den Charakter eines ländlichen Wohngebietes zu erhalten und dem Bedarf von Familien nach Eigenheimen gerecht zu werden. Aus diesem Grund sind über die textliche Festsetzung 1.4 für die lfd. Nr. 2 des Allgemeinen Wohngebietes je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen (bei Doppelhäusern gilt eine Wohnung je Haushälfte) zulässig.

Gemäß der textlichen Festsetzung 1.3 gilt für das Misch- und Wohngebiet (MI1 und WA 2), dass auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen zulässig sind.

3.3. Landschaftspflegerische und eingriffsminimierende Maßnahmen im Baugebiet (BauGB)

Festsetzung (1.5) zur Befestigung von Stellplätzen, Fußwegen, Zufahrten, Garagenzufahrten und Hofflächen, i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind auf den Baugrundstücken in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen z.B. mit Schotterrasen, Kies, Rasenkammersteinen oder weitfugigem bzw. wasserdurchlässigen Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 10 %, um den Eingriff in den Naturhaushalt und in die Grundwasserneubildungsrate zu minimieren. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Bei Betriebs-, Lager- und Hofflächen sowie Anlieferungsbereichen ist aus Gründen der Betriebssicherheit eine wasserundurchlässige Befestigung zulässig.

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume (Streuobst) sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang sind sie gleichwertig zu ersetzen.

3.4. Sonstige Festsetzungen (BauGB)

Gemäß § 9 Abs.1 Nr.26 BauGB gilt für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers weiterhin, dass von der Straßenseite aus Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Sie können von den Grundstückseigentümern durch die Errichtung von Stützmauern bis zu 0,75 m (Höchstmaß) abgewendet werden. Ausnahmen von dem Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Geländeverhältnissen zugelassen werden (1.10). Vor allem im Bereich der geplanten Erschließungsstraßen kann der Höhenunterschied bei der Gestaltung von Böschungsbereichen zwingend erforderlich werden. Aber auch im weiteren Verlauf der Planstraßen in Verbindung mit der derzeitigen aktuellen Topographie wird die Notwendigkeit dieser Festsetzung gesehen. Zur Thematik Stützmauern auf den Grundstücken siehe auch das nachfolgende Kapitel (3.5).

3.5. Gestalterische Vorgaben – Integrierte Orts- und Gestaltungssatzung (HBO)

Bezüglich der geplanten Bebauung werden für die Dachgestaltung, die Gestaltung der Einfriedungen sowie hinsichtlich der Grundstücksfreiflächen gestalterische Festsetzungen in den vorliegenden Bebauungsplan aufgenommen, damit sich die künftigen Gebäude im nördlichen Ortsrandbereich an die im näheren Umfeld bestehenden Gebäudestrukturen anpassen bzw. harmonisch einfügen. Den Bauherren verbleibt mithin ein hinreichender Gestaltungsspielraum.

Bei der **Dacheindeckung** sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in dunkeln (anthrazit, schwarz, grau) und roten Farbtönen (braun, ziegelrot, dunkelrot) sowie dauerhafte Begrünungen zulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Solar und Fotovoltaikanlagen) sind jedoch aufgrund der umwelttechnischen und ökologischen Aspekte zulässig. Bezüglich der **Dachneigung** gilt für Gebäude mit gegeneinander laufenden Dachflächen (wie z.B. Zeltdächer, Satteldächer, Tonnendächer, Walmdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer) gilt: Zulässig sind Dächer mit einer Neigung bis 45°. Für Gebäude mit einseitig geneigter Dachfläche (wie z.B. Pultdächer und gewölbte Pultdächer) sowie für Gebäude mit Staffelgeschoss gilt: Zulässig sind Dächer mit einer Neigung bis 30°. Dächer mit einer Dachneigung von unter 10 ° sind jeweils zu einem Anteil von mind. 80 % in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung zu versehen (vgl. Artenliste 1.9). Dachflächen, die für die Nutzung / Gewinnung solarer Strahlungsenergie herangezogen werden sowie untergeordnete Dachflächen, wie z.B. Zwerchgiebel Dachflächen, Garagen und sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind hiervon ausgenommen.

Durch diese gestalterische Festsetzung kann die bisherige Gebietsentwicklung im angrenzenden östlichen Bereich fortgesetzt werden, sodass ein einheitlicher Siedlungscharakter bzgl. einer homogenen Dachlandschaft entstehen kann. Die gestalterischen Festsetzungen zur Dachlandschaft des künftigen Baugebietes sind aus Gründen der Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild zwingend erforderlich. Aufgrund der Lage am Ortsrand sind diese gestalterischen Festsetzungen für die künftige Farbe und Gestaltung der Dacheindeckung städtebaulich begründet.

Zur Vermeidung von Trennwirkungen wird festgesetzt, dass im Mischgebiet und Allgemeinen Wohngebiet ausschließlich gebrochene (offene) **Einfriedungen** aus Holz oder Metall bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über Geländeoberkante und in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen zulässig sind. Mauern, Betonsockel und Mauersockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern zum Straßenraum, zu landwirtschaftlichen Wegen oder im Böschungsbereich handelt. Punktfundamente für Einfriedungen sind zulässig.

100 % der **Grundstücksfreiflächen**¹ (= nicht überbaubare Grundstücksfläche laut GRZ) sind als Garten, Pflanzbeet oder natürliche Grünfläche anzulegen. Davon sind mindestens 30 % mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gilt 1 Laubbaum je 25 m², ein Strauch je 5 m² Grundstücksfläche. Artenliste siehe unter 1.9. Sträucher sind in Gruppen von jeweils 4-6 Exemplaren einer Art zu pflanzen. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zu erhaltenen Laubbäume können zur Anrechnung gebracht werden. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauerngärten können als Einzelpflanzen eingestreut werden.

3.6. Wasserrechtliche Hinweise und Empfehlungen

Bezüglich der Verwertung von Niederschlagswasser wird darüber hinaus auf die einschlägigen Vorgaben des Hessischen Wassergesetzes (§ 37 Abs.4 HWG) und des Wasserhaushaltsgesetzes (§ 55 Abs.2 WHG) verwiesen.

¹ Bei einer Grundstücksfläche von 600m² beträgt die überbaubare Grundstücksfläche bei einer GRZ von 0,3 = 180m², inklusive Überschreitung durch Nebenanlagen = 270m². Grundstücksfreifläche beträgt 330m². Davon sind 30 % (99m²) zu bepflanzen.

Niederschlagswasser soll ortsnah gesammelt, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer geleitet werden, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Durch die Verwendung des Niederschlagswassers, beispielsweise für die Freiflächenbewässerung, kann der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Darüber hinaus soll das überschüssige unverschmutzte Niederschlagswasser zunächst primär auf dem Baugrundstück selbst versickern. Somit kann der Eingriff in den Wasserhaushalt deutlich minimiert und die Kläranlage entlastet werden.

Bei der Verwendung von Niederschlagswasser ist darauf zu achten, dass wasserwirtschaftliche, technische und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen und vorbehaltlich der Eignung unter Qualitätsgesichtspunkten bzw. soweit keine Dachbegrünung vorgesehen wird. Die Ableitung des übrigen anfallenden Niederschlagswassers ist im Trennsystem vorgesehen, vgl. hierzu weitere Ausführungen unter Kapitel 5 ff.

Das im Plangebiet vorgesehene Regenrückhaltebecken ist naturnah zu gestalten. Die Flächen zur Regenrückhaltung sind als unbefestigtes Becken anzulegen und durch Einsaat mit regionaltypischem und standortgerechtem Saatgut als Extensivgrünland zu entwickeln. Alle Flächen sind anschließend zweimal jährlich zu mähen. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung ist unzulässig.

4. Landschaftspflege und Naturschutz

Bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen ist i.d.R. nach § 2 Abs.4 BauGB eine Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einen Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dabei legt die Kommune für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltbelange werden im § 1 Abs.6 Nr.7 BauGB strukturiert und insbesondere um die sich aus dem EU-Recht ergebenden Anforderungen fortentwickelt (insbesondere UVP und UP sowie FFH- und Luftqualitätsrichtlinien). Für den Bereich der Bauleitplanung enthält das Baugesetzbuch durch das EAG Bau (Europarechtsanpassungsgesetz Bau) eine gesonderte Umsetzung des EU Rechtes, mit dem die Durchführung der Umweltprüfung hier abschließend geregelt wird. Hierzu ist im Katalog der abwägungserheblichen Belange die Zusammenstellung der Umweltbelange in § 1 Abs.6 Nr.7 präzisiert worden, um den Überblick über die wesentlichen in der Umweltprüfung zu betrachtenden Umweltauswirkungen zu erleichtern. § 1a enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, die insbesondere nach Ermittlung des einschlägigen Materials in der Umweltprüfung zu beachten sind.

Der § 2 Abs.4 BauGB stellt die Grundnorm für das Verfahren der Umweltprüfung dar. In dieser Vorschrift wird die Umweltprüfung in die zentralen Arbeitsschritte – Ermittlung, Beschreibung und Bewertung - definiert, wobei entsprechend der Systematik der Richtlinie für Einzelheiten auf die Anlage zum Baugesetzbuch verwiesen wird. Der § 2a BauGB ist zur einer allgemeinen Vorschrift über die Begründung von Bauleitplänen ausgestaltet worden, in dem verdeutlicht wird, dass der Umweltbericht einen Bestandteil der Begründung bildet, in dem die Ergebnisse der Ermittlung und Bewertung in einem eigenen Abschnitt dargestellt werden.

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

Die Umweltprüfung ist durch die neuen Vorschriften als Regelverfahren für grundsätzlich alle Bauleitpläne (BP und FNP) eingeführt worden (Ausnahme vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB). Im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung sind die Anforderungen an Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu ermitteln. Darauf aufbauend wird die Umweltprüfung durchgeführt, die mittels des Umweltberichts im Rahmen der Entwurfsoffenlage der Öffentlichkeit zugänglich gemacht wird. Bei der Integration der Umweltprüfung in das Bauleitplanverfahren sind nach der EU-Richtlinie folgende Verfahrensschritte zu beachten:

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

Die o.g. Vorgaben hat der Gesetzgeber bei der Integration der Umweltprüfung in das Deutsche Bauplanungsrecht berücksichtigt, ohne dass hierdurch eine wesentliche Änderung des Verfahrensablaufs erfolgt ist. Vielmehr geben die einzelnen Verfahrensschritte im Wesentlichen die Arbeitsschritte wieder, die bei der Zusammenstellung und Bewertung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials ohnehin für eine sachgerechte Abwägung durchzuführen sind. Die zentrale Vorschrift der Umweltprüfung im Baugesetzbuch ist § 2 Abs.4. Danach sind im Rahmen der kommunalen Bauleitplanverfahren die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben bzw. anschließend – im Rahmen der Abwägung - zu bewerten sind. Ob und inwieweit die im Umweltbericht aufgeführten Umweltbelange gegenüber anderen Belangen vorgezogen oder zurückgestellt werden, ist nicht mehr Bestandteil der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB, sondern der allgemeinen Abwägung nach § 2 Abs.3 i.V.m. § 1 Abs.7 BauGB. Diese erfolgt nicht mehr im Rahmen des Umweltberichtes, sondern ist - wie bisher - Bestandteil der weiteren Planbegründung. Der Umweltbericht kann auch nach den Verfahrensschritten gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB erstellt und dann im Rahmen der Offenlage öffentlich ausgelegt werden, zumal die o.g. Verfahrensschritte dazu dienen, den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung festzulegen. Die für die Umweltprüfung erforderlichen Untersuchungen wurden durchgeführt und ausgewertet. Die Umweltprüfung wurde schon zum Verfahrensschritt der Vorentwurfsbeteiligung mit öffentlich ausgelegt und ist Bestandteil der vorliegenden Entwurfsbegründung (§ 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB).

4.1. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB

Das Defizit von 404.576 Biotopwertpunkten wird einer Ökokontomaßnahme der Stadt Schotten zugeordnet. Die Ersatzmaßnahme „dauerhafte Flächenstilllegung von naturnahen Laubwaldbeständen“ befindet sich in der Gemarkung Schotten, Flur 8, Flurstück 68/1 teilweise. Die Fläche der Ersatzmaßnahme wurde nachrichtlich übernommen. (Ökokontomaßnahme Az: UNB VB 427/12).

4.2. Artenschutz und Schutzgebiete

Der Stadt Lauterbach und dem Planverfasser liegen derzeit keine Erkenntnisse über betroffene Schutzgebiete (LSG, NSG, FFH, VSG etc.) im Plangebiet vor. Darüber hinaus wird auf die Ausführungen dem als Anlage beigefügten Umweltbericht verwiesen. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens liegen zum jetzigen Zeitpunkt des Entwurfes auch Erkenntnisse über die direkte Betroffenheit von Arten (europäischer Vogelarten) oder geschützten Lebensstätten nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz vor. Aufgrund der bestehenden Streuobstwiese und dem bestehenden strukturreichen Hausgarten sind geschützte Arten (Gartenrotschwanz) betroffen. Faunistische Untersuchungen wurden bereits im Frühjahr 2019 durchgeführt, siehe auch Umweltbericht. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag wird dem Entwurf beigefügt und mit öffentlich ausgelegt und ist Bestandteil der Planunterlagen.

Die Beachtung der Verbotstatbestände der §§ 15 und 44 BNatSchG gilt auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben nach § 63ff. HBO).

Des Weiteren ist von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Darüber hinaus wird auf den Umweltbericht verwiesen

5. 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 im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

5.1. Überschwemmungsgebiet

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

5.2. Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung

Innerhalb des Plangebietes entsteht ein zusätzlicher Wasserbedarf für rd. 29 Wohnbaugrundstücke sowie weitere Bauplätze im Mischgebiet. Die Anzahl von Wohneinheiten im Mischgebiet und im Allgemeinen Wohngebiet wird über den Bebauungsplan als Angebotsplanung festgelegt, jedoch kann der abschließende Bedarf an Trinkwasser nicht quantifiziert werden.

Deckungsnachweis

Die Stadt Lauterbach geht aufgrund der Lage des Plangebietes davon aus, dass die Lösch- und Trinkwasserversorgung gesichert werden kann. Die Stadtwerke überprüfen in Zusammenarbeit mit dem Ingenieurbüro Heß parallel zum Bebauungsplan, inwieweit ein Ausbau des Trinkwassernetzes bzw. die Bereitstellung von Löschwasser für die neuen Baugrundstücke möglich und erforderlich ist. Nach ersten Erkenntnissen kann die Lösch- und Trinkwasserversorgung abgedeckt werden. Innerhalb des Plangebietes sind die Leitungen teilweise neu zu verlegen.

Technische Anlagen

Der Nachweis, dass die vorhandenen technischen Anlagen zur Trinkwasserversorgung ausreichend sind, zum Beispiel prüfen der Druckverhältnisse und Leitungsquerschnitte, erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung, da die Leitungen für das Gebiet teilweise neu verlegt werden müssen.

Schutz des Grundwassers

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Stellplätze, Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen in wasserdurchlässiger Weise (1.5.1), kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser versickern. Auch durch die textliche Festsetzung (2.3) mit der Mindestfläche innerhalb eines Baugrundstückes, die als Garten oder Grünfläche anzulegen ist, kann der Versiegelungsgrad entsprechend reduziert werden. Die Festsetzungen dienen dem Schutz des Grundwassers.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebiets oder Heilquellenschutzgebiets.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Stellplätze, Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen in wasserdurchlässiger Weise (1.5.1), kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser versickern. Zusätzlich werden Grundstücksfreiflächen festgesetzt, so dass in der Summe dieser Maßnahmen der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegengewirkt wird.

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

Versickerung von Niederschlagswasser

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Stellplätze, Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen in wasserdurchlässiger Weise (1.5.1), kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser versickern. Auch durch die textliche Festsetzung (2.3) mit der Mindestfläche innerhalb eines Baugrundstückes, die als Garten oder Grünfläche anzulegen ist, kann der Versiegelungsgrad entsprechend reduziert werden.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Bemessungsgrundwasserstände

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

5.3. Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen:

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind keine oberirdischen Gewässer bekannt. Es ist ein verrohrter Entwässerungsgraben (Parzelle 499) vorhanden, dieser wird in die Entwässerungsplanung integriert und innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche für die Entwässerung des Plangebietes verwendet.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Im Plangebiet ist ein Entwässerungsgraben (Parzelle 499) vorhanden, dieser wird in die vorliegende Entwässerungsplanung des Plangebietes integriert und innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche für die Entwässerung des Plangebietes verwendet.

Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

Im Plangebiet ist kein Gewässer vorhanden. Allerdings ist im Plangebiet ein verrohrter Entwässerungsgraben (Parzelle 499) vorhanden, dieser wird in die vorliegende Entwässerungsplanung des Plangebietes integriert und innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche für die Entwässerung des Plangebietes verwendet.

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

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

5.4. Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Die Stadt Lauterbach geht aufgrund der Lage des Plangebietes davon aus, dass die Erschließung (Abwasserbeseitigung) gesichert werden kann. Die Stadtverwaltung überprüft in Zusammenarbeit mit dem Ingenieurbüro Heß parallel zum Bebauungsplan im Detail, wie der Ausbau des Abwassernetzes für die neuen Baugrundstücke zu erfolgen hat. Innerhalb des Plangebietes sind die Leitungen überwiegend neu zu verlegen. Als Ergebnis der Infrastrukturplanung setzt der vorliegende Bebauungsplan im nördlichen Plangebiet bauplanungsrechtlich den Standort für ein Regenrückhaltebecken fest, sodass die Abwasserbeseitigung im Trennsystem erfolgen kann.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Innerhalb des Plangebietes entsteht zusätzliches Abwasser. Das Plangebiet soll für die Erweiterungsflächen im Trennsystem entwässert werden. Die Quantifizierung der Abwassermenge und -fracht, die von den häuslichen Abwässern wie auch von dem Abwasser im öffentlichen Straßenraum resultiert, konnte zum jetzigen Planungszeitpunkt nicht abschließend bestimmt werden. Die Anschlussmöglichkeiten an die in den Straßen „Fuldaer Straße“ und „Spessartstraße“ vorhandenen Kanäle (Schmutz- und Regenwasserkanal) sind prinzipiell gegeben, eine Überprüfung erfolgte bereits zum Vorentwurf des Bebauungsplanes. In diesem Zusammenhang wurde der Standort für ein Regenrückhaltebecken im nördlichen Plangebiet festgesetzt.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Die Abwasseranlagen in den Straßen „Fuldaer Straße“ und „Spessartstraße“ sind vorhanden und können das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser evtl. teilweise mit aufnehmen. Hier erfolgt derzeit eine Überprüfung.

Reduzierung der Abwassermenge

Durch eine 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. Auch die Ableitung des Abwassers im Trennsystem führt zur einer deutlichen Reduzierung. Hingewiesen wird darüber hinaus auf das Kapitel 3.6.

Versickerung des Niederschlagswassers

Die in der Bebauungsplanänderung festgesetzten textlichen Festsetzungen ermöglichen eine Versickerung und tragen somit zu einem schonenden Grundwasserumgang bei. Verwiesen wird hier auf die Festsetzungen 1.5.1 und 2.3.

Entwässerung im Trennsystem

Die Entwässerungsart (Trennsystem) wird seitens der Stadt im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt. Die Entwässerung im Trennsystem ist grundsätzlich möglich.

Kosten und Zeitplan

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

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

Kreisausschuss Vogelsbergkreis, Gesundheitsamt

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der Quelfassung „Pappelbörnchen“ zur Trinkwasserversorgung der „Alten Ziegelei“ Lauterbach. Hier ist zu beachten, dass durch den Ausbau des Planungsgebietes ein Eingriff in das Einzugsgebiet der Quelle erfolgt und somit die Trinkwasserversorgung möglicherweise nicht mehr sichergestellt werden kann. Nach derzeitigem Kenntnisstand erfolgt eine Neuordnung der Trinkwasserversorgung der „Alten Ziegelei“ Lauterbach. Vor Beginn der Baumaßnahme muss die Trinkwasserversorgung für die Anwohner sichergestellt sein.

Kreisausschuss Vogelsbergkreis, Wasser- und Bodenschutz

Niederschlagsbewirtschaftung

Im Rahmen der Konkretisierung der Entwässerungsplanung ist nachzuweisen, dass die aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes abgeleitete Niederschlagsmenge den derzeitigen natürlichen Abfluss nicht überschreitet. Entsprechende Flächen sind in der Planung ggf. nachzuweisen. Der Einbau einer Versickerungs-/ Rückhalteanlage (vgl. DWA Arbeitsblätter A 117 und 138) ist im nordöstlichen Bereich geplant. In den textlichen Festsetzungen wird auf die Ausführungen in naturnaher Weise verwiesen.

Baugrubenwasserhaltung

Sollte bei Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Änderungsentwurfes zum Bebauungsplan während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende, unverzügliche Anzeige beim Vogelsbergkreis, Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz erforderlich.

Über den Einsatz von Maßnahmen und Anlagen zur Grundwasserhaltung sowie über die Notwendigkeit einer Erlaubnis für die Grundwasserableitung entscheidet die vorgenannte Behörde.

Auf- oder Einbringen von Materialien auf oder in den Boden (Aushubmaterial)

Bezüglich des Auf- oder Einbringens von Materialien > 600 m³ auf oder in den Boden verweisen wir auf das Hessische Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes vom 28. September 2007 in der derzeit gültigen Fassung. Hiernach sind zulassungsfreie Vorhaben beim Kreisausschuss des Vogelsbergkreises, Amt für Bauen und Umwelt, Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz als Untere Bodenschutzbehörde anzuzeigen.

Kläranlagenanschluss

Das anfallende häusliche und/oder gewerbliche Abwasser ist in Absprache mit dem Kanalnetz- und Kläranlagenbetreiber über die Kanalisation der Kläranlage Lauterbach zuzuführen.

5.5. Abflussregelung

Abflussregelung

Die gesicherte Abflussregelung wird derzeit überprüft. Für die Einleitung des unverschmutzten Niederschlagswassers in den Vorfluter (bauplanungsrechtlich festgesetzter Standort eines Regenrückhaltebe-

ckens) liegen bereits Pläne vor. Es wird auf die weitere Planungsebene, der Erschließungsplanung, verwiesen.

Vorflutverhältnisse

Die Einleitung des unverschmutzten Niederschlagswassers in den Vorfluter wird über ein separates Genehmigungsverfahren geprüft und bei der zuständigen Fachbehörde beantragt.

Hochwasserschutz

Entfällt.

Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen

Entfällt.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Die in der Bebauungsplanänderung festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei. Verwiesen wird hier auf die Festsetzungen 1.5.1 und 2.3.

Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten

Entfällt aufgrund des Planziels.

5.6. Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft

Entfällt aufgrund des Planziels.

Hinweis: Folgende Versickerungsformen sind je nach Topografie, Verdichtung und Gestaltung des Baugrundstückes möglich² :

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.

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 aufgrund der Topographie als nicht kritisch beurteilt werden.

Schachtversickerung

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

Rohrversickerung

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

Bei der Auswahl der geeigneten Versickerungsmethode ist neben den konkreten örtlichen Verhältnissen auf dem Grundstück der Schutz des Grundwassers zu beachten. Bei oberflächennahem Grundwasser oder auf einem Grundstück in einer Wasserschutzzone, ist auf eine Versickerung von Wasser, welches von Stellplätzen oder Fahrwegen abfließt, in der Regel zu verzichten bzw. ist eine Versickerung sogar verboten. Hingewiesen wird darüber hinaus auf das Kapitel 3.6

6. Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Infrastruktur

6.1. Straßen und Verkehrsflächen

Die Erschließung des Gebietes kann künftig über eine interne Ringschließung ausgehend von der Spessartstraße im westlichen Planbereich sowie im nördlichen Planbereich über eine Planstraße mit Wendeanlage im Anschluss an die Fuldaer Straße sichergestellt werden. Die Erschließungsstraßen im Plangebiet sind so dimensioniert (8,0 m Straßenraum), um das zu erwartende Verkehrsaufkommen im Plangebiet für rd. 29 Bauplätze im Allgemeinen Wohngebiet sowie Bauflächen im Mischgebiet zu bewältigen. Der Verbindungsweg im Bereich Kleinfeldchen (Allgemeines Wohngebiet) hat eine Straßenraumbreite von 6,5 m. Die Baugrundstücke im nördlichen Plangebiet erhalten aufgrund der in diesem Bereich besonders ausgeprägten Topographie eine Erschließungsmöglichkeit von Norden über die Verlängerung der *Fuldaer Straße* mit einer entsprechenden Wendemöglichkeit.

Eine genaue Vorgabe über die Straßenraumaufteilung wird im Bebauungsplan nicht vorgegeben, da die weitere Ausgestaltung im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung erfolgt. Der Straßenraum soll jedoch so gestaltet werden, dass Fußwege und Stellplätze im öffentlichen Straßenverkehrsraum geschaffen sowie Anpflanzungen vorgenommen werden können (Mischfläche). Somit kann gleichzeitig eine Verkehrsberuhigung in diesem Bereich geschaffen werden. Aus städtebaulicher Sicht wird empfohlen, die Erschließungsstraße als Spielstraße zu gestalten.

Die Einmündungs- und Kurvenbereiche sind so ausgelegt, dass sowohl Schleppkurven von Pkws sowie auch von 3-achsigen Müllfahrzeugen nachgewiesen werden können.

Zur Pflege des Regenrückhaltebeckens ist im nördlichen Bereich ein Unterhaltungsweg (Wirtschaftsweg) vorgesehen. Weiterhin wird eine fußläufige Wegebeziehung im Westen des Plangebietes ausgewiesen um eine fußläufige Erreichbarkeit zur bestehenden Ortslage und den vorhandenen gewerblichen Nutzungen zu schaffen. Der Bebauungsplan setzt hierfür eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fußweg fest.

Über die Verlängerung der nördlichen Planstraße (Parzelle 482/1) werden auch künftig die landwirtschaftlichen Wegbeziehungen erreichbar bleiben.

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.

Im Rahmen der Erschließung ist darauf zu achten, dass der Ausbau dieses Bereiches entsprechend der einschlägigen Vorschriften der Straßenverkehrsordnung sowie den hierzu ergangenen Richtlinien zu erfolgen hat. Es wird darauf hingewiesen, dass ausreichend Parkflächen ausgewiesen werden sollten. Ebenso ist im Rahmen der Errichtung von verkehrsberuhigten Bereichen darauf zu achten, dass die geplanten schmalen Verkehrsflächen für die Ver- und Entsorgungsfahrzeuge (zum Beispiel Müllabfuhr) ausreichend bemessen werden. Die Ausbaupläne sind vorher der Straßenverkehrsbehörde vorzulegen, damit gegebenenfalls auch die Polizei beteiligt werden kann.

Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Schotten

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes können zukünftig zusätzliche Verkehrsmengen entstehen, die über die Bundesstraße B 254 und die bestehenden Anbindungen abgewickelt werden müssen. Es werden leider im Rahmen des o.g. Bebauungsplanes keine Angaben zu den zusätzlichen Verkehrsmengen gemacht. Die zukünftige verkehrliche Entwicklung wird abzuwarten sein. Eventuell sind dann erhöhte Anforderungen an die verkehrliche Erschließung notwendig und durch die Stadt Lauterbach sicherzustellen. Die Leistungsfähigkeit nach HBS 2015 (Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen), ist dann entsprechend nachzuweisen.

6.2. Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr

Die abschließende Straßenraumaufteilung und -gestaltung wird in der Regel im Rahmen der Erschließungs- und Ausbauplanung festgelegt. Mit der Straßenraumbreite von überwiegend 8 m im Bereich der Ringschließung sowie 10 m entlang der Verlängerung des ausgewiesenen Fußweges im nordwestlichen Planbereich kann Raum geschaffen werden, um neben den Fahrbahn- und Fußwegen auch Stellplätze im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung stellen zu können. Gemäß § 23 Abs.5 BauNVO können Stellplätze auch auf den Grundstücken zugelassen werden (soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können), sodass im Ergebnis dem Flächenbedarf des ruhenden Verkehrs Rechnung getragen werden kann.

6.3. Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr

Das Plangebiet ist an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. In fußläufiger Entfernung (ca. 350 m) befindet sich die Bushaltestelle „Fuldaer Straße“, über welche mehrere Buslinien angebunden sind.

6.4. Wasserversorgung

Innerhalb des Plangebietes muss die Wasserversorgung neu verlegt werden, wobei der Anschluss ausgehend von den Versorgungsleitungen im Bereich der Straße „Fuldaer Straße“ und „Spessartstraße“ erfolgen kann.

6.5. Abwasserentsorgung

Die Entwässerung des Plangebietes soll im Trennsystem erfolgen. Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser wird u.a. in den bestehenden Schmutzwasserkanal der Straßen „*Fuldaer Straße*“ und „*Spessartstraße*“ bzw. das unverschmutzte Niederschlagswasser in den Vorfluter (*geplantes Regenrückhaltebecken*) eingeleitet.

Im Rahmen der Erschließungsplanung gilt es zu überprüfen, ob die Dimensionierung der Abwasserkanäle ausreichend ist, um das Abwasser des Plangebietes aufzunehmen sowie die Kapazitäten der Kläranlage ebenfalls ausreichend sind, um das Abwasser entsprechend mit aufzunehmen.

6.6. Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien

Infrastrukturleitungen (Strom, Telekom etc.) befinden sich nach derzeitigem Erkenntnisstand im Bereich des Plangebiets. Die bestehenden Leitungen wurden bereits durch mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen und durch entsprechend breite Straßen- und Wegeparzellen berücksichtigt. Zum nächsten Verfahrensschritt (Entwurf) wurden die Hinweise auf einzelnen Leitungen der Versorgungsträger zusätzlich nachrichtlich textlich übernommen.

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.

OsthessenNetz GmbH

Im Bereich der „*Spessartstraße*“ befindet sich eine von der OsthessenNetz GmbH betriebene Erdgasversorgungsleitung der RhönEnergie Osthessen GmbH, die auch weiterhin benötigt wird. Die entsprechenden Bestandspläne, aus denen die Lage der Rohrleitungstrasse zu ersehen ist, können nach einer einmaligen Registrierung über unsere Online-Planauskunft eingesehen und heruntergeladen werden.

Hierzu wählen Sie auf unserer Internetseite www.osthessennetz.de den Punkt „Planauskunft“. Wichtige Aspekte sind dabei unter anderem die aktuellen gesetzlichen Rahmenbedingungen wie die Energieverordnung – EnEV 2016 und die Ziele der Bundesregierung zur Dekarbonisierung, die einen dauerhaften wirtschaftlichen Betrieb eines Erdgasnetzes nicht mehr ermöglichen. Grundsätzlich können jedoch die direkt an der „*Spessartstraße*“ liegenden Baugrundstücke an die vorgenannte Erdgasversorgungsleitung der RhönEnergie Osthessen GmbH angeschlossen werden.

Unitymedia

Im Plangebiet liegen Versorgungsanlagen der Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG. Es besteht grundsätzlich Interesse das glasfaserbasierte Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für die Bürger zu leisten.

6.7. Brandschutz

Die Löschwasserversorgung muss im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung gemäß den Vorgaben des Brandschutzes (siehe unten) geprüft werden. Im Plangebiet sind die künftigen Erschließungsstraßen und Wendeanlagen 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.

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:

$$WA/MI \text{ (GFZ } 0,7 - 1,2) = 48 - 96 \text{ m}^3/\text{h} \text{ (800 - 1.600 ltr. / min.)}$$

Sofern die Löschwassermenge für eine kleine Gefahr der Brandausbreitung zu Grunde gelegt werden sollen, sind entsprechende textliche Festsetzungen zur überwiegenden Bauart aufzunehmen.

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 m betragen. Wird eine Zufahrt auf einer Länge von mehr als 12 m beidseitig durch Bauteile (z.B. durch Wände, Pfeiler) begrenzt, so muss die lichte Breite mind. 3,5 m betragen.
3. Gemäß § 13 Abs. 3 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 Stellen 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 zu beachten.

7. 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.

Gesamt	35270 m²
Art der baulichen Nutzung	24350 m ²
Wohnbauflächen	17905 m ²
Allgemeine Wohnbaugebiete	17905 m ²
WA (2) Bereich Kleinfeldchen nördlich	6136 m ²
WA (2) Bereich Eichwiesen südlich	3421 m ²
WA (2) Bereich Eichwiesen nördlich	2813 m ²
WA (2) Bereich Kleinfeldchen Südlich	5534 m ²
Gemischte Bauflächen	6445 m ²
Mischgebiete	6445 m ²
Verkehrsflächen	9603 m ²
Straßenverkehrsflächen	7640 m ²
Spessartstraße	1505 m ²
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	1963 m ²
Wirtschaftsweg	693 m ²
WW_Westen_Eichwiesen	517 m ²
WW_Westen_Kleinfeldchen	529 m ²
LW	45 m ²
Fußweg	179 m ²
Flächen für Ver- und Entsorgung	1186 m ²
RRB1	1126 m ²
Trafostation	61 m ²
Grünflächen	131 m ²
Öffentliche Grünflächen	131 m ²
Straßenbegleitgrün	131 m ²

Aufgrund der im Baugebiet festgesetzten Grundflächenzahlen von GRZ = 0,6 im Mischgebiet ist eine Versiegelung von rd. 3.867 m² möglich und von GRZ= 0,3 im Allgemeinen Wohngebiet ist eine Versiegelung von rd. 5.371 m² möglich (zzgl. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß § 19 Abs.4 BauN-VO). Hinzu kommt die mögliche Versiegelung durch die geplanten Straßenverkehrsflächen (Erschließungsstraßen), die jedoch je nach Ausbau und Straßenraumaufteilung geringer ausfallen kann.

8. Bodenordnung

Für den Bereich des Plangebietes wird ein Bodenordnungsverfahren gemäß §§ 45 und 80 BauGB voraussichtlich erforderlich.

9. Baugrundbeschreibung, Bergrecht, Altlasten

Der Stadt Lauterbach liegen keine Erkenntnisse über Altlasten oder Altstandorte im Plangebiet vor. Im Zuge der Erschließungsplanung wird ein Baugrundgutachten erstellt.

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 Fremdzufluss (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 Wasserspeicherefähigkeit, 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 Häuslebauer

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

RP Gießen, Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen

Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwaltung/Beseitigung von Bauabfällen (z.B. Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle, wie z.B. Asbestzementplatten).

RP Gießen, Bergaufsicht

Der Geltungsbereich liegt im Gebiet eines erloschenen Bergwerkfeldes, in dem das Rohstoffvorkommen nachgewiesen wurde. Informationen über Art und örtliche Lage des Nachweises liegen hier nicht vor.

Zweckverband Abfallwirtschaft Vogelsbergkreis

Bei Erdarbeiten sollte auf organoleptische Bodenveränderungen, wie Konsistenz, Farbe, Geruch geachtet und bei deren zutage treten die Bodenschutzbehörde (RP-Gießen, Untere Wasserbehörde VBK) verständigt werden. Bodenaushub bleibt, wie Baustellenabfall getrennt zu halten und bei Eignung möglichst zeitnah einer Verwertung zuzuführen. Mutterboden darf nicht vernichtet oder vergeudet werden.

Bei der verkehrsmäßigen Erschließung und Abfallbehälteraufstellung sollte dem leichten Zugang von Entsorgungsfahrzeugen Rechnung getragen werden. Der bei der Grünpflege anfallende Hecken- und Baumschnitt sollte der Grünabfallkompostierung zugeführt werden.

10. Denkmalschutz

Im Rahmen der Beplanung der Fläche und der vorhandenen umgebenden Bebauung sowie den bisher vorliegenden Hinweisen sind keine städtebaulichen Aspekte des Denkmalschutzes bei der Planung zu berücksichtigen.

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

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, wie z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, der Unteren Denkmalpflegebehörde sowie der Gemeinde zu melden:

Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21,3 HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.

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. Vorliegend kann durch die Ausweisung eines Misch- und Wohngebietes in Abstufung zu den gewerblichen Nutzungen dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind nicht direkt erkennbar. In nördlicher Richtung befindet sich die Bundesstraße B254.

Zur Berücksichtigung der Belange des Schallimmissionsschutzes beauftragte die Stadt Lauterbach eine entsprechende schalltechnische Untersuchung, in der die Schalleinträge des Straßenverkehrsweges B 254 in das Plangebiet ermittelt werden. Hierzu wird auf die veröffentlichten Verkehrsdaten der Bundesverkehrsählung 2015 zurückgegriffen und diese auf einen "Prognosehorizont" 2025 "hochgerechnet".

Anhand dieses Verkehrsaufkommens sind nach dem Berechnungsverfahren der RLS-90 "Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen" die Geräuschimmissionen für das Plangebiet zu berechnen und kartografisch darzustellen. Die Berechnungsergebnisse wurden den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" bewertend gegenübergestellt. Anhand der Höhe der ermittelten Geräuschbelastungen sind die Anforderungen an den passiven Schallschutz für die Gebäudefassaden - vorbereitend durch Ausweisung der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" - und für das Plangebiet unter "Freifeldbedingungen" festzulegen.

Zum Schutz vor Außenlärm sind für Bauteile von Aufenthaltsräumen, die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", Ausgabe 2018-01 einzuhalten. Nach Außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße aufweisen:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Für den Nachtzeitraum (22:00 – 06:00 Uhr) gelten für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, erhöhte Anforderungen an den baulichen Schallschutz zur Berücksichtigung des größeren Schutzbedürfnisses in der Nacht. In den gemäß Plankarte 2 als Lärmpegelbereiche III bis IV festgelegten Bereichen müssen die Außenbauteile (Außenwände, Dachflächen, Fenster, Rollladenkästen usw.) von Aufenthaltsräumen die dementsprechenden Anforderungen an die Luftschalldämmung nach DIN 4109-1:2018 (Schallschutz im Hochbau – Mindestanforderungen), Abschnitt 7 erfüllen.

Lärmpegelbereich III = Maßgeblicher Außenlärmpegel (L_a): $60 \leq 65$ dB

Lärmpegelbereich IV = Maßgeblicher Außenlärmpegel (L_a): $65 - 70$ dB

In Räumen im Lärmpegelbereich \geq III, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden und in schutzbedürftigen Räumen mit Sauerstoff verbrauchender Energiequelle, ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fensteranlagen zu sorgen.

Für ausführliche Informationen wird auf die Schalltechnische Untersuchung, die als Anlage beiliegt, verwiesen.

Die DIN 4109: 2018 Schallschutz im Hochbau kann bei der Stadt während der Auslegung eingesehen werden.

12. Erneuerbare Energien

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 des vorliegenden Bebauungsplanes wird grundsätzlich eine Ausrichtung der Baugrundstücke nach Süden ermöglicht, um somit eine sonnenoptimierte Bauweise zu unterstützen. Aufgenommen wurde jedoch die ausdrückliche Zulässigkeit der Errichtung von Solar- und Fotovoltaikanlagen auf den Dachflächen

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

13. Kosten

Durch den Vollzug des Bebauungsplanes entstehen nach derzeitigem Kenntnisstand u.a. Kosten bei der Erschließung (Straßenplanung und -bau, Beleuchtung, etc.), dem Ausbau der Infrastruktur (Wasser, Abwasser, Löschwasserversorgung, Telekom, etc.), Ausgleichsmaßnahmen sowie der Vermessung der Baugrundstücke. Eine detaillierte Bezifferung der Kosten ist aufgrund der jetzigen Planungsphase nicht möglich, zumal der Zeitpunkt der Umsetzung der Planung derzeit nicht abschließend bestimmt werden kann.

Lauterbach und Wettenberg, 02.06.2020

Bearbeitung: F. Licher, M. Sc. Geographie
D. Röttger, M. Sc. Stadt- und Regionalplanung

Anlagen

Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Schalltechnische Untersuchung