



---

Bauleitplanung der Stadt Kirtorf, Kernstadt

**Begründung zum Entwurf des  
Bebauungsplanes „Heseweg“**

Planstand: 03.12.2018

Bearbeitung:

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

---

**Planungsbüro Holger Fischer**

Konrad-Adenauer-Straße 16, 35440 Linden, Tel. 06403/9537-0, Fax. 06403/9537-30  
email: [mwolf@fischer-plan.de](mailto:mwolf@fischer-plan.de) / Internet: [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

**Inhalt**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen .....</b>	<b>4</b>
1.1	Planziel und Planerfordernis .....	4
1.2	Verfahrensstand .....	5
1.3	Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes .....	5
1.4	Übergeordnete Planungen .....	6
1.5	Nachverdichtung und Baulücken, IKEK .....	8
<b>2</b>	<b>Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption .....</b>	<b>10</b>
<b>3</b>	<b>Inhalt und Festsetzungen .....</b>	<b>12</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung (BauGB, BauNVO) .....	12
3.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (BauGB, BauNVO) .....	13
3.3	Landschaftspflegerische und eingriffsminimierende Maßnahmen im Baugebiet (BauGB) .....	17
3.4	Sonstige Festsetzungen (BauGB) .....	18
3.5	Orts- und Gestaltungssatzung (BauGB i.V.m. HBO) .....	18
3.6	Wasserrechtliche Festsetzungen und Empfehlungen .....	19
<b>4</b>	<b>Landschaftspflege und Naturschutz .....</b>	<b>20</b>
4.1	Umweltprüfung und Umweltbericht .....	20
4.2	Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB .....	22
4.3	Artenschutz und Schutzgebiete .....	22
<b>5</b>	<b>Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz .....</b>	<b>23</b>
5.1	Überschwemmungsgebiet .....	23
5.2	Wasserversorgung und Grundwasserschutz .....	23
5.3	Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen .....	26
5.4	Abwasserbeseitigung .....	26
5.5	Abflussregelung .....	27
5.6	Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft .....	28
<b>6</b>	<b>Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Infrastruktur .....</b>	<b>29</b>
6.1	Straßen und Verkehrsflächen .....	29
6.2	Einmündungen und Knotenpunkte .....	29
6.3	Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr .....	30
6.4	Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr .....	30
6.5	Wasserversorgung .....	30
6.6	Abwasserentsorgung .....	30
6.7	Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien .....	30
6.8	Brandschutz .....	32
<b>7</b>	<b>Immissionsschutz .....</b>	<b>33</b>
<b>8</b>	<b>Denkmalschutz .....</b>	<b>33</b>
<b>9</b>	<b>Erneuerbare Energien .....</b>	<b>34</b>

10	<b>Altlasten, Boden, Baugrund und Geologie, Abfall</b> .....	35
11	<b>Landwirtschaft</b> .....	36
12	<b>Bodenordnung</b> .....	36
13	<b>Flächenbilanz</b> .....	37
14	<b>Kosten</b> .....	37
15	<b>Sonstige Hinweise für nachfolgende Planungsebenen</b> .....	37

**Abb. 1:** Übersicht und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Heselweg“



Eigene Darstellung

genordet, ohne Maßstab

## **1 Vorbemerkungen**

### **1.1 Planziel und Planerfordernis**

Die für die Kernstadt Kirtorf ausgewiesenen Wohnbaugrundstücke in den rechtskräftigen Bebauungsplänen sind mittlerweile vollständig erschöpft. Bestehende Bebauungspläne wurden in den letzten Jahren durch Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch optimiert (BP Hinter den Zäunen, BP Gemündener Straße, etc.) oder durch Abrundungssatzungen wenige Baugrundstücke generiert. Auch Baulücken im Kernstadtbereich wurden mobilisiert und die Umwandlung und Überplanung von Quartieren im Kernstadtbereich haben darüber hinaus den Leerstand in der Kernstadt deutlich minimiert. Aufgrund der weiteren ungebrochenen Nachfrage nach Baugrundstücken beabsichtigt die Stadt die Neuausweisung eines Wohnbaugebietes in der Kernstadt Kirtorf vorzunehmen.

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 und der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt weisen in westlicher Verlängerung des Baugebietes „Hinter den Zäunen“ im Nordwesten der Kernstadt weitere Siedlungsflächen aus. Alternativ hierzu hat die Stadt weitere Flächen im nördlichen Anschluss zu dem Bebauungsplan „Hinter den Zäunen“ überprüft und ist durch eine städtebauliche Vorkonzeption (Infrastruktur, Grundstücksverfügbarkeit, Siedlungsstruktur) zu der Erkenntnis gekommen, dass die Flächen nördlich des Gebietes besser geeignet sind. Aus diesem Grund wird gegenüber den vorgelagerten Planungsebenen (Regionalplan, Flächennutzungsplan) ein Flächentausch für das vorliegende Bauleitplanverfahren angestrebt. Es erfolgt daher im Parallelverfahren eine Änderung des Flächennutzungsplanes und gleichzeitig wird über ein Zielabweichungsverfahren zum Regionalplan Mittelhessen 2010 ein Flächentausch angestrebt.

Im Nordwesten des Stadtteils Kirtorf ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) geplant, um der weiteren Nachfrage nach Baugrundstücken in der Kernstadt künftig gerecht zu werden (Ausweisung für die Eigenentwicklung des Stadtteils plus Zuwanderung). Für das Plangebiet gibt es noch keinen rechtskräftigen Bebauungsplan, so dass nun zur Schaffung von Bauplanungsrecht ein Bebauungsplan mit der Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden soll. Gleichzeitig soll eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten nördlich an den künftigen Ortsrand angrenzend ausgewiesen werden, um zunächst als Pufferflächen zu den nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen zu dienen, gleichzeitig aber bei einer weiteren künftigen Siedlungsflächenentwicklung als Wohnbaugrundstücke zur Verfügung zu stehen. Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung ist daher die Siedlungsfläche auch schon bis an den nördlichen landwirtschaftlichen Weg (Heselweg) dargestellt.

Das Planerfordernis für die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes für diesen Bereich besteht neben den o.g. Gründen auch in der Tatsache, dass derzeit keine nennenswerten Flächen für die Nachfrage nach Bauplätzen für Ein- und Zweifamilienhäuser in der Kernstadt vorliegen. Eine Verdichtung der Bebauung im Innenbereich fand bereits durch die Anpassung von Bebauungsplänen statt. Eine weitere Verdichtung scheint zum derzeitigen Stand nicht möglich zu sein, da sich weitere unbebaute Flächen in Privatbesitz befinden, ohne dass die Stadt Zugriff auf die Grundstücke hat. Die vorliegende Bebauungsplanaufstellung stellt nun eine klassische Neuausweisung dar und entspricht somit zunächst den Erfordernissen der Vorgaben des § 1 Abs.3 i.V.m. § 1 Abs.5 und § 1a Abs.2 BauGB.

Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes für die geplanten Baugrundstücke sowie die Ausweisung einer Privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten. Für das Gebiet wurde in Zusammenarbeit mit dem Ingenieurbüro Grohmann eine Erschließungsplanung (Verkehrsplanung / Infrastruktur) ausgearbeitet und mit den Örtlichkeiten abgeglichen. Auf Basis dieses Erschließungskonzeptes wurde dann die Flächenausweisung, die Grundstücksaufteilung, das Maß der baulichen Nutzung, die geplante Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes und der Privaten Grünfläche erar-

beitet und bestimmt. Das Maß der baulichen Nutzung wurde auch in Anlehnung an den angrenzenden Bestand ausgerichtet. Durch das vorgelegte Erschließungskonzept wird gleichzeitig sonnenoptimiertes Bauen (Ausrichtung der Baugrundstücke ausschließlich nach Süden) vorbereitet. Die Planung findet im weiteren Planungsprozess in enger Abstimmung mit dem Ingenieurbüro und der HLG statt.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kirtorf hat am 02.03.2017 gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Heselweg“ im Stadtteil Kirtorf beschlossen.

## 1.2 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß <b>§ 2(1) BauGB</b>	02.03.2017 Bekanntmachung: 10.03.2017*
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3(1) BauGB</b>	20.03.2017 - 21.04.2017 Bekanntmachung:10.03.2017 *
Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß <b>§ 4(1) BauGB</b>	Anschreiben 15.03.2017 Frist 21.04.2017
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4(2) BauGB</b>	Anschreiben 07.12.2018 Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 (2) BauGB</b>	10.12.2018 – 18.01.2019 Bekanntmachung 30.11.2018*
Satzungsbeschluss gemäß <b>§ 10 (1) BauGB</b>	

\*Die Bekanntmachungen erfolgen im Amtsblatt der Stadt Kirtorf.

Das Bebauungsplanverfahren (qualifizierter Bebauungsplan) wird im zweistufigen Regelverfahren gemäß § 3 und § 4 BauGB mit Umweltprüfung und Änderung des Flächennutzungsplanes (Parallelverfahren gemäß § 8 Abs.3 BauGB) durchgeführt. Voraussichtliches auch die Erarbeitung eines Zielabweichungsverfahrens zum Regionalplan Mittelhessen 2010 erforderlich.

## 1.3 Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes

Das am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteils Kirtorf gelegene Plangebiet wird im Westen durch landwirtschaftliche Nutzfläche, im Süden durch Wohnbebauung und im Osten durch Grünflächen Zweckbestimmung Sportplatz und landwirtschaftlichen Nutzflächen begrenzt. Im Umgriff des so begrenzten räumlichen Geltungsbereiches liegt eine Fläche von insgesamt rd. 1,69 ha. Der Bereich ist durch Ackerland und wenige Gehölze geprägt.

Anzahl der Bauplätze: rd. 14. Die Zahl kann je nach Grundstücksgröße und Zuschnitte variieren. Die Darstellung der geplanten Grundstücksgrenzen ist auf Ebene des Bebauungsplanes unverbindlich.

Grundstücksgrößen: Ø 600 m<sup>2</sup> bis 900 m<sup>2</sup>, je nach Bedarf und Nachfrage können die Grundstücksgrößen variiert werden.

Ausweisung: Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO (Baunutzungsverordnung), Grünflächen § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB mit der Zweckbestimmung Hausgarten.

**Abb.2:** Luftbild des Plangebietes, rot gekennzeichnet.

Quelle: <http://www.geoportal.hessen.de>, Stand 14.03.2017

genordet, ohne Maßstab

#### 1.4 Übergeordnete Planungen

Im **Regionalplan Mittelhessen 2010** ist das Plangebiet als Vorranggebiet für Landwirtschaft (6.3-1 (Z)) und Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz (6.1.4-12) dargestellt. Aufgrund der raumordnerischen Vorgaben und Darstellungen ist die vorliegende Bauleitplanung gemäß § 1 Abs.4 BauGB derzeit nicht an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Die für die Kernstadt Kirtorf ausgewiesenen Wohnbaugrundstücke in den rechtskräftigen Bebauungsplänen sind mittlerweile vollständig erschöpft. Bestehende Bebauungspläne wurden in den letzten Jahren durch Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch optimiert (z.B. BP Hinter den Zäunen, BP Gemündener Straße, etc.) oder durch Abrundungssatzungen wenige Baugrundstücke generiert. Auch Baulücken im Kernstadtbereich wurden mobilisiert und die Umwandlung und Überplanung von Quartieren im Kernstadtbereich haben darüber hinaus den Leerstand in der Kernstadt deutlich minimiert (Integriertes kommunales Entwicklungskonzept IKEK der Stadt Kirtorf).

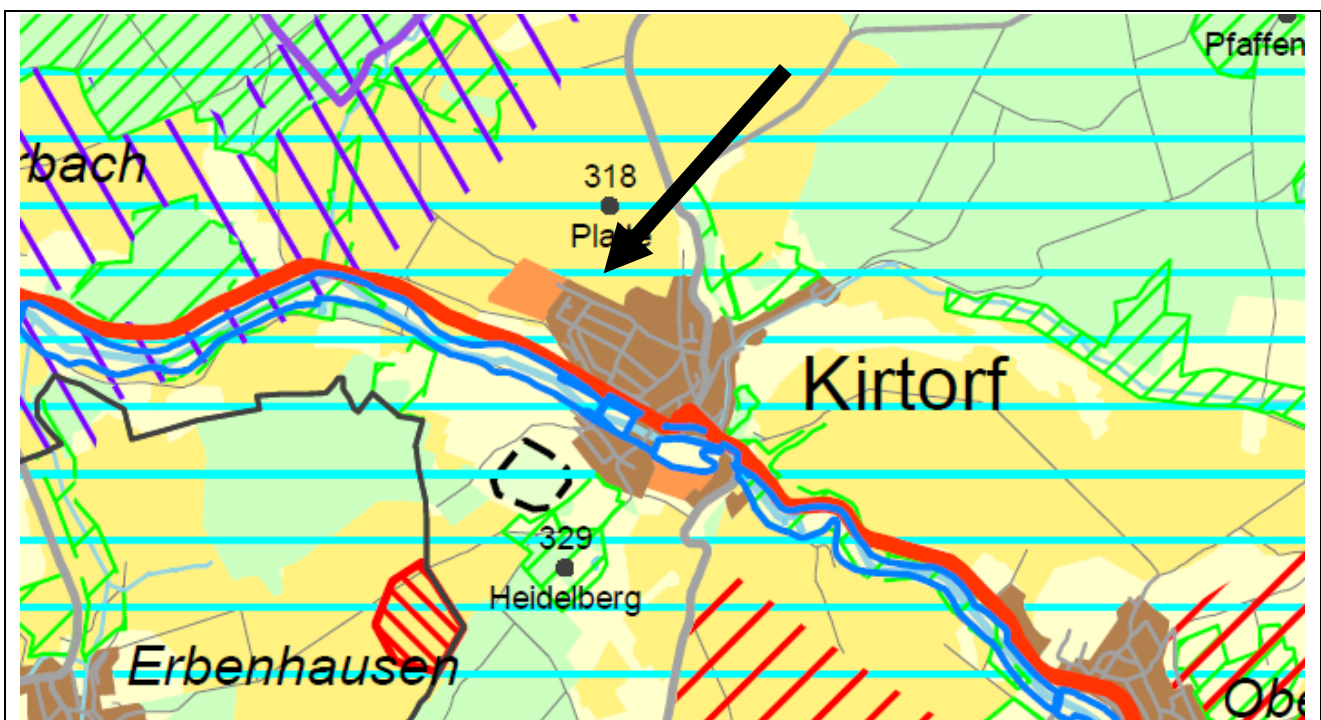
Somit ist den raumordnerischen Anforderungen der Zielvorgabe 5.2-5 ausreichend Rechnung getragen worden. Denn vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen haben die Gemeinden den Bedarf an Siedlungsflächen vorrangig in den Vorranggebiet Siedlung Bestand durch Verdichtung der Bebauung (Nachverdichtung) und durch Umnutzung von bereits bebauten Flächen zu decken. Dazu sind die vorhandenen Flächenreserven in Bebauungsplänen (§ 30 Baugesetzbuch) und in den unbeplanten Innenbereichen (§ 34 Baugesetzbuch) darzustellen sowie ihre Verfügbarkeit und Entwicklungsfähigkeit aufzuzeigen. Dieser Nachweis ist durch die planende Gemeinde auch bei Flächeninanspruchnahme innerhalb der Vorranggebiete Siedlungs-

planung zu erbringen. Die Wiedernutzung und städtebauliche Integration von ehemals militärisch genutzten Flächen innerhalb und am Rand der Ortslage hat Vorrang vor neuen Siedlungsflächen, ist aber in der Stadt Kirtorf nicht gegeben.

Aufgrund der weiteren ungebrochenen Nachfrage nach Baugrundstücken beabsichtigt die Stadt nun die Neuausweisung eines Wohnbaugebietes in der Kernstadt Kirtorf vorzunehmen. Der Regionalplan Mittelhessen 2010 und der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt weisen in westlicher Verlängerung des Baugebietes „Hinter den Zäunen“ im Nordwesten der Kernstadt weitere Siedlungsflächen aus. Diese Siedlungsflächenentwicklung muss jedoch aus städtebaulicher und raumordnerischer Sicht als fingerförmige Siedlungsflächenentwicklung beurteilt werden. Alternativ hierzu hat die Stadt daher weitere Flächen im nördlichen Anschluss zu dem Bebauungsplan „Hinter den Zäunen“ überprüft und ist durch eine städtebauliche Vorkonzeption (Infrastruktur, Grundstücksverfügbarkeit, Siedlungsstruktur) zu der Erkenntnis gekommen, dass die Flächen nördlich des Gebietes besser geeignet sind. Auch siedlungsstrukturell ist die Ausweisung in diesem Bereich aufgrund der Darstellung im Flächennutzungsplan als günstiger zu bewerten, da im unmittelbaren nordöstlichen Anschluss noch geplante gewerbliche Baufläche dargestellt sind, die in Verbindung mit dem Neubaugebiet eine kompakte Abrundung der nordwestlichen Ortslage darstellen. Allerdings gilt es die im Flächennutzungsplan als gewerbliche Flächen dargestellten Bereiche künftig als Mischgebiet zu entwickeln, da die Lage einer gewerblichen Baufläche in diesem Bereich aufgrund der schlechten verkehrlichen Anbindung städtebaulich nicht zu favorisieren ist.

Aus diesen Gründen wird gegenüber den vorgelagerten Planungsebenen (Regionalplan, Flächennutzungsplan) ein Flächentausch für das vorliegende Bauleitplanverfahren angestrebt. Es erfolgt daher im Parallelverfahren eine Änderung des Flächennutzungsplanes. Gleichzeitig wurde ein Zielabweichungsverfahren zum Regionalplan Mittelhessen 2010 sowie ein Flächentausch angestrebt. Die Regionalversammlung hat mit Beschluss vom 11.04.2018 der Abweichung zugestimmt, die formulierten Maßgaben werden im vorliegenden Bebauungsplan sowie in der FNP-Änderung zum Entwurf umgesetzt.

**Abb. 3: Regionalplan Mittelhessen 2010** (Die Lage des Plangebietes ist mit dem schwarzen Pfeil gekennzeichnet.)



genordet, ohne Maßstab



Der wirksame **Flächennutzungsplan** der Stadt Kirtorf stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. Somit ist der Bebauungsplan nicht gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der nun im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs.3 BauGB geändert wird.

Ziel der FNP-Änderung ist die Umwandlung der Fläche für die Landwirtschaft in eine Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs.1 Nr.1 BauNVO sowie in eine Ausgleichsfläche gemäß § 5 Abs.2 Nr. 10 BauGB (siehe Pfeil auf Abb. 4).

**Abb.4: FNP-Darstellung (alt)**



genordet, ohne Maßstab

Der auf Abbildung 4 im Westen der Ortslage bisher als geplante Wohnbaufläche dargestellte Bereich wird bis auf den heutigen Bestand / Ortsrand zurückgenommen. Die Rücknahme der Siedlungsfläche resultiert auch aus der Entscheidung im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens zum Regionalplan Mittelhessen 2010. Auch die bisher in der FNP-Änderung über den Bebauungsplan hinaus dargestellte Siedlungsfläche im Norden des Baugebietes wird zurückgenommen.

### 1.5 Nachverdichtung und Baulücken, IKEK

Aufgrund der Vorgaben des § 1a Abs.2 Satz 1 und 4 BauGB (Baugesetzbuch) ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Gleichzeitig ist die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen besonders zu begründen. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Die für die Kernstadt Kirtorf ausgewiesenen Wohnbaugrundstücke in den rechtskräftigen Bebauungsplänen sind mittlerweile vollständig erschöpft. Bestehende Bebauungspläne wurden in den letzten Jahren durch



Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch optimiert (z.B. BP Hinter den Zäunen und die 1. Änderung hierzu, BP Gemündener Straße 1. und 2. Änderung, etc.) oder durch Abrundungssatzungen (z.B. Bonnfeld) wenige Baugrundstücke generiert. Auch Baulücken im Kernstadtbereich wurden mobilisiert und die Umwandlung und Überplanung von Quartieren im Kernstadtbereich haben darüber hinaus den Leerstand in der Kernstadt deutlich minimiert (Integriertes kommunales Entwicklungskonzept IKEK der Stadt Kirtorf). Weitere Maßnahmen der Innenentwicklung wie die Optimierung des Bebauungsplanes „Am hohen Rain“ scheiterten aufgrund der Grundstücksverfügbarkeit bzw. der Wirtschaftlichkeit des Vorhabens.

Somit ist den raumordnerischen Anforderungen der Zielvorgabe 5.2-5 sowie den städtebaulichen Anforderungen ausreichend Rechnung getragen worden. Denn vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen haben die Gemeinden den Bedarf an Siedlungsflächen vorrangig in den Vorranggebiet Siedlung Bestand durch Verdichtung der Bebauung (Nachverdichtung) und durch Umnutzung von bereits bebauten Flächen zu decken. Dazu sind die vorhandenen Flächenreserven in Bebauungsplänen (§ 30 Baugesetzbuch) und in den unbeplanten Innenbereichen (§ 34 Baugesetzbuch) darzustellen sowie ihre Verfügbarkeit und Entwicklungsfähigkeit aufzuzeigen. Zum Entwurf des Bebauungsplanes konnte gegenüber der zuständigen Fachbehörde des Kreises und der Landesbehörde (Wi-Bank) nachgewiesen werden, dass das Baugebiet kein konkurrierendes Neubaugebiet zum IKEK Programm darstellt. Mit einer Dokumentation und der Darstellung der Baulücken und freien Bauflächen im Kernstadtbereich (und in den Stadtteilen) konnte eine Ausnahmeregelung der Ausweisung eines Neubaugebietes erzielt werden.

### **IKEK-Programm und konkurrierenden Neubaugebiete**

Gemäß der Stellungnahme der Oberen Landesplanungsbehörde (Dezernat 31, RP Gießen) vom 28.4.2017 zu dem Bebauungsplan-Vorentwurfsverfahren „Heselweg“ in der Stadt Kirtorf wurde aufgeführt, dass Stadt Kirtorf sich gesamtkommunal seit dem Jahr 2012 innerhalb des IKEK- Programms befindet. In diesem Zusammenhang hat auch das Ziel 5.2-5 des Regionalplans Mittelhessen 2010 ein besonderes Gewicht. Kommunen müssen vor der Aufnahme in das Förderprogramm und während seiner Laufzeit auf die Ausweisung von konkurrierenden Baugebieten verzichten. Das Programm wird zwar innerhalb der Nachverdichtungsproblematik genannt, jedoch wird die diesbezügliche Auswirkung oder auch eventuelle Genehmigung nicht dargestellt. Sollte die Entwicklung des Wohngebietes den Zielen der Dorfentwicklung widersprechen, lege ein Zielverstoß hinsichtlich des Plansatzes 5.2-5 vor.

Gemäß den Ausführungen des Amtes für Wirtschaft und den ländlichen Raum, Regionalentwicklung und Daseinsvorsorge (Herr Dr. Florian Warburg) ist im Regelfall ein geplantes Neubaugebiet im ländlichen Raum konkurrierend zur Innenentwicklung. Deshalb ist auch die Ausweisung eines nicht zur Innenentwicklung konkurrierenden kleinen Baugebietes als Lückenschluss zwischen Ortskern und einem bereits bestehenden Neubaugebiet oder als Arrondierungsfläche im Förderzeitraum der Dorfentwicklung nur im Ausnahmefall möglich, wenn der erhöhte Bedarf nachvollziehbar ist und einer nachhaltigen Innenentwicklung nicht entgegensteht.

Dieser Nachweis, dass der Bedarf nicht im Rahmen der Innenentwicklung gedeckt werden kann, muss anhand der wesentlichen Analysedaten bezogen auf jeden Orts-/Stadtteil der jeweiligen Kommune erbracht werden:

- Ausgewiesene und planreife Baugebiete (nicht bebaute Grundstücke)
- Gebäudeleerstand und potentieller Gebäudeleerstand (Wohngebäude)
- Baulücken und Nachverdichtungspotential (auch leerstehende Wirtschaftsgebäude)
- Baulandreserven im Flächennutzungsplan

- Bedarfsanalyse (Nachfragen der letzten 5 Jahre)

Zur Erfassung dieser Daten wurde eine Tabelle ausgefüllt und dem Ausnahmeantrag beigelegt. Die Konkurrenzsituation und ggfls. interkommunale Vereinbarungen zur baulichen Entwicklung in den Nachbargemeinden sollte drüber hinaus in der Antragsbegründung dargelegt werden. Die Entscheidung, ob ein kleines Baugebiet im Zeitraum der Dorfentwicklung zugelassen werden kann, trifft wie bei ähnlich gelagerten Ausnahmeregelungen das jeweils zuständige Fachministerium auf der Grundlage der vorgelegten Analysedaten, der Begründung des Antragstellers sowie den Schlussfolgerungen aus dem IKEK. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, ob die Kommune ein aktives Gebäude- und Flächenmanagement betreibt und ob die Flächen im geplanten Neubaugebiet in der Verfügbarkeit (Steuerung der Vermarktung) der Kommunen verbleiben.

Das Hessische Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz hat mit Schreiben vom 27. Oktober 2017 der Stadt Kirtorf mitgeteilt, dass die Stadt Kirtorf eine aktive Innenentwicklungspolitik betreibt und mit dem Programm Dorfentwicklung auch zukünftig weiter vorantreiben will.

Bei den gegebenen Rahmenbedingungen wird das Neubaugebiet „Heselweg“ daher als verträglich mit dem Innenentwicklungsgrundsatz angesehen.

Diese Ausnahme und der Nachweis wurde der Stadt durch Schreiben des Ministeriums vom 27.10.2017 gewährt und akzeptiert, so dass auf weitere vertiefende Aussagen zu dieser Thematik auf Ebene des Bebauungsplanes verzichtet werden kann.

## 2 Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption

Ausgehend von der südlich an den Geltungsbereich angrenzenden bestehenden Straße *Rabenbornsweg* wird die Erschließung über neu anzulegende Straßenverkehrsflächen erfolgen. Aufgrund der Größe und der Lage des Baugebietes sind im Vorfeld des Vorentwurfs des Bebauungsplanes verschiedene Erschließungsvarianten erarbeitet worden. Im Ergebnis dieser Variantendiskussion wurde zum Vorentwurf eine Trassenführung mit einer Haupteerschließungsstraße, deren Einmündung sich gegenüber dem vorhandenen Sportplatz befindet, gewählt. Im Bereich der Parzelle 128 befinden sich bereits Parkplätze zum Sportplatz, so dass dieser Erschließungsweg auf einer Breite von 7,50 m ausgebaut werden kann und in das Plangebiet hinein führt. Die eigentliche Erschließungsachse wird eine Straßenraumbreite von 8,50 m einnehmen und endet dann in dem westlich das Plangebiet begrenzenden Feldweg, der als Einbahnstraße nach Süden in einer Breite von 6,50 m bzw. 4 m auf dem *Rabenbornsweg* zurückführt. Das Plangebiet selbst kann über mehrere innerörtliche Erschließungsstraßen erreicht werden, so dass sich das künftige Verkehrsaufkommen nicht auf eine Erschließungsachse konzentriert.

Diese Ringschließung ist primär für die Versorgungsfahrzeuge (Müllfahrzeug, Feuerwehr) vorgesehen, so dass die Anwohner selbst über die geplante Erschließungsstraße bzw. die Zuwegung entlang des Sportplatzes das Baugebiet an- und abfahren sollen. Somit kann auf die Einrichtung einer Wendeanlage im Westen des Gebietes verzichtet werden. Gleichzeitig kann dem Nachweis der ordnungsgemäßen Erschließung für Versorgungsfahrzeuge nachgekommen werden. Durch ordnungsrechtliche Regelungen soll ein Befahren der westlichen Erschließungsachse für Pkws unterbunden werden. Die Erschließungsachse kann auch notwendig werden, um eine ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung (Infrastrukturleitung) des Plangebietes zu gewährleisten. Gleichzeitig stellt diese Erschließungsform auch die Möglichkeit der Erweiterung des Plangebietes nach Norden sowie die Ausweisung zwei weiterer Bauzeilen dar. Zum Entwurf des Bebauungsplanes erfolgte eine detaillierte Überprüfung der Abwasserplanung sowie des Erschließungskonzeptes.

Die Gestaltung des Plangebiets weist mehrere Zwangspunkte auf, an der sich die Gestaltung des Baugebiets zu orientieren hat. Dabei handelt es sich um die Lage des Plangebiets am Ortsrand, der östlich angrenzende Sportplatz, die Topographie des Plangebiets sowie die Lage des Plangebietes im Wasserschutzgebiet.

Die Lage des Plangebietes am künftigen Ortsrand bedingt eine Einbettung in das bestehende Landschaftsbild, da ein Übergang in die bestehenden Feldfluren möglichst harmonisch erfolgen soll. Die Gestaltung ist aber auch an die angrenzenden Baugebiete angepasst in Bezug auf Höhenentwicklung und Dachgestaltung. Aufgrund der bestehenden Topographie, das Gelände fällt nach Süden hin ab, ist eine Untersuchung notwendig, ob das Gebiet von umgebenden Feldern Niederschlagswasser aufnehmen muss und welche Vorkehrungen möglicherweise im Rahmen der Erschließungsplanung bzw. auf Bebauungsplanebene getroffen werden müssen (auch Teil der weiteren Infrastrukturuntersuchungen, Stichwort: Trennsystem, Versickerung von Niederschlagswasser, Erforderlichkeit eines Regenrückhaltebeckens, Festsetzung von Zisternen, etc.). Zu diesen Themenbereichen sind bereits zahlreiche Festsetzungen zum Entwurf des Bebauungsplanes mit aufgenommen worden.

Die geplante Art der baulichen Nutzung wird aus dem Bedarf sowie dem südlich angrenzenden Wohngebiet abgeleitet, so dass das gesamte Gebiet als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung ausgewiesen wird. Gemäß der textlichen Festsetzung 1.1.1 wird jedoch bestimmt, dass die unter § 4 Abs.3 Nr.1 bis 5 BauGB aufgeführten Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Verwaltungen und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Aufgrund der Lage am Ortsrand und der schmalen Zufahrtsstraße in das Baugebiet wird die Zulässigkeit ausgeschlossen. Das Maß der baulichen Nutzung ermöglicht eine verträgliche Verdichtung am Ortsrand, so dass in dem Gebiet maximal ein bis zwei Vollgeschosse errichtet werden dürfen. Aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird die Geschossigkeit im Allgemeinen Wohngebiet 2 auf zwei Vollgeschosse festgesetzt, gleichzeitig wird aber über die textliche Festsetzung 1.3 festgelegt, dass in dem Baugebiet je Gebäude maximal zwei Wohnungen zulässig sind, so dass die Errichtung von Mehrfamilienhäusern in diesem Bereich aufgrund der Lage, Topographie und der umgebenden Siedlungsstruktur nicht möglich ist. Ergänzend hierzu wird jedoch auch die Errichtung von Staffelgeschossen sowohl bei ein wie auch bei zweigeschossiger Bebauung zugelassen. Aufgrund der künftigen Ortsrandlage wird jedoch aus städtebaulichen Gründen (Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes) eine Traufhöhe und Firsthöhe für die Allgemeinen Wohngebiete festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird mit 0,3 festgesetzt, so dass eine am künftigen Ortsrand optimale Verdichtung der Baugrundstücke erfolgen kann.

Die Grundstückseinteilung, die durch den Bebauungsplan unverbindlich vorgegeben wird, ist so ausgerichtet (in Verbindung mit der Erschließungsplanung), dass die Grundstücke und Gebäude in Südrichtung ausgerichtet werden können und somit sonnenoptimiertes und klimagerechtes Bauen optimal möglich ist.

Entlang der nördlichen und westlichen Seite ist eine entsprechende Eingrünung vorgesehen, da das Gebiet besonders von Norden und Westen her einsehbar ist. Weitere Durchgrünungen des Baugebietes werden über die Freiflächengestaltung der Grundstücke sowie der Gestaltung der Einfriedungen und eingriffsmindernden Maßnahmen festgesetzt. Auch im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung besteht die Möglichkeit der Pflanzung von Straßenbäumen im öffentlichen Straßenraum, die insgesamt zu einer deutlichen Steigerung der Wohn- und Aufenthaltsqualität im Wohngebiet führen. Da die Pflanzeninseln für die Baumpflanzungen in Abhängigkeit der Ausweisung von Stellplätzen, der Lage der künftigen Infrastrukturleitungen, der Grundstückszufahrten sowie der Aufteilung des Straßenraumes abhängen, wird diesbezüglich

im vorliegenden Bebauungsplan planerische Zurückhaltung ausgeübt.

Das geplante Wohngebiet rückt nicht näher an den bestehenden Sportplatz heran, wie bereits die bestehende Wohnbebauung im Bereich des Rabenbornsweges.

Im Rahmen der weiteren Planung wird jedoch eine immissionsschutzrechtliche Lärmprognose in Auftrag gegeben, um mögliche Beeinträchtigungen, die vom Sportplatzbetrieb ausgehen können, zu untersuchen und gegebenenfalls städtebauliche Maßnahmen (aktiver und passiver Schallschutz) zum Entwurf des Bebauungsplanes vorzusehen (siehe Kapitel Immissionsschutz).

Die Stadt Kirtorf hat gemäß den textlichen Festsetzungen unter Ziffer 2 (bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften = integrierte Orts- und Gestaltungssatzung) zudem gestalterische Vorgaben für das Plangebiet vorgesehen. Die Vorgaben beziehen sich u.a. auf die Dachgestaltung, die Gestaltung von Einfriedungen, Pkw-Stellplätzen und von Grundstücksfreiflächen. Die Festsetzungen erfolgen unter dem Aspekt, die Baugebietenentwicklung am Rande des Stadtteils fortzuführen und gestalterische Fehlentwicklungen im Bereich des Ortsrandes auch künftig zu vermeiden.

### 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 „Heselweg“ zeichnerische und textliche Festsetzungen getroffen. Dabei orientieren sich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die gestalterischen Vorgaben an der vorhandenen Umgebungsbebauung, um somit das charakteristische Gesamtbild des nordwestlichen Siedlungsbereiches zu erhalten.

#### 3.1 Art der baulichen Nutzung (BauGB, BauNVO)

Der Bebauungsplan weist für das Plangebiet ein **Allgemeines Wohngebiet** i.S. des § 4 BauNVO aus.

Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen; allgemein zulässig sind:

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

Ausnahmsweise zugelassen werden können darüber hinaus:

- (Betriebe des Beherbergungsgewerbes)\*
- (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe)\*
- (Anlagen für Verwaltungen)\*
- (Gartenbaubetriebe und)\*
- (Tankstellen)\*

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

\* Aus städtebaulichen Gründen setzt der Bebauungsplan fest (textliche Festsetzung (TF) 1.1.1), dass die nach § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig sind. Der Ausschluss entspricht insofern dem städtebaulichen Ziel, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches keine Nutzungen planungsrechtlich vorzubereiten, die der angestrebten Standortqualität entgegenstehen können, ein erhöhtes Ziel- und Quellverkehrsaufkommen zur Folge haben oder im Kontext der im Umfeld vorhandenen Wohnnutzung bzw. der Lage des Plangebietes nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können.

Die Darstellung der Fläche der Art der baulichen Nutzung (hier: Allgemeines Wohngebiet) erfolgt innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen farbig gemäß Planzeichenverordnung (grau bei s/w – Abzügen).

Der Bebauungsplan weist zusätzlich eine **Private Grünfläche Zweckbestimmung Hausgarten** aus, da schon im Vorfeld der Planung eine Erweiterung des Gebietes nach Norden grundsätzlich möglich ist.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (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 und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Zum Maß der baulichen Nutzung setzt der vorliegende Bebauungsplan daher die Geschossflächenzahl, die Grundflächenzahl sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse fest. Die künftige Höhenentwicklung der geplanten Bebauung wird zudem durch die Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe und Firsthöhe bestimmt. In Relation zum Baugrundstück und in Kombination mit der Festsetzung der Baugrenzen wird somit eine dem Standort und der geplanten Nutzung angemessene bauliche Verdichtung ermöglicht.

Hinzu kommt die Festsetzung zur maximal zulässigen Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude (TF 1.3) im WA, mit der insbesondere erreicht werden soll, dass die geplante Bebauung innerhalb des Plangebietes auch hinsichtlich der Wohnform an die Struktur der vorhandenen Umgebungsbebauung angepasst ist und mithin ein verträgliches Einfügen der geplanten Bebauung gewährleistet werden kann.

#### **Grundflächenzahl (GRZ)**

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m<sup>2</sup> Grundfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO zulässig sind.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt gemäß § 19 Abs.1 BauNVO für das Allgemeine Wohngebiet eine



Grundflächenzahl von **GRZ = 0,3** fest.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl unterschreitet somit die in § 17 BauNVO aufgeführten Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiete. Mit der reduzierten GRZ wird somit eine Bebauung in einer städtebaulichen Dichte ermöglicht, welche der Lage des Plangebietes am nordwestlichen Ortsrand und den unterschiedlichen Grundstücksgrößen gerecht wird.

### **Geschossflächenzahl (GFZ)**

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m<sup>2</sup> Geschossfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO zulässig sind.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt gemäß § 20 Abs.2 BauNVO für das Allgemeine Wohngebiet die Geschossflächenzahl (GFZ) auf ein Maß von **GFZ = 0,5 / 0,6** fest.

Die Geschossflächenzahl ergibt sich im Allgemeinen Wohngebiet zudem aus der Grundflächenzahl multipliziert mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse.

Gemäß textlicher Festsetzung 1.1.4 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 Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen. Somit kann die Kubatur / Baukörperdimension künftiger Gebäude an die umgebende Bebauung angepasst werden.

### **Zahl der Vollgeschosse (Z)**

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

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

Der vorliegende Bebauungsplan setzt für seinen Geltungsbereich die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = I und II** im Allgemeinen Wohngebiet, sodass eine für die Ortsrandlage des Plangebietes sowie auch hinsichtlich der vorhandenen Umgebungsbebauung angemessene Höhenentwicklung / Abstufung zum Außenbereich erreicht werden kann.

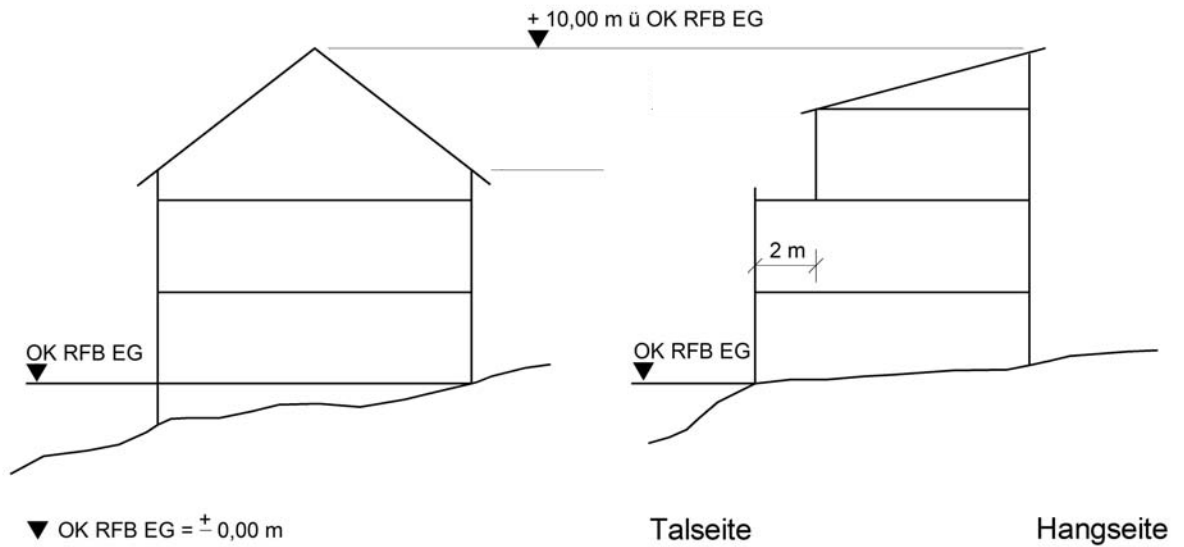
### **Festsetzungen zur Höhenentwicklung**

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 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 entscheidend.

Für das WA 1 gilt: Die max. zulässige Firsthöhe beträgt 10,00 m über Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (OK RFB EG).

Systemskizze

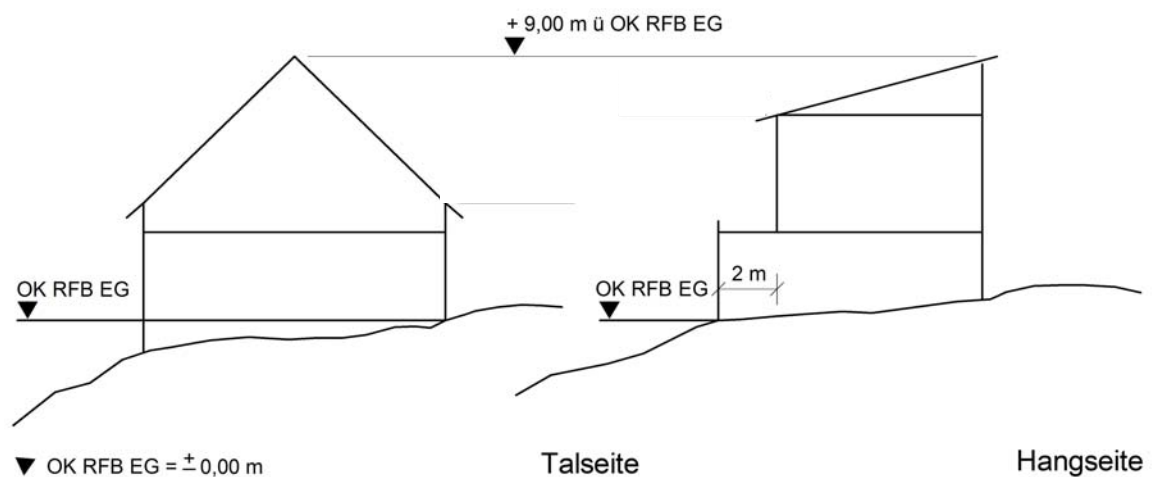
WA 1:



Für das WA 2 gilt: Die max. zulässige Firsthöhe beträgt 9,00 m über der Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (OK RFB EG).

Systemskizze

WA 2:



Die Festsetzungen (1.1.2 und 1.1.3) der Firsthöhe erfolgt für das Gebiet, damit eine Einbettung der Höhenentwicklung der Gebäude zum Außenbereich und zur südlich angrenzenden Bebauung hin erfolgen kann (Minimierung des Eingriffes in das Orts- und Landschaftsbild). Die Firsthöhe wird dabei als Höchstmaß angegeben, gemessen in m über der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden. Städtebauliches Ziel ist es, das

die künftige Erschließungsachse (Straße) i.d.R. als maßgeblicher Bezugspunkt für die visuelle Prägung eines Gebäudes im Raum herangezogen werden soll. Da zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes die abschließende Gestaltung der Baugrundstücke nicht festgelegt werden kann, stellt der festgelegte Bezugspunkt eine gute nachvollziehbare Größe dar, die auch im Rohbau und nach Umsetzung der Gartenbaumaßnahmen und Geländemodellierungen nachvollzogen werden kann. Im Normalfall werden die Hauseingänge auf Höhe des Straßenniveaus geplant. Ausnahmen wie die Errichtung von Sockeln oder Kellergeschosse, die im Mittel bis zu 1,40 m aus dem Gelände herausragen können, werden dabei in Kauf genommen, um eine gewisse Flexibilität für die Bauherren zu ermöglichen. Aufgrund der Abstände zu der bestehenden Bebauung im Bereich Rabenbornsweg ist die mögliche geringfügige Höhenvarianz auf dem vorhandenen Gelände des Plangebietes aus städtebaulicher Sicht vertretbar. Die Festsetzung ermöglicht auch einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden und eine optimale Ausnutzung der Bebaubarkeit in der Höhe, unter Beachtung des sich Einfügens in den örtlichen Ortsrand. Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Baumanpflanzungen können zudem mögliche Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild deutlich minimiert werden. Für Staffelgeschosse sind zusätzliche Regelungen in den Systemskizzen aufgezeigt.

### **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. Vorliegend 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. Der Mindestabstand von Garagen, Carports sowie Nebenanlagen zu den erschließenden Verkehrsflächen muss jedoch mindestens 5 m betragen, um eine optische Verengung des Straßenraumes zu vermeiden.

In einem Bebauungsplan kann die Bauweise als offene oder geschlossene Bauweise festgesetzt werden. In der offenen Bauweise sind Gebäude bis zu einer Länge von 50 m zulässig, sie sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude regelmäßig ohne seitlichen Grenzabstand errichtet. Sofern ein Bebauungsplan keine Bauweise festsetzt, ergibt sich diese aus der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Landesbauordnung. Vorliegend wird die offene Bauweise festgesetzt, d.h. die der Hauptnutzung zugehörigen baulichen Anlagen, i.d.R. handelt es sich um Wohnhäuser, sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Weiterhin werden voraussichtlich nur Einzel- und Doppelhäuser errichtet, 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 1.3 für Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

Gemäß textlicher Festsetzung 1.2.1 und 1.2.2 sind jedoch Garagen, Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit sie die nach Landesrecht ohne Abstandsflächen zulässigen Maße einhalten. Vor der Garage (bzw. Carport) sollte eine Zufahrt oder ein Stellplatz auf dem eigenen Grundstück angeordnet werden. Die Garagen und Carport sind bis zu einem Mindestabstand von 5,0 m zu den erschließenden Verkehrsflächen zulässig (1.2.2). Durch das Zurücktreten von Nebenanlagen, Garagen bzw. Carports vom Straßenraum kann somit nicht zuletzt ein ausreichendes Sichtfeld freigehalten bzw. eine visuelle Einengung des Straßenraumes durch bauliche Anlagen vermieden werden. Auch die Leichtigkeit des Verkehrs im Straßenraum wird gesichert.

### 3.3 Landschaftspflegerische und eingriffsminimierende Maßnahmen im Baugebiet (BauGB)

Festsetzung (1.4) zur Befestigung von Hofflächen, Stellplätzen und Gehwegen auf den Baugrundstücken in wasserdurchlässiger Weise, also z.B. mit Schotterrassen, Kies, Rasengittersteinen oder weifugigem bzw. wasserdurchlässigen Pflaster, um den Eingriff in den Naturhaushalt und in die Grundwasserneubildungsrate zu minimieren.

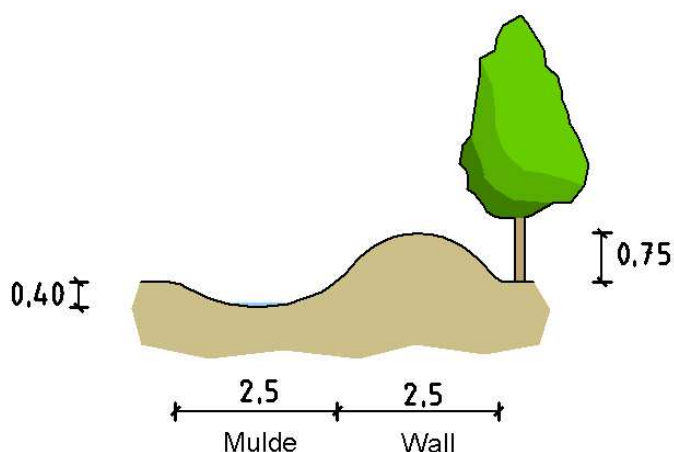
Festsetzung von Anpflanzungsflächen (1.6.1) gemäß Zeichenerklärung auf der Plankarte. Für diese Flächen gilt die Anpflanzung einer geschlossenen standortgerechten einheimischen Laubstrauchhecke im Bereich der Baugrundstücke einreihig. Bei den Pflanzungen ist auf die einzelnen Abstände der textlichen Festsetzungen sowie auch die Vorgaben des Hessischen Nachbarrechtgesetz zu achten. Die Artenliste ist als Empfehlung zu verstehen.

Festsetzung von Anpflanzung von Einzelbäumen (1.6.1) gemäß Zeichenerklärung auf der Plankarte. Für die Standorte gilt die Anpflanzung eines standortgerechten einheimischen Obst- oder Laubbaums. Die in der Plankarte ausgewiesenen Standorte können um bis zu 3 m versetzt werden. Bei den Pflanzungen ist auf die einzelnen Abstände der textlichen Festsetzungen sowie auch die Vorgaben des Hessischen Nachbarrechtgesetz zu achten. Die Artenliste ist als Empfehlung zu verstehen.

Gleichzeitig wird zur westlich und nördlichen angrenzenden Ackerfläche eine Mulde (ca. 40cm tief) und ein Wall (ca. 75cm hoch) auf den privaten Grundstücke vorgesehen, um zum einen das anfallenden Hang- und Niederschlagswasser aufzufangen und abzuleiten, und zum anderen eine Eingrünung des Ortsrandes bzw. einer Pufferfläche zur lw. Nutzfläche zu erlangen (siehe Abb.5). Durch die Bepflanzung des ca. 75cm hohen Walles kann schon eine gewisse Grundhöhe und somit eine schnelle Eingrünung des Gebietes erfolgen und eine Abschirmung der privaten Flächen gegenüber den lw. Nutzflächen und den damit verbundenen Emissionen aus der Landwirtschaft erzielt werden.

Abb.5 : Gestaltung der Mulde und des Walles im westlichen und nördlichen Bereich des Baugebietes

Querschnitt Mulde / Wall



Gemäß Festsetzung 1.7 wird festgesetzt, im Bereich der Wohnbaugrundstücke Neuanpflanzungen vorwiegend mit einheimischen standortgerechten Arten vorzunehmen, unter Beachtung der Grenzabstände für Pflanzungen gemäß Hess. Nachbarrechtgesetz. Die Artenliste ist als Auswahl zu verstehen, wird aber städtebaulich mit der Rücksichtnahme auf ökologische Faktoren des Naturhaushalts und des optischen Bezie-

hungsgefüges des Orts- und Landschaftsbildes begründet, zumal die Fläche am Ortsrand liegt und somit auch ein gestalterischer Akzent gesetzt werden soll.

Die Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen für die Flächen auf der Plankarte 2 und 3 werden unter Kapitel 4 aufgeführt.

### **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 0,50 m (Höchstmaß) abgewendet werden. Ausnahmen von dem Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Geländebedingungen zugelassen werden (1.8). Vor allem im Bereich der geplanten Erschließungsstraßen kann der Höhenunterschied bei der Gestaltung von Böschungsbereichen zwingend erforderlich sein. Aber auch im weiteren Verlauf der Planstraße in Verbindung mit der derzeitigen aktuellen Topographie wird die Notwendigkeit dieser Festsetzung gesehen.

Gemäß textlicher Festsetzung 1.9 sind bauliche und sonstige Nutzungen und Anlagen für einen begrenzten Zeitraum gemäß § 9 Abs.2 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Baurecht auf Zeit) zulässig. Dies bezieht sich in erster Linie auf die künftige Erweiterung des Baugebietes nach Norden hin. Gemäß § 9 Abs.2 Satz 1 Nr.2 BauGB gilt für zeitlich begrenzte, bauliche und sonstige Nutzungen und Anlagen (Sichtschutzwall/Mulde/): Sobald eine Erweiterung der Siedlungsfläche im Norden (angrenzend an das Wohngebiet) erfolgt, können der im Norden des Plangebietes befindliche Wall sowie die Mulde zurückgebaut und die Flächen gärtnerisch genutzt werden. Aus diesem Grund sind die innerhalb der Parzelle 100 befindlichen Restflächen (10 m) als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten festgesetzt. Dies stellt lediglich eine Angebotsplanung für den Fall dar, dass eine nördliche Siedlungsflächenentwicklung (weitere zwei Baureihen oberhalb des Plangebietes) erfolgt. In diesem Falle können die hier festgesetzten Hausgärten den künftigen Grundstücken als Grundstücksfreiflächen zugeordnet werden.

### **3.5 Orts- und Gestaltungssatzung (BauGB i.V.m. HBO)**

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

So wird unter den textlichen Festsetzungen 2.1ff. festgesetzt, dass nur bestimmte Dachfarben bei den Hauptdächern (regionaltypische Materialien zur Dacheindeckung) zulässig sind. Die Dachform selbst wird im Plangebiet nicht gesetzt. Über die Festsetzung (2.1.1) wird die Dachgestaltung geregelt, um den Charakter der ortstypischen Dachlandschaft im angrenzenden Bereich zu bewahren sowie gestalterische Eckpfeiler des heutigen Siedlungsbestandes aufzugreifen. Die Dachneigung wird ausgehend vom angrenzenden Bestand auf ein Maß zwischen 15° und 45° bei gegeneinander laufenden Dachformen festgesetzt. Für Dächer mit einseitig geneigter Dachfläche sowie für Gebäude mit Staffelgeschoss gilt, dass eine Neigung von 0° bis 30° zulässig ist. Dächer mit jeweils geringerer Dachneigung sind zu begrünen. Hierzu gibt die Artenliste eine Empfehlung. Bei Garagen, überdachten PKW-Stellplätzen und Nebenanlagen sind abweichende Dachnei-



gungen (ohne Begrünungen) zulässig. Bei Pultdachgebäuden deren First parallel zum Hang ausgebildet wird, ist die Haupttraufe talseitig anzuordnen.

Je Gebäude ist ein Staffelgeschoss (zurückgesetztes Geschoss) zulässig (2.1.3 und 2.1.4). Bei Gebäuden mit Staffelgeschoss ist das Staffelgeschoss talseitig um min. 2,00 m zurück zu versetzen, um eine optische Bedrängung der angrenzenden Grundstücke zu vermeiden. Die Zulässigkeit von Staffelgeschossen begründet sich aufgrund der aktuellen Bauentwicklungen der Hausanbieter und Architekten bzw. den Vorgaben der ENEV.

Zur Dacheindeckung (2.1.5) sind rote (hell bis dunkel), rotbraune und dunkle Farbtöne (schwarz / grau / anthrazit) zu verwenden. Nicht zulässig sind spiegelnde oder reflektierende Dacheindeckungen (z.B. glasierte und lasierte Dachziegel), von denen Blendwirkungen ausgehen. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solar und Fotovoltaikanlagen) sind jedoch aufgrund der umwelttechnischen und ökologischen Aspekte zulässig. Durch diese gestalterische Festsetzung kann die bisherige Gebietsentwicklung im angrenzenden Bereich fortgesetzt werden, so dass 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, da das Baugebiet im oberen Hangbereich einsehbar ist.

Die Dachgestaltung der Gauben selbst (Neigung und Farbe) hat analog dem Hauptdach zu erfolgen, um ein einheitliches Bild der Dachlandschaft im künftigen Baugebiet zu erzielen. Mit dieser Empfehlung (keine Festsetzung) kann somit insbesondere die Maßstäblichkeit der vorhandenen Umgebungsbebauung aufgegriffen und eine hiermit verträgliche Gestaltung der baulichen Anlagen vorbereitet werden. Die maximale Breite der Dachgauben sollte auf max. 1/3 der Trauflänge festgelegt werden.

Zur Vermeidung von Trennwirkungen wird festgesetzt, dass seitliche und rückwärtige Einfriedungen entsprechend der textlichen Festsetzung 2.2. ausschließlich offen zu gestalten und aus Drahtgeflecht und Holzlatten in senkrechter Gliederung zulässig sind. Der Mindestbodenabstand beträgt 0,15 m, um Kaltluftabflüsse zu ermöglichen und ein Mindestmaß an Klein- und Lokalklima zu gewährleisten.

Darüber hinaus sind mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (lt. GRZ) als Garten und Grünfläche anzulegen. Die verbleibenden 20 % sind mit Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen (2.4). Die Festsetzung dient somit der Mindestdurchgrünung im Plangebiet und soll gleichzeitig die Freiflächen- und Wohnumfeldqualität deutlich erhöhen. Zudem finden hierdurch auch klein- und lokalklimatische Aspekte entsprechend Berücksichtigung. Bei einem 600 m<sup>2</sup> großem Grundstück können gemäß festgesetzter Grundflächenzahl von 0,3 zusammen mit den nach § 19 Abs.4 Baunutzungsverordnung zulässigen Überschreitungen 270 m<sup>2</sup> überbaut bzw. durch bauliche Anlagen befestigt werden. Somit verbleiben als Grundstücksfreiflächen 330 m<sup>2</sup>, von denen mindestens 264m<sup>2</sup> als Garten und 66m<sup>3</sup> mit Anpflanzungen zu begrünen sind. Bei einem 900 m<sup>2</sup> großem Grundstück können gemäß festgesetzter Grundflächenzahl von 0,3 zusammen mit den nach § 19 Abs.4 Baunutzungsverordnung zulässigen Überschreitungen 405m<sup>2</sup> überbaut bzw. durch bauliche Anlagen befestigt werden. Somit verbleiben als Grundstücksfreiflächen 495 m<sup>2</sup>, von denen mindestens 396 m<sup>2</sup> als Garten und 99m<sup>2</sup> mit Anpflanzungen zu begrünen sind. Auch Pflanzbeete mit Ziergehölzen können angerechnet werden.

### **3.6 Wasserrechtliche Festsetzungen und Empfehlungen**

Gemäß Festsetzung 3. wird die Thematik der Verwertung von Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflä-

chen behandelt, mit dem Ziel, den Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt zu minimieren. Ziel der Festsetzung ist es, das überschüssige Niederschlagswasser zu sammeln und zu verwerten (Brauchwassernutzung), sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. 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.

Gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG gilt: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. In der Konsequenz dieser Vorgaben i.V.m. der Erschließungsplanung wird daher festgesetzt, das je Grundstück und Gebäude eine Zisterne (mind. 7 m<sup>3</sup>, davon 3 m<sup>3</sup> als Retentionszisterne) zu errichten ist.

Als Richtwert kann aufgeführt werden, dass für einen 4-Personenhaushalt eine Zisterne mit 5-7m<sup>3</sup> ausreichend dimensioniert ist. Von einer konkreten Festsetzung der Dimensionierung der Zisterne über die projizierte Dachfläche (25 Liter pro Quadratmeter Dachfläche) wird abgesehen, da zum jetzigen Zeitpunkt weder die Größe der Gebäude noch die Anzahl der Wohneinheiten und die künftige Personenzahl des Haushaltes bekannt sind. Im Rahmen des Bauantrages gilt es die Dimensionierung genau zu bestimmen.

Bezgl. der Versickerung von Niederschlagswasser muss jedoch aufgrund der Bodenverhältnisse die grundsätzliche Machbarkeit zur Errichtung einer Zisterne geprüft werden. Den Bauherrn wird daher die Erstellung eines konkret auf Ihr Bauvorhaben ausgerichteten Bodengutachten empfohlen. Niederschlagswasser soll ortsnah gesammelt, verrieselt, 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

Die Anlagen dafür sind so anzuordnen, herzustellen und zu unterhalten, dass sie betriebssicher sind und Gefahren, unzumutbare Nachteile oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Bei der Verwendung von Niederschlagswasser ist darauf zu achten, das 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. und 6ff.

## **4 Landschaftspflege und Naturschutz**

### **4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht**

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 ge-

sonderte 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 werden derzeit durchgeführt und werden im Anschluss ausgewertet. Die Umweltprüfung wird daher mit dem Entwurf mit öffentlich ausgelegt und ist Bestandteil der Begründung.

Die durch das Vorhaben vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a BauGB auszugleichen. Die dafür vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen können gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 Hs. 1 BauGB den unterschiedlichen Eingriffen im Plangebiet zugeordnet werden (siehe Kapitel 4.2). Aufgrund der Ausweisung der Bauflächen im Außenbereich ist eine differenzierte Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erforderlich. Zum Entwurf wurden darüber hinaus externer Ausgleichsmaßnahmen in die Planung mit aufgenommen, die den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff kompensieren. Hierzu wird auf die umfangreichen Ausführungen im Umweltbericht zum Entwurf verwiesen.

Für die Eingriffe im künftigen Baugebiet (Allgemeines Wohngebiet) und im Rahmen der öffentlichen Erschließungsplanung wurden zum Entwurf nun Flächen für Maßnahmen und Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie die hierauf durchzuführenden Maßnahmen zugeordnet.

Plankarte 2, Flst. 11/1 in der Flur 12 Gemarkung Arnshain und: Plankarte 3, Flst. 1 in der Flur 8 Gemarkung Kirtorf, jeweils Entwicklungsziel Feuchtbiotop:

Maßnahmen: Sanierung des Feuchtbiotops (Abdichtung der Deichbereiche, Pflege der Zuläufe, Entkrautung, Entbuschung, Rodung von Bäumen, Vermeidung der Verlandung durch Ausbaggerung etc.) und Pflanzung standortgerechter einheimischer Sträucher. Weitere Pflegehinweise siehe Umweltbericht.

#### **4.2 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB**

Die Zuordnung erfolgte zum Entwurf des Bebauungsplanes. Der Eingriff im Rahmen der öffentlichen Erschließungsstraße sowie der Eingriff im Bereich der Baugrundstücke wird zu jeweils 50 % den Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet.

#### **4.3 Artenschutz und Schutzgebiete**

Parallel zum Vorentwurf und Entwurf werden ornithologische Untersuchungen durchgeführt, um mögliche Beeinträchtigungen der angrenzenden Ackerflächen sowie der weiter nördlich befindlichen Gehölzstrukturen einschätzen zu können. Dieses Gutachten wird der Öffentlichkeit zum Entwurf des Bebauungsplanes zugänglich gemacht.

Der Stadt Kirtorf und dem Planverfasser liegen derzeit keine weiteren Erkenntnisse über betroffene Schutzgebiete (LSG, NSG, FFH, etc.) im Plangebiet vor. Im Übrigen wird auf die Ausführungen des als Anlage zum Entwurf beigefügten Umweltberichtes verwiesen.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens liegen zum jetzigen Zeitpunkt des Entwurfes keine Erkenntnisse über die unmittelbare Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischer Vogelarten vor. Dies betrifft auch die Vorgaben des § 44 Abs.1 Nr.1 bis Nr.4 BNatSchG: Erhebliche Störung, Entnahme, Beschädigung und Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sowie der Fang, Entnahme, Verletzung oder Tötung von Individuen.

Die Erforderlichkeit einer von den konkreten Gegebenheiten des Einzelfalls abhängigen artenschutzbezogenen Erhebung ist nur durch die Lage der angrenzenden Ackerflächen sowie der weiter nördlich befindlichen Gehölzstrukturen erkennbar. Zum Entwurf wurde daher ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet,

der Bestandteil des Umweltberichtes ist. Voraussichtlich sind Maßnahmen für die Feldlerche erforderlich, die durch die Sicherung von Ausgleichsmaßnahmen über einen städtebaulichen Vertrag gesichert werden sollen. Die Fläche soll in der Nähe des Plangebietes in Absprache mit dem Pächter bzw. Landwirt näher bestimmt werden. Zum Satzungsbeschluss gilt es eine entsprechende vertragliche Regelung vorzulegen.

Die Beachtung der Verbotstatbestände der §§ 14, 15 und 44 BNatSchG gilt jedoch auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben nach § 63ff HBO).

## **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 ca. 14 Bauplätze. Die Anzahl von Wohneinheiten im WA wird über den Bebauungsplan als Angebotsplanung festgelegt (max. 28), jedoch kann der abschließende Bedarf an Trinkwasser nicht quantifiziert werden.

#### *Deckungsnachweis*

Die Stadt Kirtorf wird aufgrund der Lage des Plangebietes die Lösch- und Trinkwasserversorgung überprüfen. Die Stadtverwaltung überprüft in Zusammenarbeit mit dem Ingenieurbüro Grohmann parallel zum Bebauungsplan, inwieweit ein Ausbau des Trinkwassernetzes bzw. die Bereitstellung von Löschwasser für die neuen Baugrundstücke möglich und erforderlich ist.

#### *Technische Anlagen*

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

#### *Schutz des Grundwassers*

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Hofflächen, Stellplätze und Gehwege sowie der Stellplätze und Fußwege im öffentlichen Straßenverkehrsraum in wasserdurchlässiger Weise (1.4), kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser versickern. Auch durch die textliche Festsetzung (2.4) mit der Min-



destfläche 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 innerhalb zweier Trinkwasserschutzgebietszonen (III/IIIB). Weitere Hinweise wurden zum Entwurf aufgenommen. Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung gelten entsprechend. Da die Fläche auch im Regionalplan Mittelhessen 2010 als Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz ausgewiesen ist und hier die Flächen in besonderem Maße dem Schutz des Grundwassers in qualitativer und quantitativer Hinsicht dienen, wurden diverse Nutzungen des Nutzungskataloges des § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise ausgeschlossen. So sind zum Beispiel nicht störende Gewerbebetriebe oder Tankstellen nicht zulässig. Durch die zahlreichen landschaftspflegerischen Festsetzungen (1.4, 1.6.1, 1.6.2, 2.3, 2.4 und 3 erfolgt ein zusätzlicher Schutz des Grundwassers.

Die Regelungen der oben aufgeführten Schutzgebietsverordnungen sind bei der weitergehenden Planungen und Umsetzungen zu beachten.

#### *Verminderung der Grundwasserneubildung*

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Hofflächen, Stellplätze und Gehwege sowie der Stellplätze und Fußwege im öffentlichen Straßenverkehrsraum in wasserdurchlässiger Weise (1.4), kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser versickern. Auch durch die textliche Festsetzung (2.4) mit der Mindestfläche innerhalb eines Baugrundstückes, die als Garten oder Grünfläche anzulegen ist, kann der Versiegelungsgrad entsprechend reduziert werden. 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 verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

#### *Versickerung von Niederschlagswasser*

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Hofflächen, Stellplätze und Gehwege sowie der Stellplätze und Fußwege im öffentlichen Straßenverkehrsraum in wasserdurchlässiger Weise (1.4), kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser versickern. Auch durch die textliche Festsetzung (2.4) mit der Mindestfläche innerhalb eines Baugrundstückes, die als Garten oder Grünfläche anzulegen ist, kann der Versiegelungsgrad entsprechend reduziert werden.

#### *Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden*

Zur Erschließungsplanung wird ein Baugrundgutachten erstellt, das die entsprechenden Parameter (Grundwasserflurabstände, Gründungsmaßnahmen, etc.) untersucht.

#### *Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

*Bemessungsgrundwasserstände*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

*Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

*Einbringen von Stoffen in das Grundwasser*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

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

Vogelsbergkreis Kreisausschuss, Wasser und Bodenschutz

Sollte bei Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende, unverzügliche Anzeige beim Kreis, Abt. Wasser –und Bodenschutz erforderlich. Über den Einsatz von Maßnahmen und Anlagen zur Grundwasserhaltung sowie über die Notwendigkeit einer Erlaubnis für die Grundwasserableitung entscheidet diese Behörde.

Auf die Beachtung des DWA Arbeitsblattes A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ wird hingewiesen. Falls die Untergrundverhältnisse eine Versickerung nicht zulassen, ist vor der Einleitung in ein Fließgewässer eine Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers vorzusehen. Das Rückhaltebecken wäre nach DWA A 117 so zu dimensionieren, dass eine Abflussverschärfung infolge des Bauvorhabens vermieden wird.

Zur Sicherstellung der hygienischen und sicherheitstechnischen Belange bei der Verwertung von Niederschlagswasser als Brauchwasser im Haushalt, sind Brauchwasseranlagen nach den einschlägigen technischen Regeln (DIN 1988 etc.) entsprechend auszuführen und zu betreiben. Jeder Inhaber einer solchen Anlage hat diese gemäß § 13 Abs.3 der Trinkwasserverordnung dem Gesundheitsamt als zuständige Behörde vor Inbetriebnahme schriftlich anzuzeigen.

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie / KA Vogelsbergkreis Wasser- und Bodenschutz / RP GI / ZMW

Der Planbereich liegt in der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes (WSG-ID 535-069; Staatsanzeiger Hessen 32/85, Seite 1555) für die Wassergewinnungsanlage TB Kirtorf. Dieses Schutzgebiet liegt innerhalb der Fläche der Schutzzone IIIB des WSG 534-001 Wohratal-Stadtallendorf (Staatsanzeiger Hessen 50/66, Seite 1588; geändert Staatsanzeiger Hessen 44/83, Seite 2113; 48/87, Seite 2373; 51/05, Seite 4678) für folgende Wassergewinnungsanlagen:

GewAnlagen-ID	Name
534.011.013	FB W 10, WW Wohratal
534.011.012	FB W 09, WW Wohratal
534.011.006	FB W 06, WW Wohratal
534.011.004	FB W 04, WW Wohratal
534.011.003	FB W 03, WW Wohratal
534.011.002	FB W 02, WW Wohratal
534.001.002	FB A 8, WW Stadtallendorf
534.001.001	FB A 7, WW Stadtallendorf
535.010.005	FB A 31, INW Stadtallendorf
535.010.003	FB A 29, WW Stadtallendorf
535.010.002	FB A 28, WW Stadtallendorf
535.010.001	FB A 27, WW Stadtallendorf
534.011.001	FB W 01, WW Wohratal
534.018.019	FB A 18, WW Stadtallendorf

534.018.018	FB A 17, WW Stadtallendorf
534.018.017	FB A 16, INW Stadtallendorf
534.018.016	FB A 15, WW Stadtallendorf
534.018.015	FB A 14, WW Stadtallendorf
534.018.014	FB A 13, WW Stadtallendorf
534.018.013	FB A 12, WW Stadtallendorf
534.018.008	FB A 6, WW Stadtallendorf
534.018.007	FB A 5, WW Stadtallendorf
534.018.027	FB A 26, WW Stadtallendorf
534.018.026	FB A 25, WW Stadtallendorf
534.018.025	FB A 24, WW Stadtallendorf
534.018.024	FB A 23, WW Stadtallendorf
534.018.023	FB A 22, WW Stadtallendorf
534.018.021	FB A 20, WW Stadtallendorf
534.018.002	FB A 2, WW Stadtallendorf
534.018.001	FB A 32, WW Stadtallendorf
534.011.007	FB W 08, WW Wohratal
534.011.005	FB W 05, WW Wohratal

#### Kreisausschuss Vogelsbergkreis, Gesundheitsamt

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der festgesetzten Wasserschutzzone III des Tiefbrunnens Kirtorf. Die Schutzgebietsverordnung vom 22.07.1985 ist zu beachten.

### **5.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen**

#### *Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen:*

Im Plangebiet ist kein Gewässer vorhanden. Die vorhandenen Wegeseitengräben werden in das künftige Entwässerungskonzept des Baugebietes integriert.

#### *Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben*

Im Plangebiet ist kein Gewässer vorhanden. Die vorhandenen Entwässerungsgräben werden im Zuge der Erschließungsplanung behandelt.

#### *Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen*

Im Plangebiet ist kein Gewässer vorhanden.

#### *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 Kirtorf geht aufgrund der Lage des Plangebietes davon aus, dass die Erschließung (Abwasserbeseitigung) gesichert werden kann. Die Stadtverwaltung wird in Zusammenarbeit mit einem Ingenieurbüro parallel zum Bebauungsplan den Ausbau des Abwassernetzes für die neuen Baugrundstücke prüfen. Geplant ist die Ableitung des Abwassers im Trennsystem, wobei das unverschmutzte Niederschlagswasser in ein Regenrückhaltebecken südlich des Gebietes geleitet werden soll.

### *Anforderungen an die Abwasserbeseitigung*

Gemäß den Vorgaben der Stadt Kirtorf soll das Abwasser im Trennsystem beseitigt werden.

### *Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen*

Im Rahmen der Erschließungsplanung wird die Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen geprüft und mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

### *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 zu einer deutlichen Reduzierung. Hingewiesen wird darüber hinaus auf das Kapitel 3.6.

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

### *Versickerung des Niederschlagswassers*

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

### *Entwässerung im Trennsystem*

Die Entwässerungsart (Trennsystem) wird seitens der Stadt bzw. durch den Vorhabenträger im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt.

### *Kosten und Zeitplan*

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

**Hinweise und Empfehlungen** verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

### Vogelsbergkreis Kreisausschuss, Wasser und Bodenschutz

Anfallendes Abwasser ist in Absprache mit dem Kanalnetz- und Kläranlagenbetreiber über die Ortskanalisation der Kläranlage Lehrbach zuzuführen.

Eine direkte Einleitung in ein vorhandenes oder neu angelegtes Gewässer ohne Rückhaltung ist nicht möglich. Störungen im Gleichgewicht des Wasserhaushaltes sind durch Maßnahmen der dezentralen Niederschlagswasserrückhaltung und Versickerung und der Regenwasserbewirtschaftung weitgehend zu kompensieren. Im Rahmen der Konkretisierung der Entwässerungsplanung ist nachzuweisen, dass die aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes abgeleitete Niederschlagsmenge den derzeitigen natürlichen Abfluss nicht überschreitet.

## **5.5 Abflussregelung**

### *Abflussregelung*

Die gesicherte Abflussregelung wird derzeit überprüft.

*Vorflutverhältnisse*

Entfällt

*Hochwasserschutz*

Entfällt.

*Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen*

Entfällt.

*Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen*

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

*Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten*

Entfällt aufgrund des Planziels und der Lage.

## **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 möglich<sup>1</sup> :

*Flächenversickerung*

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

*Muldenversickerung*

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

*Schachtversickerung*

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

*Rohrversickerung*

Bestehend aus unterirdisch verlegten perforierten Rohrsträngen, in die das Niederschlagswasser geleitet,

---

<sup>1</sup> Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Im Vorfeld des Bauantrages und der Freiflächenplanung wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen. Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser dürfte aufgrund der Topographie als kritisch beurteilt werden.



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**

Ausgehend von der südlich an den Geltungsbereich angrenzenden bestehenden Straße *Rabenbornsweg* wird die Erschließung über neu anzulegende Straßenverkehrsflächen erfolgen. Aufgrund der Größe und Lage des Baugebietes sind im Vorfeld des Vorentwurfs des Bebauungsplanes verschiedene Erschließungsvarianten erarbeitet worden. Im Ergebnis dieser Variantendiskussion wurde zum Vorentwurf eine Trassenführung mit einer Haupteerschließungsstraße, deren Einmündung sich gegenüber dem vorhandenen Sportplatz befindet, gewählt. Im Bereich der Parzelle 128 befinden sich bereits Parkplätze zum Sportplatz, so dass dieser Erschließungsweg auf einer Breite von 7,50 m ausgebaut werden kann und in das Plangebiet hinein führt. Die eigentliche Erschließungsachse wird eine Straßenraumbreite von 8,50 m einnehmen und endet dann in dem westlich das Plangebiet begrenzenden Feldweg, der als Einbahnstraße nach Süden in einer Breite von 6,50 m bzw. 4 m auf dem *Rabenbornsweg* zurückführt. Das Plangebiet selbst kann über mehrere innerörtliche Erschließungsstraßen erreicht werden, so dass sich das künftige Verkehrsaufkommen nicht auf eine Erschließungsachse konzentriert.

Diese Ringerschließung ist primär für die Versorgungsfahrzeuge (Müllfahrzeug, Feuerwehr) vorgesehen, so dass die Anwohner selbst über die geplante Erschließungsstraße bzw. die Zuwegung entlang des Sportplatzes das Baugebiet an- und abfahren sollen. Somit kann auf die Einrichtung einer Wendeanlage im Westen des Gebietes verzichtet werden. Gleichzeitig kann der Nachweis der ordnungsgemäßen Erschließung für Versorgungsfahrzeuge nachgekommen werden. Durch ordnungsrechtliche Regelungen soll ein Befahren der westlichen Erschließungsachse für Pkws unterbunden werden. Die Erschließungsachse kann auch notwendig werden, um eine ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung (Infrastrukturleitung) des Plangebietes zu gewährleisten. Gleichzeitig stellt diese Erschließungsform auch die Möglichkeit der Erweiterung des Plangebietes nach Norden sowie die Ausweisung zwei weitere Bauzeilen dar. Zum Entwurf des Bebauungsplanes erfolgte eine detaillierte Überprüfung der Abwasserplanung sowie des Erschließungskonzeptes.

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

### **6.2 Einmündungen und Knotenpunkte**

Die Einmündungen der Erschließungswege vom Plangebiet erfolgen im Bereich des ausgebauten *Rabenbornsweges*.

### 6.3 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 6,5 - 8,5 m im Bereich der Straßen kann Raum geschaffen werden, um auf einer Mischfläche neben den Fahrbahn- und Fußwegen auch Stellplätze im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung stellen zu können. Zusätzlich sind im Plangebiet Bereiche für öffentliche Parkflächen (Sportplatz) ausgewiesen. 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.

### 6.4 Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr

Das Plangebiet ist an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. In fußläufiger Entfernung befinden sich Bushaltestellen.

### 6.5 Wasserversorgung

Innerhalb des Plangebietes muss die Wasserversorgung neu verlegt werden, wobei der Anschluss ausgehend von den Versorgungsleitungen im Bereich des *Rabenbornsweges* erfolgen kann.

### 6.6 Abwasserentsorgung

Die Entwässerung des Plangebietes soll im Trennsystem erfolgen. Die genaue Planung der Abwasserentsorgung wird mit den zuständigen Behörden abgestimmt. Zum Entwurf wird das Ingenieurbüro die Infrastrukturplanung erarbeiten bzw. mit den einzelnen Behörden abstimmen.

**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.

#### KA Vogelsbergkreis Wasser- und Bodenschutz

Anfallende Abwasser ist in Absprache mit dem Kanalnetz und Kläranlagenbetreiber über die Ortskanalisation der Kläranlage Lehrbach zuzuführen.

### 6.7 Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien

Es befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Leitungen im Plangebiet. Ein entsprechender Anschluss wird durch die Erschließungsplanung und im Vollzug geregelt.

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

#### Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom. Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer TK-Linien im Plangebiet und außerhalb des Plangebietes erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mind. 4 Monate vor Baubeginn der Erschließungsarbeiten, schriftlich angezeigt werden.

#### Unitymedia Hessen GmbH

Im Planbereich liegen keine Versorgungsleitungen der Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.

#### OVAG Netz AG

Im Planbereich befinden sich 0,4 kV-Kabel und Anlagen für die Straßenbeleuchtung, die in der Plankarte gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen und dargestellt sind. Für die korrekte Eintragung der Trassen besteht die Möglichkeit der örtlichen Einmessung. Zusätzlich können Sie die entsprechende Bestandspläne anfordern. Bei unserer Stellungnahme gehen wir davon aus, dass unsere Kabel auch weiterhin im öffentlichen Bereich liegen. Ansonsten ist für unsere Kabel ein Schutz- und Arbeitsstreifen von 2,50 m Breite, der nicht überbaut werden darf, auszuweisen. Hier muss sichergestellt sein, dass die OVAG oder deren Beauftragte die Grundstücke zur Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung jederzeit betreten und hierfür die notwendigen Arbeiten ausführen können. Zusätzlich ist zur Sicherung unserer Kabelleitungen eine - beschränkt persönliche Dienstbarkeit - erforderlich.

Außerdem möchten wir noch darauf hinweisen, dass in den Bereichen, in denen Bepflanzungen vorgesehen sind, unsere vorhandenen bzw. geplanten Kabel - auch die am Rande des Planungsbereiches liegenden - durch geeignete Maßnahmen zu schützen sind. Insbesondere sind die vorhandenen Straßenbeleuchtungseinrichtungen zu berücksichtigen. Im Einzelfall bitten wir um Rücksprache mit unserem Netzbezirk Alsfeld.

Wir bitten die Stadt Kirtorf bei evtl. notwendig werdenden Erdarbeiten (Kanal, Wasserleitung, Straßenbau, Lärmschutzeinrichtung) im Bereich unserer Kabel ist die ausführende Firma darauf aufmerksam zu machen, dass diese sich –um Störungen zu vermeiden- vor Arbeitsbeginn mit unserem Netzbezirk Alsfeld, Schwabenröder Straße 78, 36304 Alsfeld, Tel. 06631-9710 in Verbindung setzt.

Bei unserer Stellungnahme gehen wir davon aus, dass keine Änderungen an unseren Bestandsanlagen notwendig werden. Sollte dies aus Sicht der Stadt Kirtorf dennoch der Fall sein, bitten wir diese, sich mit uns in Verbindung zu setzen. Ein Angebot für die Änderung werden wir der Stadt / Gemeinde vorlegen. Die Kostenregelung erfolgt gemäß Wegenutzungsvertrag.

Die Versorgung des im Planungsbereich ausgewiesenen Gebietes Heselweg – Allg. Wohngebiet mit elektrischer Energie kann durch entsprechende Netzerweiterung erfolgen. Eine Aussage, wie der Anschluss von möglichen Gewerbebetrieben an unser Netz ausgeführt wird, ist erst möglich, wenn feststeht, welche Leistung an den noch festzulegenden Anschlusspunkten benötigt wird. Zur Abstimmung, wie ein Anschluss ausgeführt werden kann, setzen Sie sich bitte frühzeitig mit unserer Fachabteilung EN (Planung & Projektierung Netzanschlüsse) in Friedberg (Tel. 06031-82 1099) in Verbindung.

Sollte ein externer Ausgleich erforderlich werden, benötigen wir für eine abschließende Stellungnahme die genaue Lage der Ausgleichsfläche sowie Angaben über Art der Ersatzmaßnahmen. Wir bitten zum gegebenen Zeitpunkt um Information über das mit der Planung und Projektierung der Erschließung beauftragte Ingenieurbüro, damit unsererseits eine termingerechte Umsetzung notwendiger Erweiterungen oder Veränderungen des elektronischen Netzes gewährleistet werden kann.

## 6.8 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung muss im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung gemäß den Vorgaben des Brandschutzes geprüft werden. Im Plangebiet sind die Erschließungsstraßen für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge ausreichend dimensioniert. Im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen sind darüber hinaus ausreichend bemessene Rettungswege und Aufstellflächen für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge vorzusehen.

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

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:

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

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. 3,0m betragen. Wird eine Zufahrt auf einer Länge von mehr als 12m beidseitig durch Bauteile (z.B. durch Wände, Pfeiler) begrenzt, so muss die lichte Breite mind. 3,50m betragen.
3. Gemäß § 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 2010 zu beachten.

## 7 Immissionsschutz

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

Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden. Mögliche immissionsschutzrechtliche Konflikte sind im Zusammenhang mit der östlich angrenzenden Sportplatznutzung erkennbar. Derzeit grenzt schon das Allgemeine Wohngebiet *Rabenbornsweg* und *Hinter den Zäunen* südlich und westlich an den bestehenden Sportplatz an. Immissionsschutzrechtlicher Konflikte sind hier nicht bekannt. Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde jedoch eine immissionsschutzrechtliche Lärmprognose erstellt<sup>2</sup>. In der Bewertung unter Kapitel 4.5 wird aufgezeigt, dass gemäß den Berechnungen des Gutachtens die Immissionsrichtwerte an den geplanten nächstgelegenen Wohnhäusern zum Sportplatz (Immissionsort 1 und 2) unterschritten werden. Auch die Immissionsrichtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen werden unterschritten. Insofern besteht auf Ebene des Bebauungsplanes kein städtebaulicher Handlungsbedarf für die Aufnahme von passiven oder aktiven Schallschutzmaßnahmen.

In Bezug auf das im Nordosten angrenzende gewerbliche Baugebiet / Bauflächen wird auf die Ausführung unter zu Kapitel 1 und zu 2 verwiesen. Aufgrund der städtebaulich ungünstigen Lage der gewerblichen Bauflächen strebt die Stadt jedoch langfristig die Abstufung in ein Mischgebiet bzw. gemischte Bauflächen an.

## 8 Denkmalschutz

Zur Sicherung von Bodendenkmälern wird auf § 21 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) hingewiesen:

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

---

<sup>2</sup> Immissionsberechnung Nummer 3821, Schalltechnisches Büro A. Pfeiffer, vom 5.1.2017

## 9 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. Von einer weitergehenden Festsetzung der Firstrichtung wird vor dem Hintergrund des Gebotes der planerischen Zurückhaltung abgesehen, sodass den Bauherren noch eine hinreichende Flexibilität verbleibt. Aufgenommen wurde jedoch die ausdrückliche Zulässigkeit der Errichtung von Solar- und Fotovoltaikanlagen auf den Dachflächen (2.1.5).

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 vielmehr

auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

## 10 Altlasten, Boden, Baugrund und Geologie, Abfall

Der Stadt Kirtorf liegen keine Erkenntnisse über Altlasten oder Altstandorte im Plangebiet vor. Informationen zum Baugrund und zum Bodenschutz wurden zum Entwurf in die Begründung sowie in den Umweltbericht mit aufgenommen.

**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.

### Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie

Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant, bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird wegen der vermutlich geringen Durchlässigkeit die Erstellung eines Versickerungsgutachtens gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 empfohlen.

Nach der Geologischen Karte von Hessen 1: 25.000 Blatt Kirtorf baut sich der oberflächennahe Untergrund im Bereich des geplanten Neubaugebietes aus Sandsteinen des Mittleren Buntsandsteins auf. Die Sandsteine sind mittel- bis grobkörnig und sind stark absandend. Oberflächennah kann der Sandstein entfestigt auftreten. Eine Überdeckung mit jungen Lockergesteinsdecken (Fließerden) des Quartärs ist nach der Geol. Karte nicht mit größerer Mächtigkeit zu erwarten. Das Gebiet liegt außerhalb von Störungszonen.

Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant, bzw. wasserwirtschaftlich erlaubt ist, werden Versickerungsversuche gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 empfohlen. Bindige Deckschichten (Fließerden) können setzungsfähig sein und ggf. zum Schrumpfen bei Austrocknung und Quellen bei Wiederbefeuchtung neigen. Auf einheitliche Gründungsbedingungen ist zu achten. Im Vorfeld der Bauarbeiten wird eine objektbezogene Baugrunduntersuchung gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 sowie eine Baugrubenabnahme durch ein Ingenieurbüro empfohlen.

### KA Vogelsbergkreis, Wasser- und Bodenschutz

Bezüglich des Auf- oder Einbringen von Materialien > 600 m<sup>3</sup> auf oder in den Boden verweise ich auf das Hessische Gesetz zur Ausführung des Bundesbodenschutzgesetzes vom 28. September 2007 (GVBl. I Seite 652). Hiernach sind zulassungsfreie Vorhaben beim Kreisausschuss des Vogelsbergkreises, Amt für Aufsichts- und Ordnungsangelegenheiten als Untere Bodenschutzbehörde anzuzeigen.

Sofern die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen geplant ist (z.B.: Kraft- oder Schmierstoffe, o.ä) weise ich auf die Anzeigepflicht gemäß § 47 Hessisches Wassergesetz (HWG) in Verbindung mit § 29 gemäß Hessischer Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung-VAwS) hin.

### Regierungspräsidium Gießen, Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz

#### Nachsorgender Bodenschutz

Nach entsprechender Recherche ist festzustellen, dass sich im Planungsraum keine entsprechenden Flächen befinden. Da die Erfassung der Grundstücke mit stillgelegten gewerblichen und militärischen Anlagen –soweit auf ihnen mit um-



weltrelevanten Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte)- in Hessen z.T. noch nicht flächendeckend erfolgt ist, sind die Daten im ALTIS nicht vollständig. Deshalb wird empfohlen, weitere Informationen (z.B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewereregister) bei der entsprechenden Kommune und bei der Wasser- und Bodenbehörde des jeweiligen Landkreises einzuholen.

#### Regierungspräsidium Gießen, Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen

Bei Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 10.12.2015) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten ([www.rp-giessen.hessen.de](http://www.rp-giessen.hessen.de) Umwelt & Natur, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Baustellenabfälle).

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

#### Zweckverband Abfallwirtschaft Vogelsbergkreis

Der bei der Grünpflege anfallende Baum- und Heckenschnitt sollte der Grünabfallkompostierung angedient und Grünschnitt gemulcht werden.

Bodenaushub sollte hinsichtlich seiner organoleptisch Beschaffenheit wie Konsistenz, Farbe, Geruch geprüft und sofern unbelastet getrennt gelagert und zeitnah einer Verwertung zugeführt werden. Insbesondere gilt dies für Mutterboden, der gemäß § 202 BauGB vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen ist.

## **11 Landwirtschaft**

Für den Bereich des Plangebietes und der Inanspruchnahme von lw. Nutzflächen wird gemäß der Abweichungsentscheidung zum Regionalplan geplante Siedlungsflächen-Planung im Westen der Kernstadt zurückgenommen und somit der landwirtschaftlichen Nutzung wieder zugeführt (planerisch). Auch die geplanten weiteren Siedlungsflächen nördlich des Baugebietes auf Ebene des Flächennutzungsplanes werden zurückgenommen, so dass der Eingriff in die örtliche Agrarstruktur deutlich minimiert werden kann. Auch die Ausgleichsflächen und Maßnahmen befinden sich nicht im Bereich von lw. Nutzflächen, sondern auf Flächen im Wald.

Die bisherigen lw. Wegebeziehungen und Wendewege bleiben erhalten und werden über den Bebauungsplan als lw. Weg oder Verkehrsfläche festgesetzt.

## **12 Bodenordnung**

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

### 13 Flächenbilanz

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

<b>Geltungsbereich des Bebauungsplanes</b>	<b>16.938 m<sup>2</sup></b>
Fläche des Allgemeinen Wohngebietes gesamt	11.578 m <sup>2</sup>
Versiegelung im WA 1 und 2 (GRZ 0,3*)	3.473 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsflächen (Planung)	3.444 m <sup>2</sup>
Parkplatz	228 m <sup>2</sup>
Grünflächen	1.688 m <sup>2</sup>

\* zzgl. § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO

Aufgrund der im Baugebiet festgesetzten Grundflächenzahlen von GRZ = 0,3 ist insgesamt eine Versiegelung von rd. 3.470 m<sup>2</sup> möglich (zzgl. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß § 19 Abs.4 BauNVO = 1725m<sup>2</sup>). Hinzu kommt die mögliche Versiegelung durch die geplanten Straßenverkehrsflächen, die jedoch je nach Ausbau und Straßenraumaufteilung geringer ausfallen kann.

### 14 Kosten

Durch den Vollzug des Bebauungsplanes entstehen nach derzeitigem Kenntnisstand u.a. Kosten bei der Erschließung (Straßenbau, Beleuchtung, etc.), dem Ausbau der Infrastruktur (Wasser, Abwasser, 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 bestimmt werden kann.

### 15 Sonstige Hinweise für nachfolgende Planungsebenen

#### Polizeipräsidium Mittelhessen

Vorschläge aus kriminalpräventiver Sicht für die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (Wohngebäude max. 2 Wohnungen)

#### Allgemeines

Begrenzte und überschaubare räumliche Gestaltungen schaffen das Gefühl einer sicheren Umgebung, in der sich die Bewohner wohl fühlen. Auf die Übersichtlichkeit der zukünftigen Baukörper ist daher besonderes Augenmerk zu legen.

#### Informelle Sozialkontrolle

Ein wesentlicher Schlüssel städtebaulicher Qualität liegt in der Planung unter Einbeziehung der Bürgerinnen und Bürger. Die informelle Sozialkontrolle wird wesentlich gesteigert, wenn die Bewohner des Quartiers „ihre“ Freiflächen mit gestalten und sich in sog. Patenschaften (z.B. Baumpatenschaften, Spielplatzpatenschaften) einbringen können. So instand gehaltene Freiflächen erhöhen den Wert des Wohnumfeldes und wirken sich reduzierend auf Kriminalität und Kriminalitätsfurcht aus.

#### Beleuchtung/Bepflanzung

Wege und Plätze im Planungsbereich sollten so gestaltet werden, dass keine uneinsehbaren Bereiche entstehen, die Tatgelegenheiten fördern könnten. In diesem Zusammenhang ist auch bei der Beleuchtung zu beachten, dass durch Art und Platzierung der Leuchtkörper Dunkelflächen während Dämmerung und Dunkelheit weitestgehend ausgeschlossen werden können (es gilt besser heller als zu dunkel). Die Auswahl der Bepflanzung sollte so gewählt werden, dass die Überschaubarkeit und Übersichtlichkeit der Wegeführung in Bezug auf uneingeschränkte Sichtachsen gewährleistet ist (hochstämmige Bäume, bodendeckende Pflanzen). Auf die Pflege und den Rückschnitt der Anlagen sollte Wert gelegt werden.

#### Kraftfahrzeuge

Bei den für das Planungsgebiet vorgesehenen Parkplätzen / öffentlichen Stellplätzen ist auf eine übersichtliche Ausgestaltung zu achten, um Straftaten „rund um das Kfz“ zu erschweren. Es wird deshalb empfohlen, die Parkplatzgestaltung „offen“ anzulegen und möglichst nicht mit Hecken und Büschen einzufassen, um ein Entdeckungsrisiko für potenzielle Täter zu erhöhen.

#### Fahrräder

Eigentumskriminalität rund um das Fahrrad kann durch verschließbare (auch überdachte) Fahrradkäfige anstelle von einfachen Fahrradbügeln erschwert werden. Die Nutzung einer gesicherten Abstellmöglichkeit erschwert ebenfalls die Entwendung.

#### Schutz vor Wohnungseinbruch

Der Einbau von Sicherungstechnik ist dann preiswerter als Nachrüstung, wenn dies bereits in der Planungsphase berücksichtigt wird. Über die individuellen Sicherungsmöglichkeiten informiert die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle (1.8). An leicht zugänglichen Gebäudeteilen, wie Türen und Fenstern im Erdgeschoss oder Kellerbereich, wird generell die Verwendung von geprüften einbruchhemmenden Elementen empfohlen, die einer erhöhten mechanischen Beanspruchung standhalten. Hier geht es um die Berücksichtigung einfacher Vorkehrungen, wie z.B. den Einsatz widerstandsfähiger Schließstücke in der Fenstermechanik.

Bei über 30 Prozent der Einbrüche bleibt es beim Versuch, nicht zuletzt aufgrund des Einbaus entsprechender sicherungstechnischer Einrichtungen. Ein entsprechender Mindeststandard kann von der Kommune beim Verkauf der Grundstücke festgelegt werden.

#### Graffiti

Für die Außenfassaden wird ein Anstrich mit Graffiti hemmender Wandfarbe, bzw. einer Graffiti hemmenden Beschichtung empfohlen.

#### Kostenlose Beratung

Der Hinweis auf das individuelle Angebot einer kostenlosen Beratung für private wie auch gewerbliche Objekte durch die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle an die Architekten und Bauherren wird empfohlen.

#### Abschlussbemerkung

Bei der Stellungnahme handelt es sich um allgemeine Vorschläge, die bei der weiteren Planung berücksichtigt werden sollten. Das Polizeipräsidium Mittelhessen, hier insbesondere die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle, steht für Rückfragen und konkrete Vorschläge in der weiteren Planungs- und Bauphase gerne zur Verfügung. Sollten die Vorschläge aufgrund begrenzter Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan keinen Niederschlag finden können, wird um Weiterleitung der Information an das zuständige Planungs- und Architektenbüro gebeten. Im Übrigen wird auf die Internetseite der Hessischen Polizei ([www.polizei.hessen.de](http://www.polizei.hessen.de)) und dort auf die Registerkarte "Prävention" hingewiesen.

#### Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr

Durch das Vorhaben werden Belange der Bundeswehr berührt. Das Plangebiet befindet sich im Zuständigkeitsbereich der militärischen Flugsicherung des Flugplatzes Fritzlar sowie in der Lärmschutzzone „3.000m“ des Standortübungsplatzes Stadtallendorf.

Zweckverband Abfallwirtschaft Vogelsbergkreis

Der bei der Grünpflege anfallende Baum- und Heckenschnitt sollte der Grünabfallkompostierung angedient und Grasnchnitt gemulcht werden.

Bodenaushub sollte hinsichtlich seiner organoleptisch Beschaffenheit wie Konsistenz, Farbe, Geruch geprüft und sofern unbelastet getrennt gelagert und zeitnah einer Verwertung zugeführt werden. Insbesondere gilt dies für Mutterboden, der gemäß § 202 BauGB vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen ist.

Kirtorf und Linden, 03.12.2018

Bearbeitung: Dipl.-Geograph Mathias Wolf, Stadtplaner (AKH / SRL)

(BG\_BP\_Heselweg\_3242End1.doc)

**Anlagen der Begründung (sofern nicht beiliegend werden Sie auf Anfrage zugesendet)**

1. Umweltbericht
2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
3. Immissionsberechnung Nummer 3821
4. Zielabweichungsverfahren
5. Antrag bezüglich Innenentwicklung und IKEK-Programm, Nachweis Baulücken und Leerstand