

Stadt Grünberg, Stadtteil Lumda

Begründung

Bebauungsplan Nr. 98

„Auf der Beune“

Vorentwurf

Planstand: 10.06.2025

Projektnummer: 21-2432

Projektleitung: Roeßing

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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

Inhalt

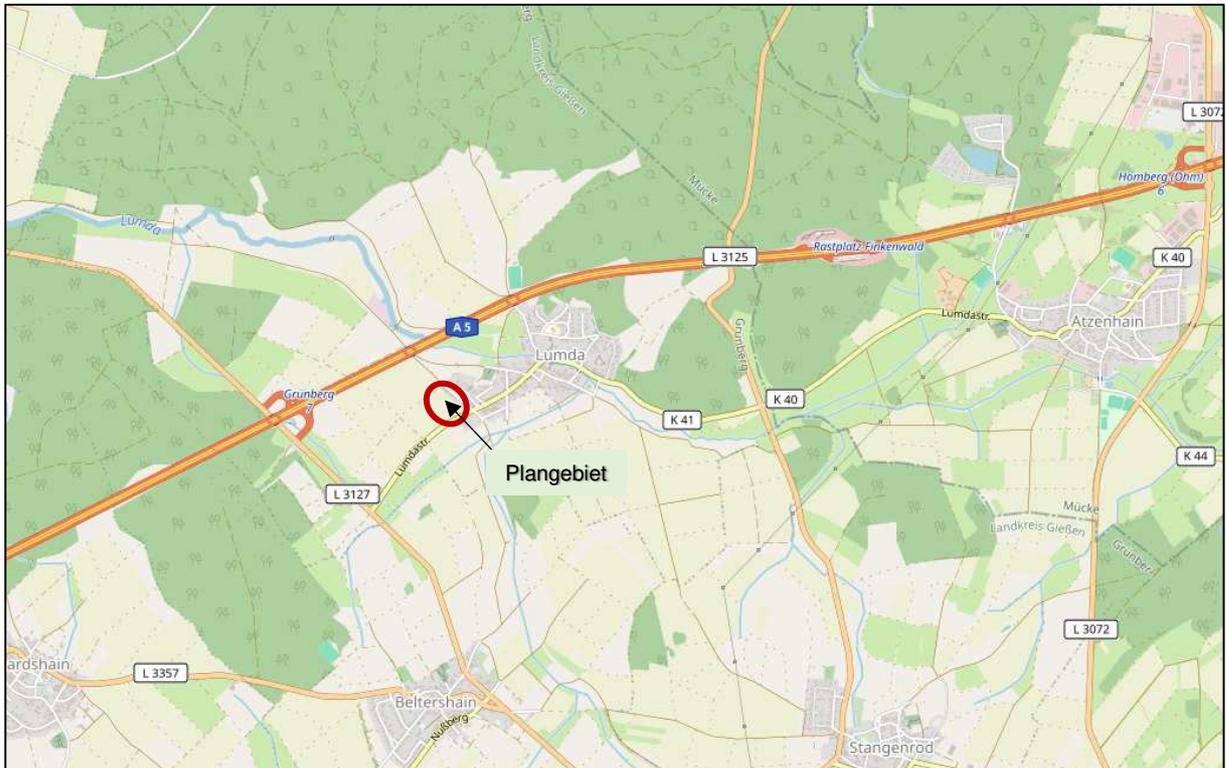
1. Vorbemerkungen	2
1.1 Planerfordernis und -ziel	2
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	3
1.3 Regionalplanung	4
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung	7
1.5 Verbindliche Bauleitplanung	7
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutzklausel	8
1.7 Verfahrensart und -stand	12
2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	13
3. Inhalt und Festsetzungen	16
3.1 Art der baulichen Nutzung	17
3.2 Maß der baulichen Nutzung	18
3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	20
3.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	20
3.5 Grünflächen	20
3.6 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen	21
3.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	22
4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	24
5. Wasserrechtliche Festsetzung	25
6. Berücksichtigung umweltschützender Belange	26
6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht	26
6.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung	26
6.3 Artenschutzrechtliche Belange	26
6.4 Schutzgebiete	28
6.5 Biotopschutz	28
8. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung	30
9. Wasserversorgung und Grundwasserschutz	31
10. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	32
11. Kampfmittel	33
12. Immissionsschutz	34
13. Denkmalschutz	39
14. Sonstige Infrastruktur	40
15. Bodenordnung	40
16. Anlagen und Gutachten	40

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Siedlungsentwicklung innerhalb des Stadtgebietes nimmt eine wichtige Rolle ein, um dem demografischen Wandel durch ein entsprechendes Angebot an Wohnraum entgegenzuwirken. Die Stadt Grünberg ist danach bestrebt, durch eine stabile Bevölkerungsbilanz die im Stadtgebiet vorhandene attraktive und gut ausgebaute Infrastruktur dauerhaft zu erhalten. Durch ein vielfältiges Wohnraumangebot soll ein möglichst großer Interessentenkreis angesprochen werden. Hierbei ist der Stadt Grünberg daran gelegen, den Flächenbedarf vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung, Nachverdichtung und Arrondierung zu befriedigen. Dennoch bedarf es auch Eigenentwicklungsmöglichkeiten in den Stadtteilen, die unter Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen erfolgen, um der stetigen Nachfrage an Wohnbaugrundstücken zum selbstgenutzten Eigentum gerecht zu werden. Die Stadt Grünberg beabsichtigt daher im Stadtteil Lumda für die im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche (Planung) dargestellte Fläche, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung zu schaffen.

Lage Plangebiet



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 04/2025), bearbeitet

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand des Stadtteils Lumda und ist gegenwärtig dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Die geplante Bebauung stellt unter städtebaulichen Aspekten eine sinnvolle und städtebaulich verträgliche Erweiterung der angrenzenden durch Wohnbebauung geprägten bebauten Ortslage dar und dient zudem der Stärkung des Wohnstandortes sowie der positiven Entwicklung des Stadtteils Lumda. Zur Umsetzung der angestrebten Wohngebietsentwicklung hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Grünberg in ihrer Sitzung am 13.07.2023 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 98 „Auf der Beune“ gefasst. Zur Ausweisung gelangt ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne § 4 BauNVO sowie die für die verkehrliche Erschließung erforderlichen Straßenverkehrsflächen. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs erfolgt derart, dass die

verkehrliche Erschließung im Ringsystem erfolgen kann. Dies ist auch in Bezug auf die Ver- und Entsorgung vorteilhaft. Ferner kann eine optimierte Ausnutzung der bestehenden Flächenpotentiale für eine Wohnbauentwicklung mit rd. 22 Wohnbaugrundstücken vorgenommen werden. In Ergänzung zu den Wohnbaugrundstücken soll ein Spielplatz in das Gebiet integriert werden. Zur Würdigung der Belange des Immissionsschutzes ist ein begrünter Lärmschutzwall entlang der Kreisstraße vorgesehen. In nördliche Richtung erfolgt ebenfalls die Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches und Einbeziehung des bestehenden landwirtschaftlichen Weges sowie geringfügig der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flurstücke. Die Einbeziehung erfolgt vor dem Hintergrund der vorzunehmenden Entwässerung des Baugebietes im Trennsystem und Unterbringung der erforderlichen Leitungsinfrastruktur. Für die verkehrliche Erschließung und Herstellung eines Einmündungsbereichs, einschließlich der Schaffung einer fußläufigen Anbindung des Plangebietes an die Ortslage, erfolgt die Einbeziehung eines Teilstückes der Kreisstraße 41 (K 41) in den räumlichen Geltungsbereich. Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden darüber hinaus Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen sowie grünordnerische Festsetzungen und bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften formuliert.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortseingangsbereich von Lumda und unterliegt einer intensiven ackerbaulichen Nutzung. Im nördlichen Bereich befindet sich ein bewachsener unbefestigter Wirtschaftsweg. Im Südosten befindet sich die asphaltierte Kreisstraße mit Entwässerungsgraben sowie straßenbegleitenden Grün- und Wiesensäumen.

Das Plangebiet wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

- Norden: Landwirtschaftliche Flächen
- Westen: Landwirtschaftliche Flächen
- Süden: Landwirtschaftlicher Betrieb und Kleingärten
- Osten: Wohnbebauung

Bereich des Plangebietes





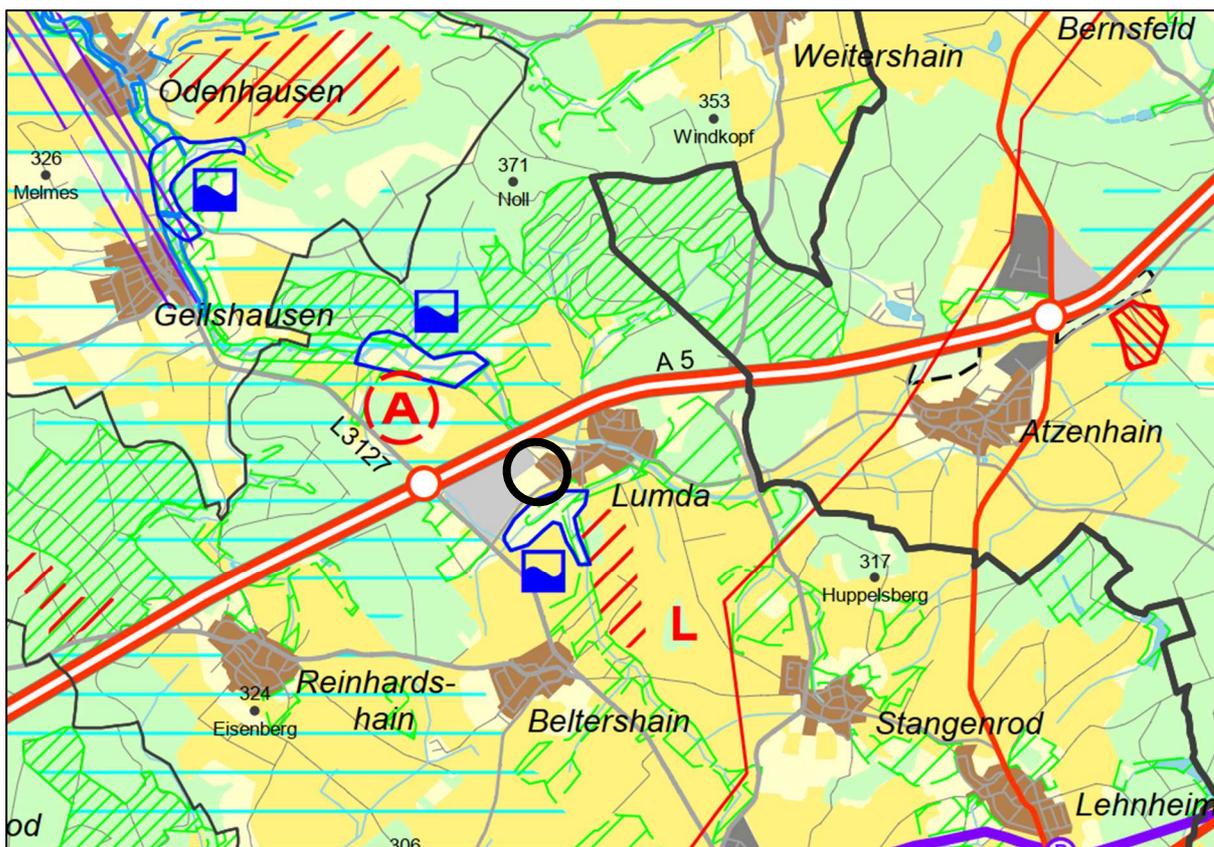
(Eigene Aufnahmen 2023)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 2,28 ha, wovon rd. 1,5 ha auf das Allgemeine Wohngebiet, rd. 0,57 ha auf die Straßenverkehrsflächen (inkl. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung) sowie rd. 0,21 ha auf die öffentlichen Grünflächen (Spielplatz, Verkehrsbegleitgrün) entfallen.

1.3 Regionalplanung

Der **Regionalplan Mittelhessen 2010** stellt das Plangebiet als *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft* dar. Die *Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft* dienen der Offenhaltung der Landschaft, was durch eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung gesichert werden soll. Nach Zielvorgabe 6.3-3 ist zu Zwecken der Eigenentwicklung und Freizeitnutzung im Anschluss an die bebaute Ortslage eine Inanspruchnahme in einer Größenordnung < 5 ha unter Abwägung der in der Zielvorgabe genannten Aspekte möglich. Das Plangebiet besitzt eine Größenordnung von rd. 2,28 ha. Unter Berücksichtigung der dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden städtebaulichen Konzeption können hier etwa 22 Baugrundstücke entwickelt werden. Des Weiteren stellt bereits der genehmigte Flächennutzungsplan der Stadt Grünberg aus dem Jahr 2004 eine Wohnbaufläche Planung dar, sodass sich auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung abwägend mit den Belangen der Landwirtschaft befasst und im Ergebnis der Vorrang zur Siedlungsentwicklung eingeräumt wurde.

Ausschnitt Regionalplan Mittelhessen 2010



genordet, ohne Maßstab

Unabhängig hiervon bedarf es allerdings auch der Berücksichtigung der Zielvorgabe 5.2-5, die besagt, dass vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen durch die Gemeinden der Bedarf an Siedlungsflächen vorrangig in den *Vorranggebieten Siedlung (Bestand)* durch Verdichtung der Bebauung (Nachverdichtung) und durch Umnutzung von bereits bebauten Flächen zu decken ist. Dazu sind die vorhandenen Flächenreserven in Bebauungsplänen (§ 30 BauGB) und in den "unbeplanten Innenbereichen" (§ 34 BauGB) darzustellen sowie ihre Verfügbarkeit und Entwicklungsfähigkeit aufzuzeigen. Dieser Nachweis ist durch die planende Gemeinde auch bei Flächeninanspruchnahme innerhalb der *Vorranggebiete Siedlung (Planung)* zu erbringen.

Für den Stadtteil Lumda ist im Regionalplan Mittelhessen 2010 kein *Vorranggebiet Siedlung (Planung)* dargestellt. Im Kapitel 1.6. „Innenentwicklung und Bodenschutzklausel“ wird sich mit der Thematik von Innenentwicklungspotentialen, Baulücken und Möglichkeiten der Flächenaktivierung auseinandergesetzt. Zur Vermeidung von Doppelungen wird auf die dortigen Ausführungen verwiesen.

Fortschreibung Regionalplan Mittelhessen

Die Regionalversammlung Mittelhessen hat in ihrer Sitzung am 04.04.2025 den geänderten Planentwurf gebilligt und die erneute Beteiligung im Zeitraum vom 26.05.2025 bis 06.07.2025 beschlossen.

In Bezug auf die Thematik der sich in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung gemäß § 3 Abs. 4a ROG gilt, dass zu diesem Zeitpunkt die unverändert beibehaltenen Teile des Entwurfs des Regionalplans zu beachten sind. Nachfolgend erfolgt daher eine Behandlung der Ziele und Grundsätze des 2. Entwurfs.

Ausschnitt Entwurf Regionalplan (2. Entwurf)



genordet, ohne Maßstab

Im Entwurf für die erneute Beteiligung wird das Plangebiet als *Vorbehaltsgelände für Landwirtschaft* dargestellt. Nach Grundsatz 6.7-2 soll in den Vorbehaltsgeländen für Landwirtschaft durch landwirtschaftliche Nutzung die Offenhaltung der Landschaft gesichert werden. Freiraumbelangen und insbesondere landwirtschaftlichen Belangen soll bei Abwägung mit anderweitigen Nutzungsansprüchen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Wie bereits vorangehend dargelegt, stellt bereits der genehmigte Flächennutzungsplan der Stadt Grünberg aus dem Jahr 2004 eine Wohnbaufläche Planung für das Plangebiet dar, sodass sich auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung abwägend mit den Belangen der Landwirtschaft auseinandergesetzt wurde und im Ergebnis die Flächen für die Siedlungsentwicklung herangezogen werden sollen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan erfolgt nun auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine Konkretisierung der im Flächennutzungsplan verankerten städtebaulichen Zielvorstellungen zur Siedlungsentwicklung für den Stadtteil Lumda. Ferner sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Belange der Landwirtschaft zu erwarten, sodass unter Abwägung des Sachverhaltens die geplante Wohnbauentwicklung zu Lasten der landwirtschaftlichen Nutzung als vertretbar beurteilt werden kann.

Der Regionalplan Mittelhessen enthält darüber hinaus für die Entwicklung von Siedlungsflächen weitergehende Zielvorgaben. Laut Ziel 5.1-2 hat in den *Vorranggebieten Siedlung Planung* die Siedlungsentwicklung Vorrang gegenüber anderen Raumnutzungen und -funktionen. Neue Siedlungsflächen, die nicht in *Vorranggebieten Siedlung Bestand* realisiert werden können, sind bevorzugt in den *Vorranggebieten Siedlung Planung* zu entwickeln. In Abhängigkeit von dem erkennbaren Bedarf kann eine abschnittsweise Entwicklung gefordert werden. Für den Stadtteil Lumda ist im Regionalplanentwurf kein *Vorranggebiet für Siedlung Planung* dargestellt. Insofern bedarf es zur Verfolgung der städtebaulichen Zielvorstellungen vorliegend der Inanspruchnahme eines Vorbehaltsgeländes für Landwirtschaft. Diesbezüglich ist die Zielvorgabe 5.1-3 zu beachten: Außerhalb der *Vorranggebiete Siedlung* können zu Lasten der *Vorbehaltsgelände für Landwirtschaft*, insbesondere für eine Eigenentwicklung, Flächen bis

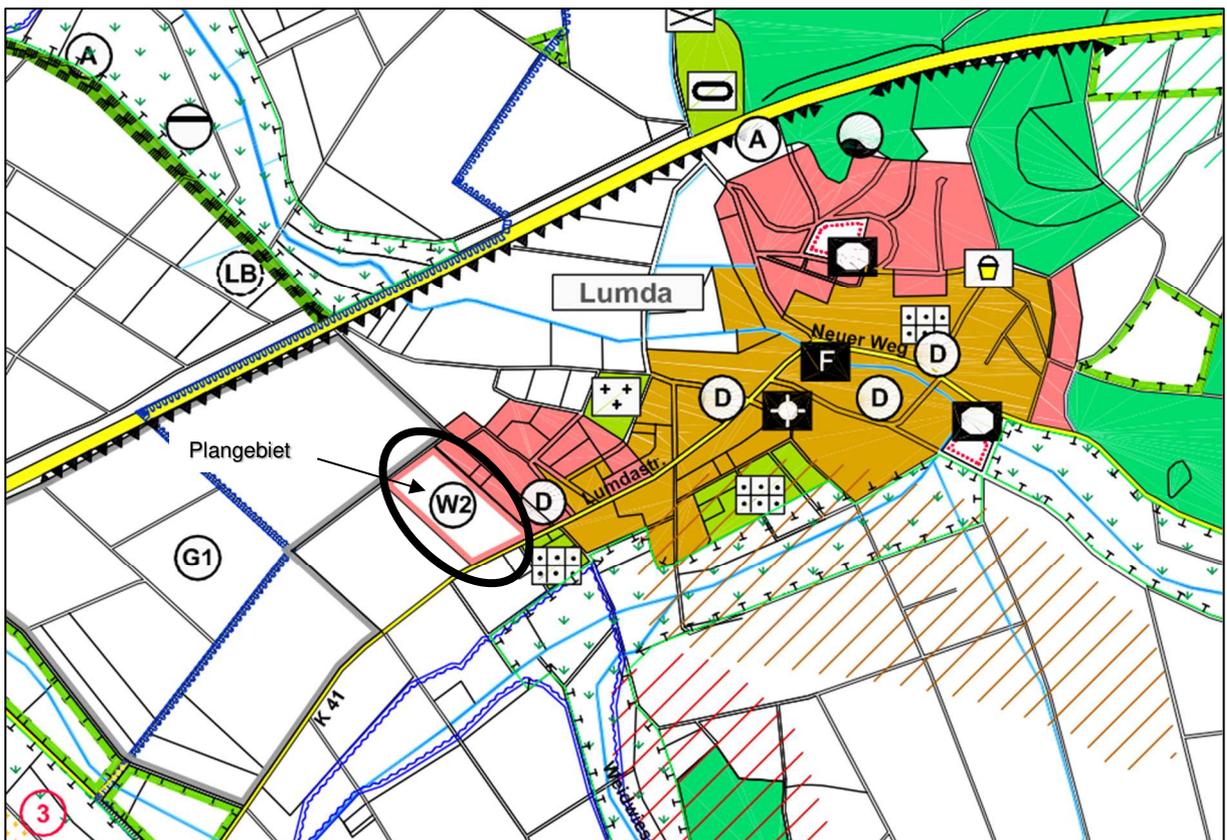
zu einer Größe von maximal 5 ha entwickelt werden, jedoch nur am Rand der *Vorranggebiete Siedlung Bestand* und bei erkennbarem Bedarf, der im Bestand nicht gedeckt werden kann.

Die Voraussetzungen werden vorliegend erfüllt. In Bezug auf den Nachweis des Bedarfs zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum (vgl. Ziel 5.1-5) und den fehlenden Innenentwicklungspotentialen und Möglichkeiten der Aktivierung von Baulücken aufgrund der fehlenden eigentumsrechtlichen Zugriffsmöglichkeiten wird auf die Ausführungen in Kapitel 1.6 verwiesen.

1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der **wirksame Flächennutzungsplan** der Stadt Grünberg aus dem Jahr 2004 stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche Planung dar. Mit der im Bebauungsplan vorgenommenen räumlichen Abgrenzung und Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes ist das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB gewahrt. Lediglich untergeordnet wird, sofern es die Darstellungsgenauigkeit erkennen lässt, eine Fläche für Landwirtschaft im Flächennutzungsplan dargestellt. Aufgrund der fehlenden Parzellenschärfe des Bauleitplans in Verbindung mit der geringen Größenordnung steht dies dem Entwicklungsgebot nicht entgegen. Einer Änderung des Flächennutzungsplanes bedarf es daher nicht.

Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan



genordet, ohne Maßstab

1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. Der Bereich ist gegenwärtig dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

Für den sich unmittelbar nordöstlich angrenzenden Bereich liegt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 6 „Am Bahnhof“ aus dem Jahr 1971 vor. Im Bebauungsplan ist größtenteils ein Allgemeines

Wohngebiet und untergeordnet ein Dorfgebiet sowie die für die verkehrliche Erschließung erforderlichen Flächen festgesetzt. In Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung ist eine Grundflächenzahl, eine Geschossflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse differenziert festgelegt. Die zulässige Grundflächenzahl bewegt sich zwischen 0,3 und 0,4 bei einer Geschossflächenzahl von 0,7. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist mit I bzw. II festgesetzt. Eine darüberhinausgehende Steuerung der Höhenentwicklung erfolgt im Bebauungsplan hingegen nicht.

Bebauungsplan Nr. 6 „Am Bahnhof“ (1971)



genordet, ohne Maßstab

1.6 Innenentwicklung und Bodenschutzklausel

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

Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

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

Die grundsätzliche Festlegung neuer Siedlungs- bzw. Siedlungserweiterungsflächen erfolgte bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung und Darstellung einer Wohnbaufläche (Planung) im genehmigten wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Grünberg aus dem Jahr 2004. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird daher die damals beabsichtigte städtebauliche Entwicklung für den Stadtteil Lumda aufgegriffen und konkretisiert. Insofern wurde sich bereits auf der übergeordneten Ebene abwägend mit der Standortfindung auseinandergesetzt. Adäquate **Standortalternativen** sind demnach nicht ersichtlich, zumal im Norden die Bundesautobahn 5 (BAB 5) und südlich der bebauten Ortslage das Gewässer „Weidwiesengraben“ verläuft. Ferner sind die Aspekte der technischen Erschließung in die Suche nach einem geeigneten Standort in die Betrachtung einzubeziehen. Im Osten schließen sich zudem größere Waldflächen an, die im Vergleich zum Intensivacker über wertigere und sensiblere Biotopstrukturen verfügen und somit einen größeren Eingriff in den Boden- und Naturhaushalt bedeuten würde.

Auch wenn der Regionalplan Mittelhessen 2010 kein *Vorranggebiet für Siedlung Planung* zur Würdigung der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche enthält, lässt der Regionalplan Mittelhessen 2010 innerhalb von *Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft* angrenzend zur bebauten Ortslage für die Eigenentwicklung < 5 ha eine Siedlungsentwicklung zu.

Wie eingangs dargelegt, ist die Stadt Grünberg danach bestrebt, durch eine stabile Bevölkerungsbilanz dem demografischen Wandel entgegenzuwirken und auch den Stadtteil Lumda durch eine Siedlungsentwicklung langfristig als Wohnstandort zu stärken und der bestehenden Nachfrage an Wohnbaugrundstücken gerecht zu werden. Aufgrund der räumlichen Nähe zur Anschlussstelle zur BAB 5, aber auch zum Kernstadtbereich von Grünberg, stellt der Stadtteil für Berufspendler einen attraktiven Wohnstandort dar. Dies wird durch die aktuelle Liste an Interessenten für die geplante Wohngebietsentwicklung dokumentiert, wo gegenwärtig 42 (Stand: 05/2025) Bewerber geführt werden.

Da gerade bei kleineren, auch teilweise ländlich geprägten Ortschaften eine Abwanderung gerade der jungen Bevölkerungsgruppen zu verzeichnen ist, wird die Stadt Grünberg durch Schaffung eines Angebotes an Wohnbaugrundstücken aktiv und beabsichtigt, durch die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Stadtteil Lumda die Stadt Grünberg insgesamt als Wohnstandort attraktiver zu gestalten und somit auch dem interkommunalen Wettbewerb standzuhalten. Hierbei ist der Stadt Grünberg daran gelegen, den Flächenbedarf vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung, Nachverdichtung und Arrondierung zu befriedigen. Als Beispiele sind hier die Bebauungspläne „Stangenröder Straße 21“ (Stadtteil Stangenrod, Jahr 2023) oder „Zu Leidenhausen“ 1. Änderung (Stadtteil Weitershain, Jahr 2019) zu nennen. Des Weiteren hat die Stadt Grünberg das im Stadtteil Reinhardshain vorhandene leerstehende und dem Verfall preisgegebene Ensemble aus Wohnheim und Personalhaus aufgekauft und mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Dienbergstraße 18/20“ im Jahr 2019 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung und Entwicklung von sechs Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser geschaffen.

Das Prinzip „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ wird demnach in der Stadt Grünberg im Grundsatz geteilt, zumal dies ohnehin Bestandteil einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB ist. Die Stadt Grünberg verkennt jedoch nicht, dass sich hieraus auch Einschnitte in die kommunale Planungshoheit ergeben können und die Zielvorgabe verschiedene Problemstellungen und Herausforderungen weitgehend unberücksichtigt lässt, vor denen die Städte und Gemeinden im

Rahmen der Umsetzung von Maßnahmen zur Innenentwicklung stehen. Die Probleme der Flächenmobilisierung im Bestand wie z.B. die eigentumsrechtlichen Zugriffsmöglichkeiten, eine geringe Nachfrage von potenziellen Interessenten oder denkmalschutzrechtliche Restriktionen etc. bleiben vorliegend unberücksichtigt. Nicht zuletzt haben die Kommunen in den vergangenen Jahrzehnten bereits intensive Erfahrungen mit den Instrumenten der Innenentwicklung im Rahmen von Stadt- und Dorferneuerungsprozessen oder städtebaulichen Sanierungen gesammelt, bei denen sie im Rahmen der Umsetzung aus bereits genannten Gründen nur begrenzten Gestaltungsspielraum wahrnehmen können. Des Weiteren besteht in der Stadt Grünberg aufgrund der Lage im ländlichen Raum eine hohe Nachfrage an Baugrundstücken zum selbstgenutzten Eigentum. Das Gebot "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" zielt darauf ab, die Zersiedelung zu vermeiden und die vorhandenen Flächen effizient zu nutzen. Allerdings kann eine ausgewogene Mischung aus Innen- und Außenentwicklung notwendig sein, um eine nachhaltige und lebenswerte Stadtstruktur zu gewährleisten. Ein wichtiger Baustein für die Stadtentwicklung und die Erhaltung der vorhandenen Infrastruktur bildet hierbei eine stabile Bevölkerungsentwicklung.

Für den Stadtteil Lumda stellt sich die Situation bezüglich möglicher Maßnahmen der **Innenentwicklung** gegenwärtig so dar, dass keine unbebauten Flächen (Baulücken) bzw. Brachflächen vorhanden sind, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Verfügbarkeit (Eigentumsverhältnisse) und wirtschaftlich darstellbarer Erschließung für die Verfolgung der städtebaulichen Zielvorstellung zielführend sind. Vereinzelt im Stadtteil vorhandene Baulücken sind seitens der Eigentümer einer eigenen Nutzung zugeführt und fungieren bspw. als Nutz- oder Kleingärten, was für die bestehende Wohnbebauung zu einer hohen Wohnqualität führt. Aus diesem Grund ist die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer hier auch nicht gegeben. Auch die Stadt Grünberg verfügt innerhalb des Stadtteils Lumda über keine unbebauten Grundstücke innerhalb der bebauten Ortslage, die veräußert werden könnten und die bestehende Nachfrage decken würden. Dies ist in der nachfolgenden Übersichtskarte der Flurstücke im kommunalen Eigentum ersichtlich. Hierausfolgend besteht ein städtebaulicher Handlungsbedarf durch die Schaffung eines Angebots an neuen Baugrundstücken aktiv die Siedlungsentwicklung im Stadtteil Lumda zu steuern.

Übersichtskarte Flurstücke im kommunalen Eigentum



(Quelle: WRRL-Viewer, HLNUG, Stand: 05/2025, bearbeitet)

Hinweis: Die Stadt Grünberg befasst sich gegenwärtig mit der systematischen Erfassung von Innenentwicklungspotentialen und Baulücken. Die Ausführungen in Bezug auf Baulücken und Innenentwicklungspotentialen sowie deren Verfügbarkeit können daher zum Entwurf des Bebauungsplanes weiter konkretisiert werden.

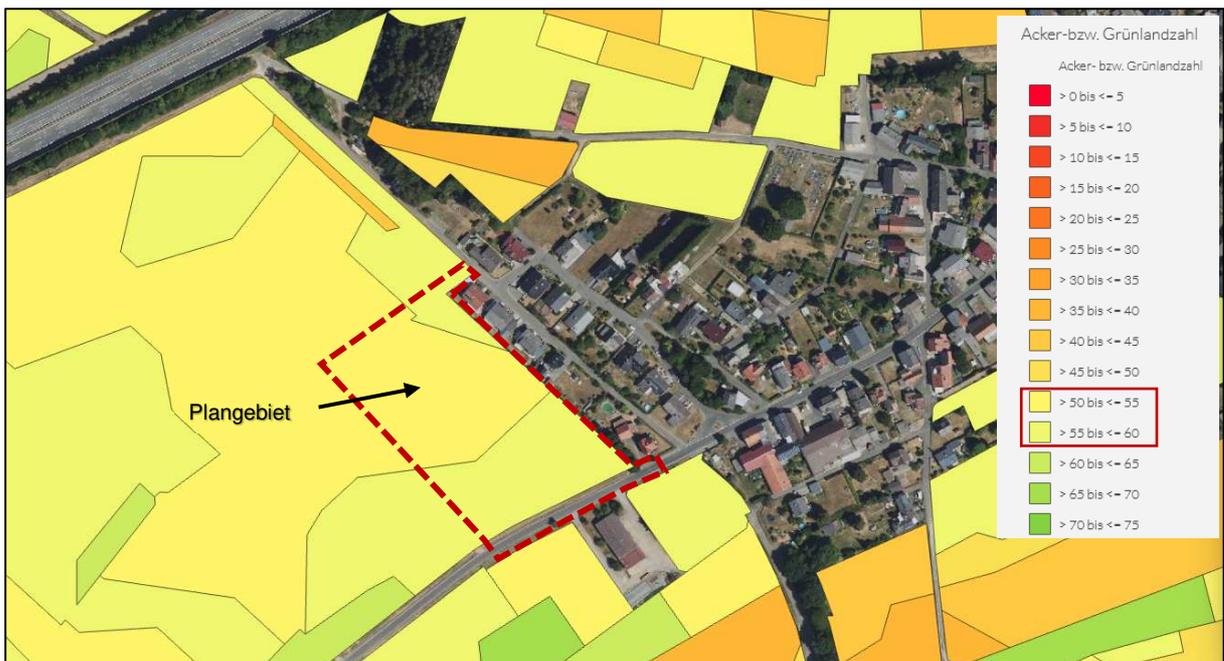
Die Größe des Baugebietes, einschließlich Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen beträgt rd. 2,28 ha, die gegenwärtig überwiegend einer landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen. Die Flurstücke befinden sich vollständig im Eigentum der Stadt Grünberg. Die Flächen sind gegenwärtig verpachtet. Trotz des Flächenverlusts sind zum gegenwärtigen Planstand keine Hinweise ersichtlich, dass eine erhebliche Betroffenheit privater **Belange der Landwirtschaft** in Form einer Existenzgefährdungen vorliegen könnte.

Die Ausführungen werden zum Entwurf des Bebauungsplanes konkretisiert.

Neben der Prüfung möglicher negativer Auswirkungen auf die im Plangebiet ansässigen Landwirte bzw. Bewirtschafter gilt es auch, die Wertigkeit der betroffenen Flächen wie bspw. das Ertragspotential und die Auswirkungen auf die Agrarstruktur in die Abwägung mit einzubeziehen. Zur Bewertung der Wertigkeit der Böden aggregiert der Bodenfunktionserfüllungsgrad des Boden-Viewer Hessens verschiedene Bodenfunktionen (Lebensraum, Ertragspotenzial, Feldkapazität, Nitratrückhalt) zu einer Gesamtbewertung.

Laut Boden-Viewer Hessen wird der Bodenfunktionserfüllungsgrad im Plangebiet als „mittel“ bewertet. Ausschlaggebend für die Beurteilung der Auswirkungen auf die Agrarstruktur sind allerdings die Aussagen der sogenannten Ertragsmesszahl (natürliche Ertragspotential bzw. Acker- und Grünlandzahl). Diese ist in der nachfolgenden Übersichtskarte dargestellt.

Übersichtskarte Ertragsmesszahl (Acker- und Grünlandzahl)



(Quelle: agrarviewer.hessen.de, Stand: 05/2025, bearbeitet)

Im Agrarviewer Hessen ist ersichtlich, dass für das Plangebiet Acker- und Grünlandzahlen von > 50 und ≤ 60 angegeben werden. Böden mit einer überdurchschnittlichen Ertragsicherheit werden somit von der Planung nicht berührt, auch wenn es sich dennoch um wertige Böden handelt. Dies zeigt auch die Einstufung im Agrarplan Hessen der Stufe 1a (höchste Funktionserfüllung) mit Ernährungs- und Versorgungsfunktion.

Durch die geplante Wohngebietsentwicklung wird es insofern zu einem Verlust landwirtschaftlicher Flächen kommen und somit zu einer Betroffenheit öffentlicher Belange der Landwirtschaft. Dieser Betroffenheit stehen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens nunmehr konkret unter anderem die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen sowie die Förderung der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung ebenfalls beachtliche Belange gegenüber.

Unter Abwägung des Sachverhalts hält die Stadt Grünberg eine Inanspruchnahme der im Plangebiet liegenden landwirtschaftlichen Flächen zur Verfolgung der städtebaulichen Zielvorstellungen als vertretbar und begründet.

Des Weiteren stellen nach dem Regionalplan Mittelhessen 2010 rd. 60 % (rd. 5.367 ha) der Flächen im Stadtgebiet Grünberg landwirtschaftliche Flächen (Vorbehalts- und Vorranggebiete für Landwirtschaft) dar. Die Stadt Grünberg verfügt somit über eine gute Flächenausstattung, die für die Nutzungsansprüche der Landwirtschaft in ihrer umfassenden Aufgabe (Nahrungsproduktion, Gewährleistung der Ernährungssicherheit, des Umweltschutzes sowie der Erhaltung der Kulturlandschaft, Wirtschaftsfaktor) zur Verfügung steht.

Die **Belange des (vorsorgenden) Bodenschutzes** werden im Rahmen der Umweltprüfung und der Erstellung des Umweltberichtes in der fachlich gebotenen und gesetzlich erforderlichen Form berücksichtigt und in die Abwägung der Belange eingestellt. Auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen. Zudem kann durch eingriffsminimierende Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften im Bebauungsplan ein Beitrag zum vorsorgenden Bodenschutz geleistet werden. Zu nennen sind u.a. festgelegte Maßnahmen zur Befestigung von Flächen in wasserdurchlässiger Weise, das Verbot zur Verwendung von wasserdichten und nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung und Vorgaben zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie zur Bepflanzung von Grundstücksfreiflächen.

1.7 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	13.07.2023 Bekanntmachung: _____.____
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	_____.____ – _____.____ Bekanntmachung: _____.____
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: _____.____ Frist _____.____

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	____.____.____ – ____.____.____ Bekanntmachung: ____.____.____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: ____.____.____ Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	____.____.____

Die Bekanntmachungen erfolgen in der Heimat-Zeitung als amtliches Bekanntmachungsorgan der Stadt Grünberg.

Derzeit liegen keine Gründe vor die gesetzlich vorgeschriebene Auslegungszeit des § 3 Abs.2 BauGB von mindestens einem Monat zu verlängern

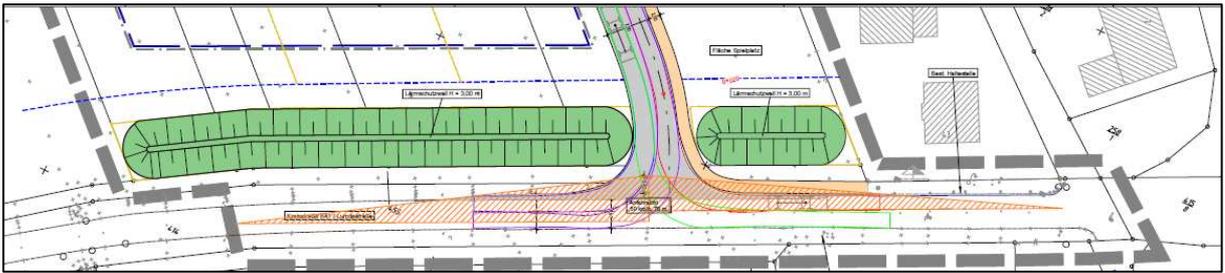
2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortseingangsbereich des Stadtteils Lumda und verfügt über eine attraktive Verkehrsanbindung sowohl Richtung Kernstadtbereich von Grünberg als auch an das übergeordnete Straßennetz. Über die Kreisstraße 41 (K 41) und weiter über die Landesstraße 3127 (L 3127) ist die Autobahnanschlussstelle Grünberg der BAB 5 in kürzester Zeit erreichbar.

Im Bebauungsplan Nr. 6 „Am Bahnhof“, der für den nordöstlich angrenzenden Bereich vorliegt, wurde planungsrechtlich eine verkehrliche Erschließung des Plangebietes ausgehend von der Straße *Am Bahndamm* vorgesehen. Dieser Bereich wurde durch die zwischenzeitlich entstandene Bebauung überbaut und steht nicht weiter für einer Erschließung des Plangebietes zur Verfügung. Aus diesem Grund wird aus städtischer Sicht eine neue Anbindung an die K 41 favorisiert, worüber das planinduzierte Verkehrsaufkommen fachgerecht abgewickelt werden kann. Für die Fachplanung und Ausgestaltung der geplanten Anbindung wurde ein Ingenieurbüro beauftragt. Eine erste Vorplanung ist in dem nachfolgenden Lageplan dargestellt. In Bezug auf die Anforderungen und Ausgestaltung des neuen Knotenpunktes und der erforderlichen vertraglichen Vereinbarungen bedarf es im weiteren Planungsprozess der Abstimmung mit dem zuständigen Straßenbaulastträger und Konkretisierung der Planung.

Des Weiteren wird aus Gründen des Immissionsschutzes die Errichtung eines Lärmschutzwalles mit einer Höhe von 3 m entlang der Kreisstraße geplant. Darüber hinaus hat sich aus der schalltechnischen Untersuchung eine ergänzende Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit als zielführend herausgestellt. Demnach wird angestrebt das Ortsschild zu verlegen und vorlaufend eine zusätzliche Reduzierung der Höchstgeschwindigkeit auf 70 km/h vorzunehmen, damit auch die randlich einwirkende Immissionsbelastung reduziert werden kann. Die Option der Geschwindigkeitsreduzierung ist im weiteren Verfahren mit Hessen Mobil abzustimmen.

Lageplan Einmündungsbereich (Vorplanung)



(Quelle: Ingenieurbüro Müller, Grünberg, Stand: 04.02.2025)

Ausgehend von dem neu geplanten Einmündungsbereich erfolgt die verkehrliche Erschließung des Plangebietes über eine Ringstraße, die mit einer Breite von 7 m geplant ist. Die für die verkehrliche Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes erforderlichen Verkehrsflächen werden als **öffentliche Straßenverkehrsflächen** festgesetzt. Die Details der Ausgestaltung des Straßenraums obliegen dem Vollzug des Bebauungsplanes und der Fachplanung. Des Weiteren sind punktuell im Plangebiet kleinere Parkplätze im öffentlichen Raum zum Abstellen der Fahrzeuge bspw. für den Besucherverkehr vorgesehen. Diese sind im Bebauungsplan als **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Parkflächen“ (öffentlich)** festgesetzt. Für die Anbindung des Allgemeinen Wohngebietes an den angrenzenden Freiraum sowie zur Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft sind für den landwirtschaftlichen Verkehr sowie den Fußgänger- und Radverkehr zudem **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ (öffentlich) bzw. „Rad- und Fußweg“ (öffentlich)** ausgewiesen.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Kreisstraße 41 an und ist formalrechtlich dem Bereich der freien Strecke zuzuordnen. Aus diesem Grund sind insbesondere die Bestimmungen des Hessischen Straßengesetzes (HStrG) bezüglich der Bauverbotszone sowie dem Zufahrtsverbot zu berücksichtigen sind. Gemäß § 23 Abs. 1 HStrG gilt: Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen längs der Landesstraßen und Kreisstraßen:

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,
2. bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar angeschlossen werden sollen,

nicht errichtet werden. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend. Der Bauverbotszone schließt sich gemäß § 23 Abs. 2 HStrG die Baubeschränkungszone an. Demnach gilt:

Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn

1. bauliche Anlagen längs der Landesstraße oder Kreisstraße außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen,
2. bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Die Zustimmungsbedürftigkeit nach Satz 1 gilt entsprechend für bauliche Anlagen, die anzeigebedürftig sind. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

Die Bauverbotszone und die Baubeschränkungszone sind nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt.

Im Vollzug des Bebauungsplanes wird es zu einem Anstieg des Verkehrsaufkommens im umgebenden Straßennetz kommen. Nachfolgend wird eine überschlägige Verkehrsabschätzung auf Grundlage der „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2006) vorgenommen. Das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende städtebauliche Konzept mit der Entwicklung von rd. 22 Wohnbaugrundstücken stellt ein realistisches Planszenario dar. Aufgrund der Ortsrandlage und dem städtebaulichen Ziel, insbesondere zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, wird das Verkehrsaufkommen künftig hauptsächlich durch den Einwohnerverkehr geprägt. Im vorliegenden Bebauungsplan gelangt ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne § 4 BauNVO zur Ausweisung. Zur Feinsteuerung der Art der baulichen Nutzung werden die ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen allerdings von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Auch wenn mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes entsprechende Optionen für ergänzende Nutzungen im Wohngebiet mit einem höheren Anteil an Beschäftigtenverkehr zugelassen werden, erfolgt die Betrachtung des realistischen Planszenarios und überwiegender Umsetzung einer klassischen Wohnbebauung. Legt man hierausfolgend die städtebauliche Konzeption mit rd. 22 Wohnbaugrundstücken und im Minimum 1 Wohneinheit je Gebäude und im Maximum 3 Wohneinheiten je Gebäude zu Grunde, stellt sich das planinduzierte Verkehrsaufkommen wie folgt dar:

Einwohnerverkehr (22 Baugrundstücke):

- 22 bis 66 Wohneinheiten
 - 2,5 – 3,5 Einwohner je Wohneinheit
 - 3,0 - 3,5 Wege/ Einwohner
 - 85 % heimgebundene Wege
 - 70 % – 90 % MIV-Anteil
 - 1,2 Personen/ Pkw Besetzungsgrad
- 55 bis 231 Einwohner
 - 165 bis 809 Wege / Einwohner
 - 140 bis 688 Wege / Einwohner
 - 98 bis 619 Pkw-Fahrten / Einwohner
 - **82 bis 515 Pkw-Fahrten / Tag**

Besucherverkehr

- 5 % der Einwohnerwege
- **8 bis 40 Pkw-Fahrten / Tag**

Ver- und Entsorgung

- 0,1 Kfz-Fahrten/Einwohner
- **6 bis 23 Kfz-Fahrten / Tag**

Tägliches Kfz-Fahrtenaufkommen:

Einwohnerverkehr	82 - 515 Pkw-Fahrten / Tag
Besucherverkehr	8 - 40 Pkw-Fahrten/d
<u>Ver- und Entsorgung</u>	<u>6 - 23 Kfz-Fahrten/d</u>
Summe	96 - 578 Kfz-Fahrten/d (Mittelwert: 337 Kfz-Fahrten pro Tag)

Der Bebauungsplan lässt je Wohngebäude maximal 3 Wohneinheiten zu, was im Ergebnis eine Verkehrsbelastung von 578 Kfz-Fahrten pro Tag als Maximum ergibt. Dass die zulässigen Wohneinheiten je Wohnbaugrundstück jedoch vollständig ausgeschöpft werden, ist in der Praxis allerdings nicht zu erwarten, sodass sich das planinduzierte Verkehrsaufkommen eher im Bereich des Mittelwertes und darunter bewegen wird.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde eine Zählstichprobe an der K 41 durchgeführt, die eine Verkehrsbelastung von etwa 1.500 Fahrzeugen pro Tag ergab. Um das durch die Planung induzierte Verkehrsaufkommen zu bewältigen, ist ein neuer Anschluss an die Kreisstraße vorgesehen. Aufgrund der derzeit geringen Verkehrsbelastung sind auch bei der ermittelten Zusatzbelastung und fachgerechten Ausgestaltung des geplanten Einmündungsbereichs keine Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit am Knotenpunkt zu erwarten. Das Quell- und Zielverkehrsaufkommen unterliegt täglichen Schwankungen. Für das Plangebiet wird erwartet, dass eine ausgeprägte morgendliche Spitzenszene und eine weniger ausgeprägte Nachmittagsspitze entstehen wird. In der morgendlichen Spitzenszene kann der Quellverkehr aus dem Gebiet bis zu 15 % erreichen, was etwa 50 Fahrzeugfahrten bezogen auf den Mittelwert entspricht. Für den Zielverkehr in der Nachmittagsspitze können bis zu 14 % der Fahrten auftreten, was etwa 47 Fahrten entspricht. Sowohl die vorhandene Verkehrsbelastung der K 41 als auch der zu erwartende Mehrverkehr aus dem Plangebiet bewegen sich nicht in solchen Bereichen, dass Beeinträchtigungen des Verkehrsgeschehens auf der Kreisstraße zu erwarten sind.

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in einer Entfernung von rd. 100 m zum Plangebiet im Bereich Ecke *Lumdastraße* und *Am Bahndamm*. Die Bushaltestelle ist künftig fußläufig aus dem Plangebiet über einen neu herzustellenden Gehweg vom Einmündungsbereich bis zur bebauten Ortslage erreichbar. Das Plangebiet verfügt somit über einen Anschluss an das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs.

3. Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend eingangs dargelegter Planziele gelangt ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne § 4 BauNVO zur Ausweisung. **Allgemeine Wohngebiete** dienen vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind:

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

Darüber hinaus ergibt sich aus § 13 BauNVO die Zulässigkeit von Räumen für die Berufsausübung freiberuflich Tätigen und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben.

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

Dem Planziel entsprechend erfolgt eine Feinsteuerung der Art der baulichen Nutzung. Unter Anwendung der Bestimmungen des § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient vorwiegend der Schaffung von Wohnraum. Dennoch werden auch langfristig Nutzungsoptionen für die im Einzelnen festgesetzten, das Wohnen ergänzende Nutzungen geschaffen. Diese müssen nach ihrer Anzahl, Lage, ihrem Umfang und ihrer Zweckbestimmung mit der Eigenart des Allgemeinen Wohngebietes, das nach § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen zu dienen bestimmt ist, vereinbar sein. Sie dürfen das Wohnen nicht stören (vgl. § 15 BauNVO). Nach diesen Maßstäben lässt der Bebauungsplan auch die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen zu.

Die nach vorliegender Auffassung der Verfolgung der städtebaulichen Zielvorstellungen konkurrierenden Nutzungen werden hingegen von der Zulässigkeit ausgeschlossen, wobei der Nutzungsausschluss u.a. auch Gartenbaubetriebe und Tankstellen umfasst. Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben ist dadurch begründet, dass nach den Grundnormen des Baugesetzbuches mit Grund und Boden sparsam und schonen umgegangen werden soll. Das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden votiert für eine intensivere bauliche Nutzung der hierfür grundsätzlich zur Verfügung stehenden Flächen, als dies bei der Anlage von Gartenbaubetrieben mit großflächigen Gewächshausanlagen der Fall wäre. Hinzu kommt, dass Gartenbaubetriebe vielfach auch unter den Begriff der Landwirtschaft im Sinne § 201 BauGB fallen und somit auch im Außenbereich nach § 35 BauGB zulässig sind. Der Ausschluss von Tankstellen im zur Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet gelangenden Bereich trägt dem Schutzanspruch des Wohnens Rechnung, verfolgt aber auch das Ziel, Betriebe mit potenziellem Störgrad in Folge von Emissionen und einer Zunahme des Verkehrsaufkommens zu vermeiden.

Der vorgenommene Ausschluss entspricht insgesamt dem städtebaulichen Ziel der vorwiegenden Schaffung von Wohnraum sowie innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches keine Nutzungen planungsrechtlich vorzubereiten, die der angestrebten Standortqualität entgegenstehen oder im Kontext der Lage des Plangebietes am Ortsrand nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung werden daher die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Hinzu kommt eine Festsetzung zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die Grundflächenzahl wird unter Berücksichtigung der Ortstandlage und vor dem Hintergrund des schonenden Umgangs mit Grund und Boden mit einer **GRZ = 0,3** festgesetzt. Zur Begrenzung der zulässigen Versiegelung auf den Baugrundstücken und den damit verbundenen negativen Effekten werden die Orientierungswerte für Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete somit nicht voll ausgeschöpft. Die Festsetzung bewegt sich im Bereich der Vorgaben des angrenzenden Bebauungsplanes und lässt hinreichend Möglichkeiten zur Umsetzung einer zweckentsprechenden Nutzung. Gleichzeitig werden die zulässigen Eingriffe auf das notwendige Maß begrenzt.

Darüber hinaus gilt die gesetzliche Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO, nach der bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen sind. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden. Für die Allgemeinen Wohngebiete bedeutet dies eine zulässige Überschreitung bis zu einer **GRZ = 0,45**.

Geschossflächenzahl (GFZ)

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

Die Geschossflächenzahl wird für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 1 mit einer **GFZ = 0,5** festgesetzt. Nach den Festsetzungen im Bebauungsplan ist zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf das Orts- und Straßenbild festgesetzt, dass bei der Ermittlung der Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. der HBO sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen sind. Hierdurch können Gebäudekubaturen verhindert werden, die aufgrund der Dimensionierung nicht weiter städtebaulich verträglich sind. Für das Teilbaugebiet Nr. 1 wird die zulässige Zahl an Vollgeschossen mit $Z = 1$ festgelegt, was unter Berücksichtigung der dargelegten Festsetzungen für den Ausbau eines Dachgeschosses einen gewissen Spielraum bedingt.

Für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 2 wird die Geschossflächenzahl mit einem Maß von **GFZ = 0,6** bestimmt. Dies würdigt damit die zulässige Grundfläche in Verbindung mit der festgelegten Zahl der zulässigen Vollgeschosse.

Zahl der Vollgeschosse (Z)

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

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

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird für die städtebauliche Wirkung der Bebauung zunächst durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Um eine gebietsverträgliche Wohnbebauung im Übergang zum bestehenden Wohnquartier und zur freien Landschaft sicherzustellen wird diese differenziert festgesetzt. Angrenzend zur Bestandsbebauung und im inneren Bereich des Baugebietes sowie nördlich wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse mit **Z = II** festgelegt. Im westlichen Bereich im Übergang zu den Freiraumflächen sowie hinter dem geplanten Lärmschutzwall wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf **Z = I** beschränkt. Im Kern entsprechen die vorgenommenen Festlegungen auch den angrenzenden Bestimmungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 6 „Am Bahnhof“, der die Zulässigkeit der Vollgeschosse ebenfalls differenziert mit einem bzw. zwei Vollgeschossen vorgibt. Insgesamt entsteht somit eine homogene Höhenentwicklung zwischen Neubauten und den Gebäuden im vorhandenen Wohngebiet.

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 Bebauungsplan Allgemeinen Wohngebietes im Wesentlichen in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt und auch hinsichtlich der Lage am Ortsrand verträglich dimensioniert ist. Gleichzeitig soll eine homogene Steuerung der Höhenentwicklung im Plangebiet erfolgen. Daher wird ergänzend zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse die maximal zulässige Traufhöhe und Oberkante Gebäude im Bebauungsplan festgesetzt.

Die maximale zulässige Traufhöhe wird für die Allgemeinen Wohngebiete Nr. 1 mit **TH = 5,0 m** und für das Gebiet Nr. 2 mit **TH = 7,0 m** über dem unteren Bezugspunkt festgesetzt. Die maximale zulässige Oberkante Gebäude wird hingegen einheitlich **10,5 m** über dem unteren Bezugspunkt bestimmt.

Unterer Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) und die Oberkante Gebäude (OK_{Geb}) ist die Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden (OK_{ERF}). Die Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden (OK_{ERF}) wird auf maximal 0,5 m über Oberkante in Fahrbahnmitte der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte festgesetzt. Bei Eckgrundstücken (d.h. durch zwei Straßen erschlossenen Grundstücken) gilt die höher gelegene Straße als Bemessungsgrundlage.

Die Traufhöhe ist bei geneigten Dächern der Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut und entspricht bei Pultdächern dem unteren Pultdachabschluss. Bei Flachdächern ist die Traufhöhe der oberste Attika-Abschluss über dem letzten zulässigen Vollgeschoss. Die Gebäudeoberkante ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes und entspricht bei Flachdächern der Oberkante Attika des obersten Geschosses. Die festgesetzte maximal zulässige

Gebäudeoberkante gilt auch für sonstige bauliche Anlagen. Ausgenommen hiervon sind technische Aufbauten.

Die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen sind geeignet, negative Auswirkungen sowohl auf die unmittelbare Nachbarbebauung als auch auf die städtebauliche Wirkung bezogen auf das Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für das Allgemeine Wohngebiet wird gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO einheitlich eine **offene Bauweise** festgelegt. In der offenen Bauweise sind Gebäude bis zu einer Länge von 50 m zulässig, sie sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Der im Planumfeld vorhandene offene Bebauungscharakter bleibt zudem gewahrt. Ergänzend wird die Zulässigkeit von **Haustypen** auf Einzel- und Doppelhäuser begrenzt.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt mittels **Baugrenzen**, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl (GRZ I) und überbaubarer Grundstücksfläche gilt im Übrigen die jeweils engere Festsetzung. Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt zusammenhängend unter Berücksichtigung der Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung mit einem Abstand von 3,0 m, sodass hinreichend Spielraum für die Stellung der baulichen Anlagen auf den jeweiligen Baugrundstücken verbleibt.

In Bezug auf die Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen auf den Baugrundstücken wird auf die Bestimmungen § 23 Abs. 5 BauGB verwiesen. Ein städtebaulicher Handlungsbedarf zur aktiven Steuerung der benannten Anlagen ist vorliegend nicht ersichtlich.

3.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Entsprechend den dargelegten städtebaulichen Zielvorstellungen wird für das Allgemeine Wohngebiet bestimmt, dass bei Einzelhäusern je Wohngebäude maximal drei **Wohnungen** zulässig sind. Bei Doppelhäusern ist je Haushälfte maximal eine Wohnung zulässig. Die Festsetzung ist dabei darauf ausgerichtet, die Wohndichte auf ein für das Baugebiet verträgliches Maß zu begrenzen und gleichzeitig das planinduzierte Verkehrsaufkommen zu steuern. Gleichzeitig kann durch die Zulässigkeit von drei Wohnungen je Wohngebäude das vorhandene Flächenpotentialen auch einer entsprechenden Nutzungsinintensivierung zugeführt werden. Dennoch bewegt sich die Festlegung in einem gebietsverträglichen Rahmen.

3.5 Grünflächen

Im Zuge der Baugebietsentwicklung und Erhöhung der Wohnstandortqualität, insbesondere für junge Familien, ist ein Spielplatz vorgesehen. Zur Ausweisung im Bebauungsplan gelangt hierzu eine **öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“**. Zulässig sind u.a. zweckgebundene bauliche Anlagen, Aufenthaltsbereiche, Spielflächen und Spielgeräte.

Entlang der Kreisstraße gelang darüber hinaus eine **öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“** zur Ausweisung. In dieser Fläche ist auch der begrünte Lärmschutzwall verortet. Ferner kann über die geplante Grünanlage eine gärtnerische Pflege des Walles vorgenommen werden.

3.6 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen

Trotz Lage im Ortsrandbereich gilt es, den Belangen des Natur-, Klima- und Bodenschutzes Rechnung zu tragen. Hierzu enthält der Bebauungsplan Festsetzungen, die eingriffsminimierend auf den Boden- und Wasserhaushalt wirken und darüber hinaus die Anforderungen an eine Ein- und Durchgrünung des Plangebietes würdigen. Auch werden klimaökologische Aspekte aufgegriffen und in der Planung berücksichtigt.

Im Bebauungsplan wird hierausfolgend festgesetzt, dass befestigte Flächen wie z.B. Pkw-Stellplätze, Gehwege auf den Baugrundstücken, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen im Sinne von untergeordneten Nebenanlagen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes **wasserdurchlässig** zu befestigen sind. Zulässig sind insofern bspw. breitfugige Pflasterungen (Mindestfugenbreite: 2cm), Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster.

Des Weiteren wird bestimmt, dass die Verwendung von **wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies)** zur Freiflächengestaltung unzulässig ist. Die Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Teichen, die Verwendung im Zusammenhang mit der Errichtung von Anlagen zur Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser oder Abdichtungen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bleiben hiervon unberührt.

Durch die beiden Festsetzungen kann insgesamt ein Beitrag zur Reduzierung der planinduzierten Abflussmengen erzielt werden, sodass teilweise der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegengewirkt wird. Die Festsetzungen dienen somit sowohl dem Grundwasserschutz als auch dem vorsorgenden Bodenschutz.

Zur Steigerung der Wohnqualität und Erhöhung des Grünanteils sowie für zusätzliche Verschattungseffekte sind im Bereich der öffentlichen Stellplatzanlagen Bäume zur Anpflanzung vorgesehen. Demnach ist je Baumsymbol ein hochstämmiger Obstbaum oder standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang des Laubbaums sind diese gemäß Artenliste zu ersetzen. Eine Verschiebung der Pflanzungen um bis zu 5,0 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig. Des Weiteren sind zur randlichen Eingrünung und Verminderung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild entlang der westlichen Grundstücksgrenzen **Sträucher anzupflanzen**. Ferner können zusätzliche Habitatstrukturen für Vögel oder andere Kleinlebewesen geschaffen werden. Je Strauchsymbold in der Planzeichnung sind mindestens vier einheimische, standortgerechte Laubsträucher gemäß genannter Artenliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Laubsträucher sind diese gemäß Artenliste zu ersetzen. Eine Verschiebung der Pflanzungen um bis zu 5,0 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig. Des Weiteren ist eine **Bepflanzung des Lärmschutzwalles** vorgesehen. Der innerhalb der Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG zu errichten Lärmschutzwall ist dauerhaft mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern und Kleinbäumen zu begrünen. Des Weiteren ist auf den jeweiligen Grundstücken die **Anpflanzung von Bäumen** vorzunehmen. Demnach ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche je Baugrundstück mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 18-20 cm oder ein regionaltypischer Hochstamm-Obstbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 14-16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen gemäß benannter Artenliste vorzunehmen. Die Ersatzpflanzungsverpflichtung stellt sicher, dass bei Abgang ein neuer Baum bzw. Gehölz an ungefähr gleicher Stelle die entsprechende Funktion wieder übernimmt.

Des Weiteren wird bestimmt, dass **Dächer** mit einer Dachneigung von $\leq 5^\circ$ vollflächig in extensiver Form mit einer **Sedum-Kraut-Begrünung** zu versehen sind. Die Vegetation ist durch Ansaat von hierfür geeigneten Dachsaatmischungen aus Kräutern und Gräsern und/oder durch Ausstreuen von Sedum-Sprossen-Bundmischungen einzubringen. Die Stärke der Vegetationsschicht muss mind. 8 cm, die

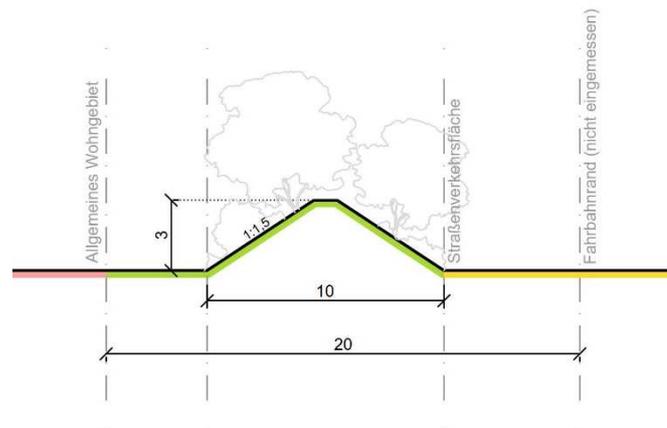
Gesamtstärke des Begrünungsaufbaus bei Verwendung einer Dränmatte mind. 10 cm, bei Verwendung eines Schüttstoffgemisches mind. 12 cm betragen. Von einer Begrünung ausgenommen sind Lichtkuppeln, Dachaufgänge, notwendige technische Aufbauten, Attikabereiche und Brandschutzstreifen. Ausgenommen von der Dachbegrünung sind überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen. Klarstellend wird angemerkt, dass sich die Regelung auf die tatsächlich verwirklichte Dachfläche bezieht, d.h. bei der Realisierung von Staffelgeschossen die durch den Rücksprung entstehende Terrassenfläche nicht als Dachfläche im Sinne der Festsetzung zu verstehen ist.

Mit den genannten Begrünungsmaßnahmen werden primär ökologisch wirksame Ersatzlebensräume, insbesondere für Tiere wie Insekten im besiedelten Bereich geschaffen. Außerdem reduzieren begrünte Dächer die Reflektion sowie die Wärmeentwicklung an Gebäuden. Ferner kann durch die Vorsehung einer Dachbegrünung ein Beitrag zur Regenwasserbewirtschaftung (Verdunstung, Rückhaltung, Reduzierung der Abflussgeschwindigkeit) geleistet werden.

3.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Aufgrund der räumlichen Nähe zur klassifizierten Kreisstraße 41 und der BAB 5 sind die immissionschutzrechtlichen Belange im Rahmen der Bauleitplanung zu würdigen. Hierzu ist die auf das Allgemeine Wohngebiet einwirkende Geräuschbelastung durch den öffentlichen Verkehr zu untersuchen. Aus diesem Grund wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, die der Begründung als Anlage beigefügt ist. Im Ergebnis der Untersuchung sind Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen vorzusehen. Hierausfolgend werden aktive und passive Schallschutzmaßnahmen mit in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im Bebauungsplan gelangt eine Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zur Ausweisung. Innerhalb der 10 m breiten Fläche ist ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von mindestens 3 m über Fahrbahnoberkante der Kreisstraße zu errichten ist. Die Festsetzung dient insbesondere dem Schutz der Wohnaußenbereiche sowie den schutzbedürftigen Räumen im Erdgeschoss.



In Ergänzung zum festgesetzten Lärmschutzwall sind im Bebauungsplan Festsetzungen für Mindestanforderungen der Außenbauteile enthalten:

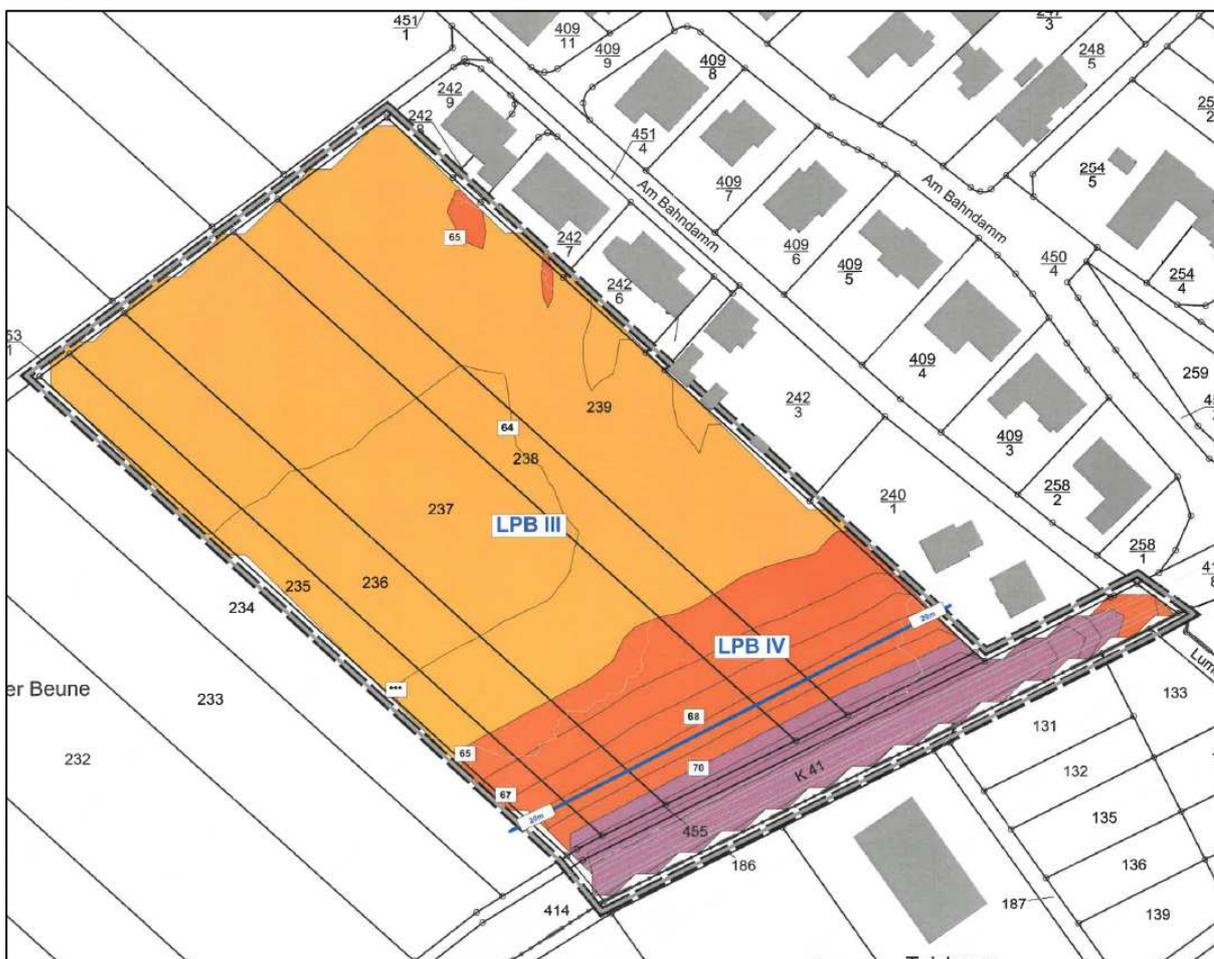
Bei der Errichtung oder der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", und DIN 4109-2:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", auszubilden. Grundlage hierzu sind die im Plan dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel L_a bzw. Lärmpegelbereiche LPB, die gemäß Tab. 7 der DIN 4109-1:2018-01 einander wie folgt zugeordnet sind:

Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel (L_a / [dB(A)])
1	I	bis 55
2	II	56 bis 60
3	III	61 bis 65
4	IV	66 bis 70
5	V	71 bis 75
6	VI	76 bis 80
7	VII	> 80 ^a

^a: für maßgebliche Außenlärmpegel $L_a > 80$ dB(A) sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen

Hinweis: Die nachfolgenden Festsetzungen zum Schutz vor Außenlärmwirkungen gelten für den aus schalltechnischer Sicht ungünstigsten Lastfall "keine Schallschutzmaßnahmen K 41, nachts".

Lärmpegelbereiche



Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 nachzuweisen.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche

Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche an den Fassaden anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Gebäudeabschirmung). Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 reduziert werden.

Von dieser Festsetzung kann auch abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt.

Schalldämmende Lüftungseinrichtungen

Entsprechend den fachgutachterlichen Ausführungen ist in Räumen mit Lärmpegelbereichen \geq IV im Nachtzeitraum, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, in Kinderzimmern und in schutzbedürftigen Räumen mit Sauerstoff verbrauchender Energiequelle, durch den Einbau von schalldämmten Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fensteranlagen zu sorgen.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall aufgrund der Bauweise der Gebäude die erforderliche Raumbelüftung durch Lüftungsanlagen (z.B. bei Passivhausbauweise) hergestellt werden kann.

Für ergänzende Informationen wird auf die Ausführungen unter **Kapitel 12** – Immissionsschutz und das als Anlage beigefügte Schallgutachten P 21020 verwiesen.

3.8 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers

In den vorliegenden Bebauungsplan wird eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB bezüglich **Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern** im Bereich des Straßenkörpers aufgenommen. Demgemäß gilt: *Von der Straßenseite aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Geländeunterschiede sind innerhalb der privaten Grundstücke zu verziehen.*

Da aufgrund der vorhandenen Geländetopografie nicht ausgeschlossen werden kann, dass bei der Herstellung der öffentlichen Erschließungsstraßen zum Abfangen des Geländes Böschungen erforderlich werden, begründet sich die Notwendigkeit der Aufnahme der besagten Festsetzung.

4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche, das Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen, sollen im Plangebiet reduziert werden.

Zulässig sind offene Einfriedungen sowie Laubhecken. Die straßenseitigen Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über der Straßenoberkante nicht überschreiten. Entlang der übrigen

Grundstücksgrenzen beträgt die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen 1,5 m über der Geländeoberfläche. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten. Mauer- und Betonsockelsockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern handelt.

Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Auch die Anordnung von Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehältern können sich nachteilig auf das Straßenbild auswirken. Daher sind diese gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen. Sie sind in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen oder mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit einem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben.

Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Neben stadtkologischen Aspekten wie die Sicherstellung einer Mindestbegrünung der Grundstücksfreiflächen und zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf das Kleinklima wird aus gestalterischen Gründen festgesetzt, dass Grundstücksfreiflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den straßenorientierten Baugrenzen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten oder Wege benötigt werden, unversiegelt zu belassen und gärtnerisch als Ziergarten, Pflanzbeet oder natürliche Grünfläche anzulegen sind. Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten) sind im Bereich dieser Freifläche nicht zulässig. Dies ist regelmäßig der Fall, wenn mit der Bepflanzung ein Deckungsgrad von weniger als 70 % erreicht wird. Ergänzend wird bestimmt, dass Grundstücksfreiflächen, d.h. die Flächen des Baugrundstücks, die tatsächlich von keinem Gebäude oder von keiner sonstigen oberirdischen baulichen Anlage überdeckt werden, dauerhaft natürlich zu begrünen sind. Des Weiteren wird festgesetzt, dass mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen (nicht überbaubare Fläche lt. GRZ inkl. Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO) mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen sind.

Diese Vorschriften stärken neben der gestalterischen Aufwertung des Ortsbildes zudem die Durchgrünung im Plangebiet sowie die Erhaltung des bisherigen natürlichen Wasserkreislaufes und tragen damit im lokalen Maßstab zur Klimaanpassung bei.

5. Wasserrechtliche Festsetzung

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 Hessisches Wassergesetz (HWG) sind wasserrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Zur Reduzierung der Abflussmengen des auf den jeweiligen Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswassers aus dem Plangebiet und um der Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate vorzubeugen, wird eine wasserrechtliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Demnach gilt: Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrüneten Dachflächen ist in Zisternen mit einem Mindestvolumen von 6 m³ zu sammeln und als Brauchwasser z.B. für die Gartenbewässerung zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

6. Berücksichtigung umweltschützender Belange

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Um Doppelungen zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert. Auf den als Anlage beigefügten Umweltbericht wird verwiesen.

6.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Die Eingriffs-/Ausgleichsplanung findet zum Entwurf Eingang in die Planung.

6.3 Artenschutzrechtliche Belange

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

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

Die Artenschutzvorschriften des § 44 BNatSchG sind einzuhalten. Sollten im Baugenehmigungsverfahren oder bei der Durchführung von Baumaßnahmen besonders oder streng geschützte Arten im Sinne von § 44 BNatSchG angetroffen werden, sind diese aufzunehmen und es ist im Baugenehmigungsverfahren bzw. während der Baumaßnahme eine Ausnahmegenehmigung bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen. Eine Nichtbeachtung kann gemäß § 71a BNatSchG einen

Straftatbestand darstellen. Die Beachtung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG gilt demnach auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes auch hier entsprechend Rechnung tragen.

Aufgrund der im Plangebiet vorgefundenen Habitatstrukturen wird eine Artenschutzprüfung durchgeführt. Hierzu erfolgten nach Vorauswahl der potentiell betroffenen artenschutzrechtlich besonders zu prüfenden Arten im Jahr 2021 Erhebungen zu Vögeln und Reptilien. Trotz intensiver Nachsuche konnten Reptilien innerhalb des Untersuchungsraums nicht festgestellt werden.

Im Ergebnis der Erhebungen zu Vögeln waren die Arten Haussperling, Klappergrasmücke, Mehlschwalbe und der Stieglitz näher zu betrachten. Im Ergebnis liegen die Reviere der genannten Arten außerhalb des Eingriffsbereichs, sodass diese weder direkt noch indirekt von der Planung betroffen sind. Artenschutzrechtliche Konflikte sind daher ausgeschlossen.

Innerhalb des Eingriffsbereichs konnten allerdings zwei Reviere der Feldlerche festgestellt werden. Drei weitere Reviere befinden sich im direkten Umfeld (< 100 m) und werden durch Kulisseneffekte betroffen. Bei Beachtung der gutachterlich formulierten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen kann das Eintreten der Verbotstatbestände für die Feldlerche ausgeschlossen werden. Die nachfolgenden Maßnahmen sind zu beachten:

Vermeidungsmaßnahme:

- Bei Baubeginn zwischen 01. März und 30. September ist der gesamte bisher landwirtschaftlich genutzte Eingriffsraum einschließlich vorhandener Feld- und Wegraine in 2-wöchigem Abstand ab Ende Februar regelmäßig umzubrechen oder zu mulchen, damit sich keine geeigneten Brutbedingungen einstellen können.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme):

- Herstellung von mehrjährigen Blühstreifen/-flächen auf einer Gesamtfläche von mindestens 6.250 m². Hierbei sind folgende Voraussetzungen zu beachten:
- Mindestbreite Blühstreifen 10 m.
- 100 m Mindestabstand zu größeren Vertikalkulissen.
- Erste Einsaat auf Blühstreifen/-fläche im Herbst.
- Jahr (nach Einsaat): keine Bearbeitung.
- Jahr: keine Bearbeitung.
- Jahr: Sachte Bearbeitungen mit Egge/Grubber im Herbst, um das Pflanzenmaterial unterzuarbeiten. Umbruch und erneute Einsaat im Herbst.
- Jahr: keine Bearbeitung.
- Jahr: keine Bearbeitung.
- Jahr: Sachte Bearbeitungen mit Egge/Grubber im Herbst, um das Pflanzenmaterial unterzuarbeiten. Umbruch und erneute Einsaat im Herbst.
- Aussaatstärke: 0,7 g/m² (7 kg/ha).
- Kein Einsatz von Düngern, Herbiziden, Insektiziden, Fungiziden.
- Monitoring der Maßnahmen (Bestandskontrolle über mind. 5 Jahre).
- Saatgut: Feldlerchenmischung z.B. von Saaten-Zeller (oder vergleichbarem) mit folgender Zusammensetzung

In Bezug auf die gutachterlich aufgeführten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen, die nicht nach § 9 BauGB festsetzbar sind, kann der Bebauungsplan für den Vollzug lediglich eine hinweisende Funktion übernehmen.

Für die Feldlerche ist ein vorlaufende Ersatzmaßnahme vorzusehen. *Zum Entwurf des Bebauungsplanes findet die vorlaufende Ersatzmaßnahme Eingang in die Planung.*

Zusammenfassen kann festgehalten werden, dass nach derzeitigem Planstand und Vorsehung geeigneter CEF-Maßnahmen die artenschutzrechtlichen Belange kein unüberwindbares Hindernis für den Vollzug des Bebauungsplanes darstellen. Zur Verfolgung der dargelegten städtebaulichen Gründe wird die Inanspruchnahme des gegenwärtigen landwirtschaftlichen Nutzflächen als städtebaulich vertretbar beurteilt.

Ergänzend wird auf die Ausführungen im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sowie den Umweltbericht verwiesen.

6.4 Schutzgebiete

Schutzgebiete wie z.B. Naturschutz, Landschaftsschutzgebiete sowie FFH-Gebiete oder europäische Schutzgebiete werden von der Planung nicht berührt.

Für weitergehende Informationen wird auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen.

6.5 Biotopschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand werden biotopschutzrechtliche Belange von der Planung nicht negativ berührt.

7. Klimaschutz und Klimaanpassung

Im vorliegenden Bebauungsplan wird der Aspekt der Klimaanpassung in die Planung einbezogen. Bezüglich der Klimaanpassung wird festgesetzt, dass Dachflächen $\leq 5^\circ$ Neigung zu begrünen sind. Mit der Begrünung von Dachflächen werden ökologisch wirksame Ersatzlebensräume, insbesondere für Tiere wie Insekten im besiedelten Bereich geschaffen. Außerdem reduzieren begrünte Dächer die Reflektion sowie die Wärmeentwicklung. Ferner kann ein Beitrag zur Regenwasserbewirtschaftung geleistet werden. Der Dachbegrünung kommt auch im Zuge von Starkregenereignissen eine besondere Bedeutung zu, da sie dazu beitragen kann, das anfallende Niederschlagswasser in einem gewissen Volumen zurückzuhalten und die Abflussgeschwindigkeit zu reduzieren.

Ebenfalls gestalterische Maßnahmen wie der Ausschluss von Schottergärten sowie weiteren Vorgaben zur Bepflanzung der Grundstücksfreiflächengestaltung sowie vorzunehmende Anpflanzungen tragen dem Aspekt der Klimaanpassung Rechnung. In Ergänzung werden wasserdurchlässige Beläge für befestigte Flächen festgesetzt sowie die Verwendung von wasserdichten nicht durchwurzelbaren Folien zur Freiflächengestaltung ausgeschlossen. Durch den Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes und Verdunstungskühle sowie Verschattungseffekten durch Neupflanzungen kann zumindest ein Beitrag zur Reduzierung des Funktionsverlustes durch die bauliche Inanspruchnahme geleistet werden.

Die aktualisierte Starkregen-Hinweiskarte für Hessen (HLNUG 2022) weist teilweise einen hohen und teilweise einen schwachen Starkregen-Hinweisindex für das Plangebiet auf. In die Bewertung des Starkregen-Indexes fließen die Anzahl der beobachteten Starkregenereignisse (zwischen 2001 und 2020), der versiegelte Flächenanteil sowie die Überflutungsgefährdung aufgrund der Topografie ein. Der Vulnerabilitäts-Index wird aus der Bevölkerungsdichte, Anzahl der Krankenhäuser, Anzahl industrieller und

gewerblicher Gefahrstoffeinsätzen (jeweils pro km²) und im urbanen Raum durch die mittlere Erosionsgefahr im Straßen-Einzugsgebiet ermittelt. Er zeigt im Planungsraum weder erhöhte noch stark erhöhte Werte für die Vulnerabilität an.

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortseingang von Lumda und wird gegenwärtig als Acker intensiv genutzt. Die Fließpfadkarten stellen auf Grundlage eines Geländemodells (Digitales Geländemodell (5m² und 1 m²) ein erstes Indiz dar, wo im Falle von entsprechenden Regenereignissen ein Gefahrenpotential bestehen kann. Die tatsächlich örtlichen Gegebenheiten (Bordsteine, Mauern, sonstige Hindernisse) werden hierbei allerdings nicht berücksichtigt. Ferner werden die Wirkungen von Gräben, Durchlässen und der Kanalisation in der Regel nicht berücksichtigt. In der kommunalen Fließpfadkarte wird das Plangebiet sowie auch die sich nordwestlich bzw. südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen (Acker) als „Ackerland, wenig gefährdet“ bei einer Hangneigung von 2% bis 5% beurteilt. Insofern besteht ein eher niedriges Gefährdungspotential in Bezug auf eine Überflutung durch das auf den angrenzenden Ackerflächen im Falle von Starkregenereignissen auftretende Niederschlagswasser und die damit verbundenen Bodenerosionen.

Ausschnitt Fließpfadkarte



(Quelle: Starkregenviewer: <https://umweltdaten.hessen.de>, Stand 04/20205, bearbeitet)

Unter Beachtung der örtlichen Gegebenheiten bilden sich in Straßen aufgrund der bestehenden Versiegelung in Verbindung mit einer entsprechenden Längsneigung im Falle von Starkregenereignissen Fließpfade. Dies gilt vorliegend auch für den Bereich der Kreisstraße 41 für die ein Fließpfad mit beidseitigen Pufferstreifen von 10 m dargestellt ist. Der Pufferstreifen erstreckt sich hierbei auch auf die sich innerhalb des Plangebietes befindlichen Ackerflächen, sodass ein gewisses Gefährdungspotential der Überflutung gegeben ist. Im Bebauungsplan gelangt entlang der Kreisstraße eine öffentliche Grünfläche zur Ausweisung, in der u.a. auch ein Lärmschutzwall errichtet werden soll. Ferner verläuft auf der nördlichen Seite der Kreisstraße ein Entwässerungsgraben und das Allgemeine Wohngebiet ist höher als die Kreisstraße gelegen. Im Rahmen der Kartierungen vor Ort konnten zudem keine Anzeichen von

Erosion oder Bodenabtrag festgestellt werden. Insgesamt liegen derzeit keine Hinweise vor, die auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die Treffung von Vorkehrungen in Form von Maßnahmen im Sinne des Vorsorgeprinzips begründen würden.

Um grundsätzlich mit Bodenversiegelungen verbundenen negativen Effekten auf den Wasserhaushalt (Erhöhung des Oberflächenabflusses des Niederschlagswassers, Erhöhung des Spitzenabflusses der Vorfluter, steigende Hochwasserspitzen, Verringerung der Grundwasserneubildung) entgegenzuwirken, sind dennoch eingriffsminimierende Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplanes, die dazu dienen, die zulässige Versiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen und einen Beitrag zur Reduzierung der Abflussmengen und der Abflussgeschwindigkeit zu leisten.

8. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S.1509) wurde das Baugesetzbuch zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Seit 01.11.2020 wurde das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft gesetzt, welches die bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV) und das bisherige Erneuerbare-Energien-WärmeGesetz (EEWärmeG) in einem Gesetz zusammenführt. Hierdurch werden einheitliche Regeln für die energetischen Anforderungen an Neubauten, an Bestandsgebäude und an den Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteversorgung von Gebäuden geschaffen. Zweck des Gesetzes ist ein möglichst sparsamer Einsatz von Energie in Gebäude einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb. Gemäß § 10 GEG ist ein Gebäude als Niedrigenergiegebäude (Effizienzstandard 55) nach Maßgabe des Gesetzes zu errichten. Das Gebäude ist so zu errichten, dass der Gesamtenergiebedarf für Heizung, Warmwasserbereitung, Lüftung und Kühlung, bei Nichtwohngebäuden auch für eingebaute Beleuchtung, den jeweiligen Höchstwert nicht überschreitet, der sich nach § 15 oder § 18 ergibt. Des Weiteren sind Energieverluste beim Heizen und Kühlen durch baulichen Wärmeschutz nach Maßgabe von § 16 oder § 19 zu vermeiden. Zudem darf eine Heizungsanlage zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude nur eingebaut oder aufgestellt werden, wenn sie mindestens 65 Prozent der mit der Anlage bereitgestellten Wärme mit erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme erzeugt. Zum Einsatz können unterschiedliche Energieträger gelangen, sodass zur Vermeidung von Einschränkungen in der Wahlfreiheit im Vollzug des Bebauungsplanes von einer verbindlichen Festsetzung wie bspw. die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie abgesehen wird.

Im Gebäude-Energie-Gesetz wird insofern festgelegt, welche energetischen Anforderungen beheizte und klimatisierte Gebäude erfüllen müssen. Das Gesetz enthält Vorgaben zur Heizungs- und Klimatechnik sowie zum Wärmedämmstandard und Hitzeschutz von Gebäuden. Beim Neubau gibt das Gebäude-Energie-Gesetz bestimmte Anteile an regenerativen Energien vor, die das Gebäude zum Heizen oder auch Kühlen verwenden muss. Da es sich hierbei um allgemein geltendes Recht handelt und sich die Technik ständig weiterentwickelt, wird als ausreichend erachtet, auf die geltenden rechtlichen Bestimmungen hinzuweisen. Städtebauliche Gründe, die über die Vorgaben aus der Fachgesetzgebung hinaus einen Handlungsbedarf begründen würden, sind vorliegend nicht ersichtlich.

9. Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Wasserversorgung

Die Leitungsinfrastruktur im Plangebiet zur Wasserversorgung ist neu herzustellen.

Für die Erschließungsplanung wurde zwischenzeitlich ein Fachbüro beauftragt. Die Ausführungen zur Sicherstellung der Trink- und Löschwasserversorgung werden zum Entwurf des Bebauungsplanes konkretisiert.

Abwasserentsorgung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 BauGB der sachgerechte Umgang mit Abwasser und die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Zur Erschließung gehören eine geordnete Abwasserbeseitigung und eine naturverträgliche Niederschlagswasserbewirtschaftung.

Für die Erschließungsplanung wurde zwischenzeitlich ein Fachbüro beauftragt. Die Ausführungen zur Abwasserbeseitigung werden zum Entwurf des Bebauungsplanes konkretisiert.

Im Übrigen wird bezüglich der Verwertung von anfallendem Niederschlagswasser auf die allgemein geltenden Bestimmungen des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verwiesen:

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Das Hessische Wassergesetz (HWG) wurde an Inhalt und Systematik des im Jahr 2010 geänderten Wasserhaushaltsgesetzes angepasst, sodass nach der erfolgten Anpassung des Landesrechts nachfolgend auch die maßgebliche Vorschrift des HWG aufgeführt werden soll.

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Wasser- und Heilquellenschutzgebiet

Wasser- und Heilquellenschutzgebiete werden von der Planung nicht berührt.

Überschwemmungsgebiete und oberirdische Gewässer

Überschwemmungsgebiete, oberirdische Gewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche werden durch das Plangebiet nicht berührt.

Grundwasserschutz und Bodenversiegelung

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge einer Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Hinzu kommt gegebenenfalls auch der potenzielle Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen auf das notwendige Maß zu reduzieren. Darüber hinaus ist die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung unzulässig und Gehwege, Stellplätze und Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen. Ebenso sind die verbleibenden Grundstücksfreiflächen dauerhaft und natürlich zu begrünen sowie anteilig mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Zudem ist die Anlage von sogenannten Schottergärten für die Freiflächengestaltung unzulässig. Des Weiteren sind Dächer $\leq 5^\circ$ mindestens extensiv zu begrünen. Hierbei kann in Bezug auf das Schutzgut Boden zumindest von einem geringen Maß der Funktionserfüllung ausgegangen werden. Ferner trägt die Dachbegrünung der Erhaltung des natürlichen Wasserkreislaufs bei (Regenrückhaltung, Verdunstung). Auch die Vorsehung von Zisternen zur Sammlung und Verwertung von anfallendem Niederschlagswasser dient dem Ziel, der Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate entgegenzuwirken und das anfallende Regenwasser vor Ort zu belassen. Die geplanten Maßnahmen dienen insgesamt sowohl dem Grundwasserschutz als auch dem vorsorgenden Bodenschutz.

Die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO) sind ferner zu berücksichtigen, z.B. der im Folgenden zitierte **§ 8 Abs. 1 HBO**:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

1. *wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und*
2. *zu begrünen oder zu bepflanzen,*

soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

10. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten

Altablagerungen und Altstandorte sowie sonstige Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Grünberg zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt.

Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Vorsorgender Bodenschutz

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

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, beispielsweise Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB. Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, d.h. Erhaltung des Infiltrationsvermögens. Bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden (siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017).
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden anlegen (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z. B. durch Absperrung mit Bauzäunen, Einrichtung fester Baustraßen oder Lagerflächen. Bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufuss, z.B. zufließendes Wasser von Wegen. Der ggf. vom Hang herabkommende Niederschlag ist während der Bauphase – beispielsweise durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes –, um das unbegrünte Grundstück heranzuleiten. Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen.
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit sowie positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

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

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

11. Kampfmittel

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

12. Immissionsschutz

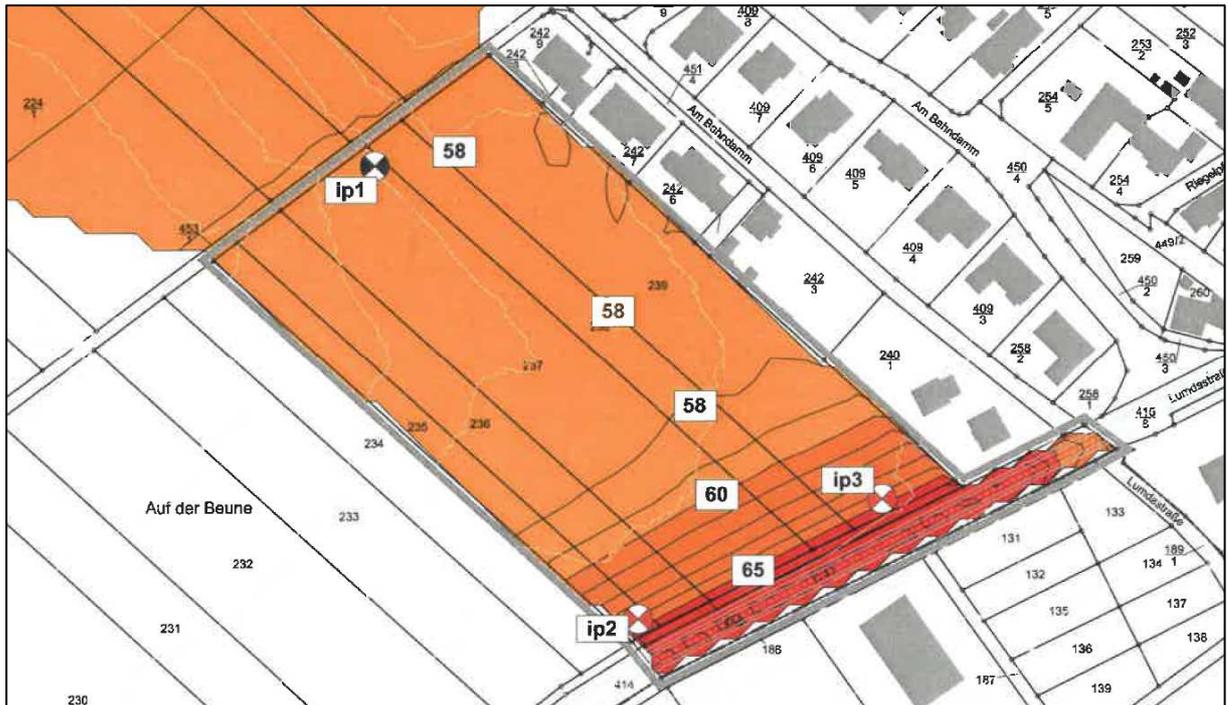
Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes kann im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen dem genannten **Trennungsgrundsatz** des § 50 BImSchG entsprochen werden.

Aufgrund der räumlichen Nähe zur klassifizierten Landesstraße 41 und der BAB 5 sind die immissionschutzrechtlichen Belange im Rahmen der Bauleitplanung zu würdigen. Hierzu ist die auf das Allgemeine Wohngebiet einwirkende Geräuschbelastung durch den öffentlichen Verkehr zu untersuchen. Aus diesem Grund wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, die der Begründung als Anlage beigefügt ist. Das Ergebnis der Untersuchung ist nachfolgend auszugsweise dargelegt. Für weitere Informationen wird auf die schalltechnische Untersuchung verwiesen.

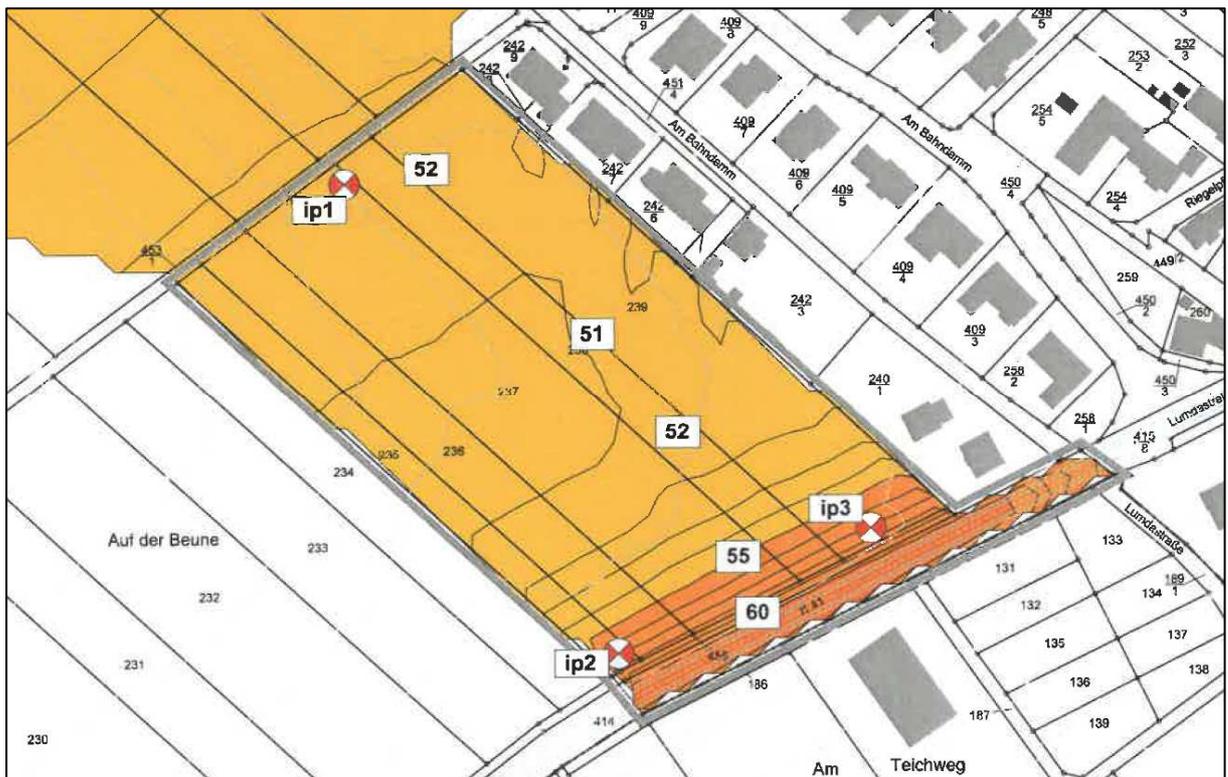
Die schalltechnischen Berechnungen zur Ermittlung der Geräuschbelastung der geplanten WA-Fläche zeigen, dass in Höhe des geplanten Wohngebietes im nördlichen Bereich (zur BAB 5) zur Tageszeit mit Geräuschimmissionen vom etwa 58 dB(A), im Nahbereich zur K 41 mit etwa 65 dB(A) gerechnet werden muss. Für die Nachtzeit betragen die Immissionsbelastungen im nördlichen Bereich des Plangebietes etwa 52 dB(A), im Nahbereich zur K 41 etwa 57 dB(A).

Den Berechnungsergebnissen liegen die zurzeit geltenden Geschwindigkeitsregelungen sowie die entlang der BAB 5 errichtete Schallschutzwandanlage zu Grunde. Die abschirmende Wirkung wurde in den Berechnungen erfasst und beziehen sich in der Fläche des Plangebietes dabei auf eine Bezugshöhe von 6 m über Gelände (1. OG).

Geräuschimmissionen Tageszeit



Geräuschimmissionen Nachtzeit



Außerhalb des unmittelbaren Einflussbereiches der K 41 betragen die Geräuschimmissionen etwa 58 dB(A). Die Planungsempfehlungen der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ von tags 55 dB(A) werden somit um +3 dB(A) überschritten. Bis in einer Tiefe von etwa 45 m bezogen auf die Mitte der K 41 werden durch den Einfluss des Straßenverkehrs die Orientierungswerte der 18005 wie auch die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (59 dB(A), tags) erreicht und überschritten. In

Abhängigkeit der künftigen Bebauung bedarf es hierausfolgend eines Minderungsbedarfs von + 4dB(A) bis +8 dB(A). Zur Nachtzeit werden die Empfehlungen der DIN 18005 außerhalb des Nahbereichs um etwa 6 dB(A) überschritten. Im unmittelbaren Nahbereich zur K 41 ist eine Überschreitung der Orientierungswerte von > 10 dB zu erwarten.

Aufgrund der dargelegten Überschreitungen bedarf es einer Prüfung von möglichen Schallschutzmaßnahmen. Diesbezüglich wurde zunächst gutachterlich die Vorsehung einer Schallschutzanlage entlang der Kreisstraße mit unterschiedlichen Bauhöhen und den damit verbundenen Pegelreduzierungen während der Tageszeit betrachtet. Ferner wird die Geräuschbelastung ohne Schallschutzmaßnahmen gegenübergestellt. Die Ergebnisse sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Anmerkung: Die Immissionsorte IPa bis IPd entsprechend hier der straßenrechtlichen Bauverbotszone und einem Abstand von 20 m zum befestigten Fahrbahnrand.

Tabelle 3a: Pegelreduzierungen K 41 + BAB A 5 durch eine Schallschutzanlage gemäß Plandarstellung bei verschiedenen Bauhöhen, Tageszeit

Berechnungsposition	ohne Schallschutzmaßnahme	Geräuschbelastung $L_{m,T}$				SOW WA
		mit Schallschutzanlage				
		h = 3 m	h = 4 m	h = 5 m	h = 6 m	
IP a EG	62,0	58,6	58,9	58,7	58,7	55
OG	62,5	61,4	59,4	58,8	59,3	55
DG	62,5	62,5	62,5	60,1	59,3	55
IP b EG	62,1	57,0	57,9	57,7	57,5	55
OG	62,6	61,2	57,8	56,3	57,8	55
DG	62,6	62,6	62,6	58,8	57,1	55
IP c EG	62,1	57,2	57,8	57,8	57,6	55
OG	62,7	61,3	58,1	56,7	57,7	55
DG	62,7	62,7	62,7	58,9	57,3	55
IP d EG	62,0	57,8	58,0	57,9	57,8	55
OG	62,6	61,2	58,4	57,5	58,2	55
DG	62,5	62,5	61,5	58,9	57,8	55
IP 1 OG	57,6	57,5	57,4	57,4	57,4	55

alle Pegelwerte in dB(A)

SOW = Schalltechnischer Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete [WA gemäß BauNVO]

Die ausgewiesenen Berechnungsergebnisse zeigen, dass trotz stufenweiser Erhöhung der Schallschutzanlage an der K 41 keine im Verhältnis mit dieser Erhöhung der Schallschutzanlage auftretenden Pegelreduzierungen mehr entstehen. Dies begründet sich darin, dass die Berechnungen ohne die zukünftigen Gebäudeabschirmungen erfolgen und somit der Immissionsanteil der BAB 5 hier einfließt. Bei einer ausschließlichen Betrachtung des Immissionsanteils der K 41 stellt sich die Pegelreduzierung durch eine Schallschutzanlage wie folgt dar:

Tabelle 3c: Pegeldifferenzen ΔL am Immissionsanteil der K 41

Berechnungs- position	ohne Schallschutz- maßnahme $L_{m,T}$	Pegeldifferenzen mit Schallschutzanlage				ΔL ≥ 5 dB bei
		h = 3 m	h = 4 m	h = 5 m	h = 6 m	
IP a EG	61,2	-4,6	-5,4	-5,7	-5,8	4m
OG	61,7	-1,2	-3,9	-4,8	-5,2	5m
DG	61,8	0	0	-3,2	-4,4	--
IP b EG	61,3	-7,7	-10,8	-12,8	-14,1	3m
OG	61,8	-1,7	-6,8	-10,0	-12,4	4m
DG	61,9	0	0	-5,2	-8,5	5m
IP c EG	61,3	-7,6	-10,7	-13,2	-14,5	3m
OG	61,9	-1,7	-6,6	-9,8	-12,5	4m
DG	61,9	0	0	-5,1	-8,1	5m
IP d EG	61,0	-6,5	-8,4	-9,5	-10,2	3m
OG	61,7	-1,7	-5,9	-7,7	-9,0	4m
DG	61,7	0	-1,1	-4,8	-6,8	5m
IP 1 OG	47,0	-1,4	-1,6	-1,8	-1,9	--

alle Pegelwerte in dB(A)

Für die Nachtzeit stellen sich die Pegelreduzierungen einer Schallschutzanlage (ohne Immissionsanteil BAB 5) wie folgt dar:

Tabelle 4: Pegelreduzierungen K 41 durch eine Schallschutzanlage, realisiert im Projektbereich gemäß Plandarstellung, Nachtzeit - ohne Immissionsbeitrag BAB A 5

Berechnungs- position	ohne Schall- schutzmaßnahme	Geräuschbelastung $L_{m,N}$ mit Schallschutzanlage				SOW WA
		h = 3 m	h = 4 m	h = 5 m	h = 6 m	
IP a EG	53,6	49,0	48,2	47,9	47,8	45
OG	54,1	52,9	50,2	49,3	48,9	45
DG	54,2	54,2	54,2	51,0	49,8	45
IP b EG	53,7	46,0	42,9	40,9	39,6	45
OG	54,2	52,5	47,4	44,2	41,8	45
DG	54,3	54,3	54,3	49,1	45,8	45
IP c EG	53,7	46,1	43,0	40,9	39,2	45
OG	54,3	52,6	47,7	44,5	46,2	45
DG	54,3	54,3	54,3	49,2	43,2	45
IP d EG	53,4	46,9	45,0	43,9	45,1	45
OG	54,1	52,5	48,2	46,4	47,3	45
DG	54,1	54,1	53,0	49,3	37,5	45
IP 1 OG	39,4	38,0	37,8	37,6	41,8	45

alle Pegelwerte in dB(A)

Des Weiteren wurden organisatorische Maßnahmen (Absenkung der Höchstgeschwindigkeit auf der K 41) als Minderungsmaßnahmen der Immissionsbelastung auf das Allgemeine Wohngebiet geprüft. Die Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit führt unter Berücksichtigung der verbleibenden Schalleinträge aus der BAB 5 noch nicht zur Unterschreitung der Orientierungswerte. Für die Tageszeit wird der Grenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung „grenzwertig“ erreicht. Zur Nachtzeit um + 3 dB(A) überschritten. Weitergehende Berechnungen zeigen, dass mit einer Reduzierung der Höchstgeschwindigkeit in Verbindung mit einer Bauhöhe der Schallschutzwand von 3 m die Immissionsgrenzwerte (59 dB(A), tags) erreicht und unterschritten werden können. Die Orientierungswerte der DIN

18005 werden während der Tageszeit jedoch weiterhin überschritten. Für die Nachtzeit verbleiben weiterhin Überschreitungen der Orientierungswerte in Höhe der ersten gelegenen Baureihe, die auch mit einer deutlichen Erhöhung der Schallschutzanlage dann nicht mehr relevant reduziert werden kann. Nach gutachterlicher Aussage sind die verbleibenden Überschreitungen über passive Schallschutzmaßnahmen zu berücksichtigen. Sofern allerdings keine Geschwindigkeitsreduzierung erzielt werden kann, sind Bauhöhen > 4,5 m der Schallschutzanlage zum Erreichen der Immissionsgrenzwerte vorzusehen. Für die Dachgeschosse gelten dann erhöhte Anforderungen an den baulichen Schallschutz.

Zur Würdigung der immissionsschutzrechtlichen Belange werden zunächst aktive Schallschutzmaßnahmen entlang der Kreisstraße vorgesehen und im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt. Geplant ist derzeit ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 3 m über Straßenoberkante der K 41. Hierdurch kann eine deutliche Reduzierung der Immissionsbelastung im Erdgeschoss der künftigen Bebauung erzielt werden. Ferner können die Wohnaußenbereiche (Terrassen, Hausgarten) der Richtung Kreisstraße ausgerichteten Baugrundstücke geschützt werden. Diesbezüglich wird darauf hingewiesen, dass -je nach Auffassung – zum Schutz der Wohnaußenbereiche passive Schallschutzmaßnahmen bei Überschreitungen > 64 dB(A) bzw. 59 dB(A) erforderlich werden. Mit der Vorsehung eines Lärmschutzwalles (3 m Bauhöhe) in Verbindung mit einer Geschwindigkeitsreduzierung werden die aufgeführten Schwellenwerte jedoch unterschritten.

In Ergänzung zum Lärmschutzwall wird eine Verlegung des Ortsschildes und eine damit verbundene Geschwindigkeitsreduzierung angestrebt. Die Thematik ist im weiteren Planaufstellungsverfahren mit dem zuständigen Straßenbaulastträger zu erörtern. Sofern eine Geschwindigkeitsreduzierung nicht erzielt werden kann, bedarf es einer weitergehenden abwägenden Betrachtung in Bezug auf die Bauhöhe der Schallschutzanlage und der damit verbundenen lärmreduzierenden Wirkung und einer ortsbildverträglichen Gestaltung im Ortseingangsbereich des Stadtteils Lumda.

Das Gutachten legt als Immissionsorte die Bauverbotszone als Worst-Case-Szenario für eine künftige Bebauung zu Grunde. Im Bebauungsplan erfolgt durch die Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche jedoch ein weiteres Abrücken der schutzbedürftigen Wohnbebauung um mindestens 5 m zur Kreisstraße. Des Weiteren sind in diesem Bereich lediglich Gebäude mit einem Vollgeschoss zzgl. Dachgeschoss / Staffelgeschoss zulässig.

Für die verbleibenden Pegelüberschreitungen erfolgt eine planerische Konfliktbewältigung über entsprechend im Bebauungsplan festgesetzte Vorgaben zum passiven Schallschutz.

Nach der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ ist die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes verbundenen Erwartungen auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastigungen zu erfüllen. Die Orientierungswerte sind jedoch bewusst nicht als Grenzwerte angelegt, sondern können im Einzelfall einer begründeten Abwägung zugeführt werden. Die Abwägung kann dann in bestimmten Fällen zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen. In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen lassen sich die Orientierungswerte oftmals nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, ist dann jedoch möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen vorzusehen und planungsrechtlich abzusichern.

Unter Hinweis auf die vorangehenden Ausführungen wird der Schallschutz gegenüber Straßenverkehrslärmeinträgen vorliegend im Hinblick auf die Einhaltung der Orientierungswerte nach DIN 18005 zurückgestellt. Demgegenüber wird den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung sowie der Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile in der planerischen Abwägung der Vorzug gegeben. Ein hinreichender Ausgleich der sich gegenüberstehenden Belange erfolgt jedoch über die im

Bebauungsplan festgesetzten Vorgaben zum passiven Schallschutz. Die im Bebauungsplan getroffenen Vorkehrungen sind im Kapitel 3.7 aufgeführt. Auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen. Festzuhalten gilt, dass durch die zu treffenden aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen den immissionsschutzrechtlichen Belangen hinreichend Rechnung getragen werden kann. Zudem werden die Wohnaußenbereiche mit räumlichem Bezug zur Kreisstraße durch den geplanten Lärmschutzwall geschützt, sodass trotz räumlicher Nähe sowohl zur Autobahn als auch zur Kreisstraße insgesamt den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse entsprochen werden kann.

Im Zuge der Umsetzung des Wohnbaugebietes wird es einen Anstieg des Verkehrsaufkommens und der damit einhergehenden Belastungen (u.a. Lärm) geben, welches über der Schwelle der Geringfügigkeit liegen wird. Nach geltender Rechtsprechung wird die Schwelle bei einer Verkehrszunahme von 200 Fahrten pro Tag angenommen. Hierbei gilt es aber immer, die bereits vorhandene Vorbelastung mit in die Abwägung einzubeziehen.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist durch die Errichtung eines neuen Einmündungsbereichs an die K 41 geplant. Hierdurch kann eine Abwicklung des planinduzierten Verkehrsaufkommens durch bestehende Wohnbaugebiete und die damit verbundenen Lärmemissionen vermieden werden. Des Weiteren wird sich der größte Anteil des Quell- und Zielverkehrs Richtung Westen orientieren. In diese Richtung befindet sich der Kernstadtbereich von Grünberg inkl. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Gewerbestandorten und kulturellen Einrichtungen. Des Weiteren ist die Autobahnanschlussstelle der A 5 in diese Richtung erreichbar, die gerade für Berufspendler eine attraktive Verkehrsverbindung darstellt. Da zudem die Verkehrsbelastung im Status Quo als verhältnismäßig gering zu bewerten ist, liegen derzeit keine Hinweise vor, die eine weitergehende Betrachtung der Verkehrslärmbelastung -impliziert durch den verursachten Mehrverkehr - auch außerhalb des Plangebietes begründen würden. Ein gewisses Konfliktpotential wird lediglich für das Anwesen Lumdastraße 43 und den sich im geplanten Einmündungsbereich konzentrierenden Fahrzeugbewegungen gesehen. Allerdings wirkt hier anteilig die geplante Schallschutzanlage lärmabschirmend.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass in Abwägung des Sachverhalts und unter Einbeziehung der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung und der festgesetzten aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen zur Konfliktbewältigung gewichtige städtebauliche Gründe vorliegen, die die geplante Siedlungsentwicklung und Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes begründen. Zu nennen sind hier u.a. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Deckung der bestehenden Nachfrage an Wohnraum, die Bevölkerungsentwicklung sowie die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen im Stadtgebiet.

Südlich des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Nach Bauantragsliste ist für das Grundstück eine landwirtschaftliche Mehrzweckhalle sowie eine Rundbogenhalle zur Lagerung von landwirtschaftlichen Produkten eingetragen. Eine Tierhaltung erfolgt hier nicht. Immissionsschutzrechtliche Konflikte (Lärm, Geruch) sind bezüglich des landwirtschaftlichen Betriebes nicht ersichtlich.

13. Denkmalschutz

Einzelkulturdenkmäler oder Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes. Unmittelbar angrenzend befindet sich das denkmalgeschützte Einzelkulturdenkmal Anwesen Lumdastraße 43. Hierbei handelt es sich um ein Forsthaus, welches im Jahr 1899,

vom Jugendstil beeinflusst, errichtet wurde. Des Weiteren befindet sich weiter nordöstlich ein weiteres unter Denkmalschutz stehendes Einzelkulturdenkmal (Am Bahndamm 8). Hierbei handelt es sich um den ehemaligen Bahnhof, der im Jahr 1896 erbaut wurde. Bei der im Umfeld der denkmalgeschützten Gebäude handelt es sich im Wesentlichen um eine Wohnbebauung mit Ein-/ Zweifamilienhäusern. Die mit dem Bebauungsplan verfolgte städtebauliche Entwicklung und Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes steht im Kontext mit der Umgebungsbebauung, sodass in Bezug auf die denkmalschutzrechtlichen Belange keine Beeinträchtigungen der Einzelkulturdenkmäler zu erwarten sind. Des Weiteren erfolgt in räumlicher Nähe zum Forsthaus die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen (Spielplatz, Lärmschutzwall), sodass hier ein Freiraum durch Grünanlagen verbleibt und die Wohnbebauung nicht unmittelbar an das Bestandsgebäude heranrücken wird.

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

14. Sonstige Infrastruktur

Sonstige Infrastruktureinrichtungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

15. Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung im Sinne des §§ 45 ff. BauGB ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

16. Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 98 „Auf der Beune“ sowie zur Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich, Planungsbüro Fischer, Stand: 30.04.2025
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 98 „Auf der Beune“, GSA Ziegelmeyer, Stand: 04/2021
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 98 „Auf der Beune“, PlanÖ, Stand: 06/2025

Planstand: 10.06.2025

Projektnummer: 21-2432

Projektleitung: Birgit Roeßing, Dipl.-Bauingenieurin (FH), Stadtplanerin AKH

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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