

Stadt Lollar, Stadtteil Ruttershausen

Begründung

Bebauungsplan Nr. 2.7

„Ober dem Hohlweg / Auf dem Klinkgraben“ – 3. Änderung

Entwurf

Planstand: 05.08.2025

Projektnummer: 25-3049

Projektleitung: Will / Wolf

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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

Inhalt

1. Vorbemerkungen	4
1.1. Planerfordernis und -ziel	4
1.2. Räumlicher Geltungsbereich	5
1.3. Regionalplanung	6
1.4. Vorbereitende Bauleitplanung	7
1.5. Verbindliche Bauleitplanung	8
1.6. Innenentwicklung und Bodenschutz	9
1.7. Verfahrensart und -stand	11
2. Städtebauliche Konzept	12
3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	13
4. Inhalt und Festsetzungen	14
4.1. Art der baulichen Nutzung	14
4.2. Maß der baulichen Nutzung.....	15
4.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	16
4.4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	17
4.5. Eingriffsminimierende Maßnahmen	17
4.6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	17
4.7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen	18
4.8. Erneuerbare Energien.....	18
4.9. Grünordnerische Festsetzungen	19
4.10. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern.....	19
5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	19
6. Wasserrechtliche Festsetzung	20
7. Berücksichtigung umweltschützender Belange	21
7.1. Umweltprüfung und Umweltbericht.....	21
7.2. Artenschutzrechtliche Belange	21
7.3. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.....	22
8. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	22
8.1. Hochwasserschutz.....	22
8.2. Wasserversorgung.....	22
8.3. Grundwasserschutz	24
8.4. Schutz oberirdischer Gewässer	25
8.5. Abflussregelung	26

9. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz.....	27
10. Kampfmittel	29
11. Immissionsschutz.....	29
12. Denkmalschutz	29
13. Leitungen.....	30
14. Sonstige Hinweise	31
15. Bodenordnung	32
16. Flächenbilanz	32
17. Anlagen.....	32

Abbildung 1a: Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes

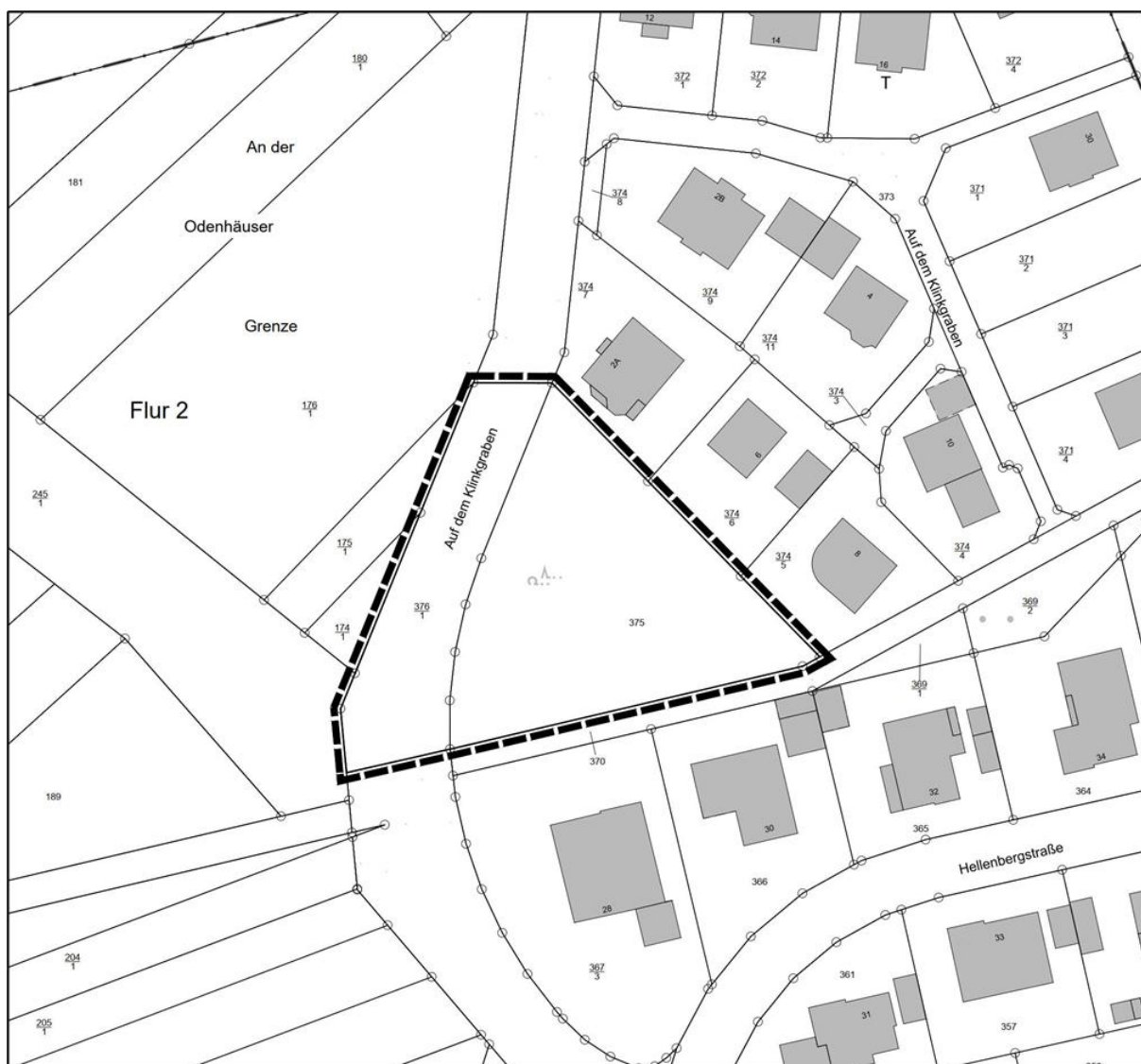
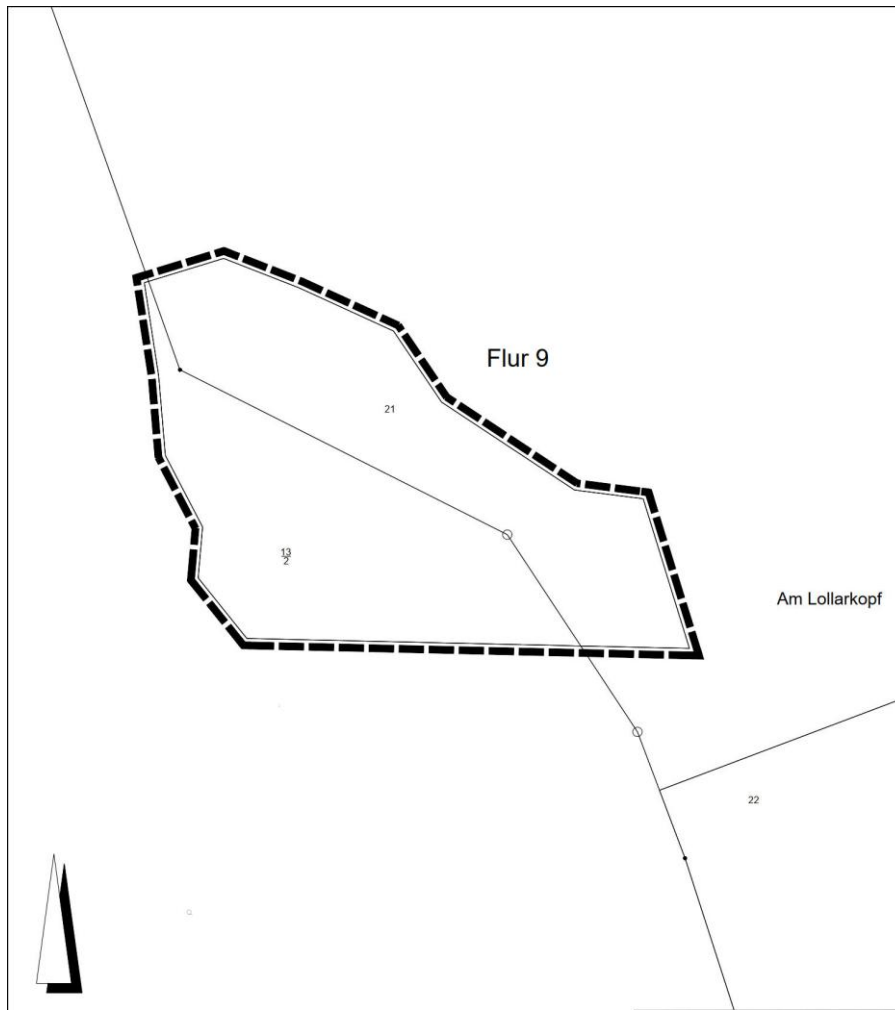


Abbildung 1b: Räumlicher Geltungsbereich der externen Ausgleichsfläche (Gemarkung Lollar)



Quelle: ALKIS der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, bearbeitet und ohne Maßstab, genordet

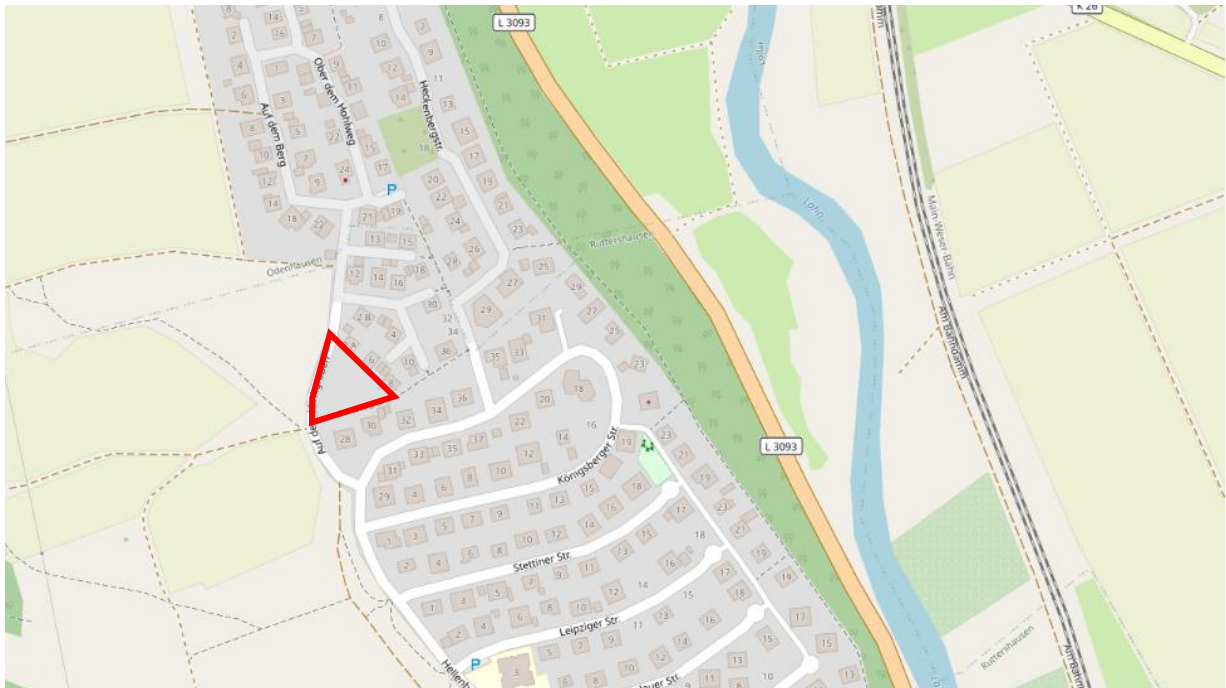
1. Vorbemerkungen

1.1. Planerfordernis und -ziel

In der Stadt Lollar, insbesondere für den Ortsteil Ruttershausen, herrscht eine anhaltende Nachfrage nach Baugrundstücken. Durch die vorliegende Planung soll daher die bauplanungsrechtliche Voraussetzung für drei neue Wohnbaugrundstücke im Bereich einer bisherigen Parkanlage geschaffen werden. Planziel ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes i.S.d. § 4 BauNVO. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den umliegenden Bestand. Auch eine Erschließung für das Plangebietes ist bereits über die Straße „Auf dem Klinkgraben“ im westlichen Bereich gegeben.

Das Wohngebiet rund um die Erschließungsstraße „Auf dem Klinkgraben“ ist bereits überwiegend städtebaulich entwickelt und zeichnet sich im Wesentlichen durch eine Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern aus. Die vorliegende Planung trägt der Nachfrage von Wohnbebauungsgrundstücken in der Stadt Rechnung und erfolgt auch insbesondere vor dem Hintergrund einer bereits vorhandenen Erschließung sowie aus einer städtebaulichen Sicht sinnvollen Ergänzung der vorhandenen Bebauung, bzw. Vervollständigung der Siedlungsstruktur am Ortsrand.

Abbildung 2: Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 09/2021), bearbeitet

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lollar hat am 09.09.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2.7 „Ober dem Hohlweg / Auf dem Klinkgraben“ – 3. Änderung im Stadtteil Ruttershausen beschlossen. Im Anschluss wurde das Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB durchgeführt. Danach wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lollar am 14.09.2023 die Umstellung des Verfahrens in ein zweistufiges Regelverfahren inklusive der Flächennutzungsplanänderung in diesem Bereich beschlossen.

1.2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sowie der FNP-Änderung sind der Übersichtskarte in Abbildung 1a zu entnehmen und beschränkt sich auf die Flurstücke 375 und 376/1 tlw., in der Flur 2 (Gemarkung Ruttershausen).

In der Abbildung 1b wird der räumliche Geltungsbereich der externen Ausgleichsfläche dargestellt. Diese umfasst die Flurstücke 13/2tlw. und 21tlw. in der Flur 9, Gemarkung Lollar. Diese ist nicht Teil der Flächennutzungsplanänderung.

Das Plangebiet liegt am westlichen Siedlungsrand des Stadtteils Ruttershausen. Nordöstlich, östlich und südlich des Plangebietes ist bereits Wohnbebauung vorhanden. Westlich des Plangebietes sind landwirtschaftliche Nutzflächen zu verorten.

Die zu beplanende Fläche wird derzeit von einer Grünfläche mit einem Baumbestand aus mehreren Hainbuchen und Obstbäumen eingenommen. Momentan wird diese zur Lagerung von Holzbeständen sowie für Spielgeräte (bspw. Fußballtore) genutzt. Zudem weist das Flurstück ein Gefälle von Westen nach Osten auf. Südlich des Plangebietes befindet sich derzeit ein Fußweg, der eine fußläufige Verbindung in den Osten des Plangebietes.

Abb. 3: Östlicher Teilbereich und angrenzende Wohnbebauung



Abbildung 4: Fußweg südlich angrenzend



Abbildung 5: Plangebiet, Blickrichtung Osten



Abbildung 6: Westlicher Teil Plangebiet mit Straße „Auf dem Klinkgraben“



Abbildung 7: Plangebiet, Blickrichtung Süden

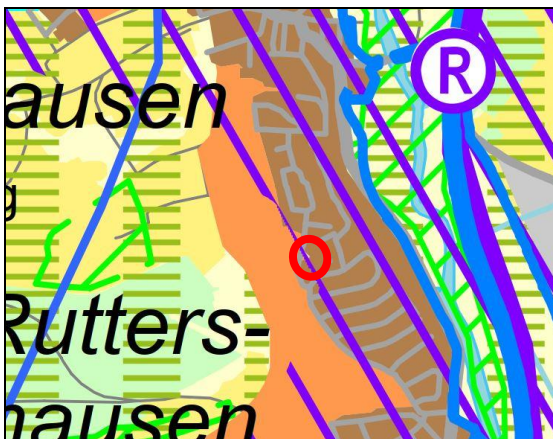


(Quelle: Eigenes Fotoarchiv 09/2021)

1.3. Regionalplanung

Der Regionalplan Mittelhessen (2010) stellt für das Plangebiet überwiegend ein Vorranggebiet Siedlung Bestand (5.2-1) und zum geringen Anteil ein Vorranggebiet Siedlung Planung (5.2-3). Zudem wird ein Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen (6.1.3-1) dargestellt.

Abbildung 8: Auszug aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010



Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen (6.1.3-1)

6.1.3-1 (G) (K): *In den Vorbehaltsgebietes für besondere Klimafunktionen sollen die Kalt- und Frischluftentstehung sowie kalt- und Frischluftabfluss gesichert und, soweit erforderlich, wiederhergestellt werden. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion und den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. luft-hygienisch bedenklicher Stoffe sollen vermieden werden. Der Ausstoß lufthygienisch bedenklicher Stoffe soll reduziert, zusätzliche Luftschadstoffemittenten sollen nicht zugelassen werden.*

Das Plangebiet wird durch ein Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen überlagert. Die umgebende Bebauung setzt sich aus Wohnnutzung mit hauseigenen Gärten zusammen, die mit der vorliegenden Fläche bislang ein zusammenhängendes System zur Durchlüftung mit Kaltluft ergeben haben. Durch die Überbauung der Fläche mit der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 orientiert sich der zulässige Versiegelungsgrad zum einen an den derzeitigen Bestand sowie an die Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan. Zudem handelt es sich hierbei um den empfohlenen Orientierungswert des § 17 BauNVO für die Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten i.S.d. § 4 BauNVO. Die textlichen Festsetzungen (z.B. Gestaltung der Grundstücksfreiflächen, Ausschluss von Schottergärten, Dachbegrünungen usw.) erfolgen zudem in Anlehnung an die Sicherung der Klimafunktion für das Gebiet rund um die Straße „Auf dem Klinkgraben“.

Zudem lässt sich anhand der Darstellung des Regionalplans Mittelhessen 2010 feststellen, dass das gesamte Gebiet der Stadt Lollar (auch der Stadtteil Ruttershausen) von einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen überlagert wird, welches sich aus den Flüssen Lahn und Lumda sowie der Nähe zum Landschaftsschutzgebiet des Auenverbundes Lahn-Dill ergibt.

Die Siedlungsentwicklung soll schwerpunktmäßig in den Vorranggebieten Siedlung erfolgen (vgl. Grundsatz 5.2-2 RPM 2010). Vorliegend ist das Plangebiet im VRG Siedlung Bestand zu verorten, sodass diese Vorgabe erfüllt wird.

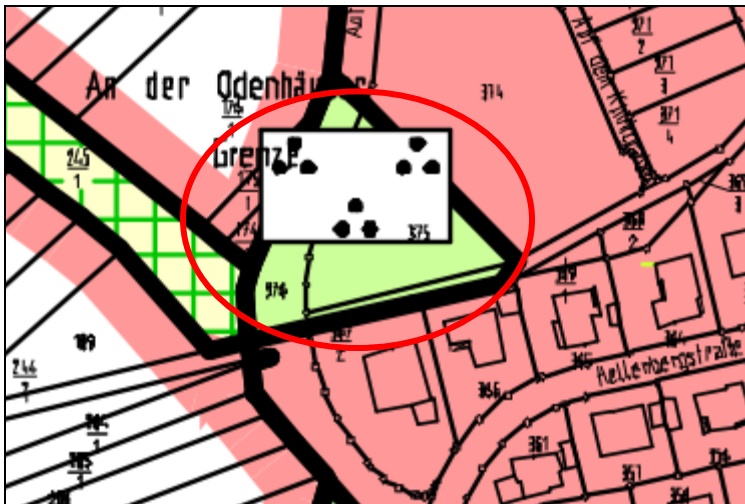
Aufgrund der oben genannten Ausführungen wird davon ausgegangen, dass die Planung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. In der Fortschreibung des Regionalplanes Mittelhessen wird im Entwurf 2025 für die Fläche ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft dargestellt.

1.4. Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lollar von 2006 stellt für das Plangebiet eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dar.

Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, steht die derzeitige Darstellung der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Bebauungsplan zunächst entgegen. Daher erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

Abbildung 9: Auszug aus dem Flächennutzungsplan Lollar (2006)



1.5. Verbindliche Bauleitplanung

Für den räumlichen Geltungsbereich der vorliegenden 3. Bebauungsplanänderung liegt der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 2.7 „Ober dem Hohlweg / Auf dem Klinkgraben“ aus 1997 vor. Hierin wird für das Plangebiet eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Zudem wird die Anpflanzungen von Bäumen festgesetzt und über Symbole in der Plankarte gekennzeichnet. Für die wohnbauliche Entwicklung des vorliegenden Plangebietes wird folglich die 3. Änderung des Bebauungsplanes notwendig.

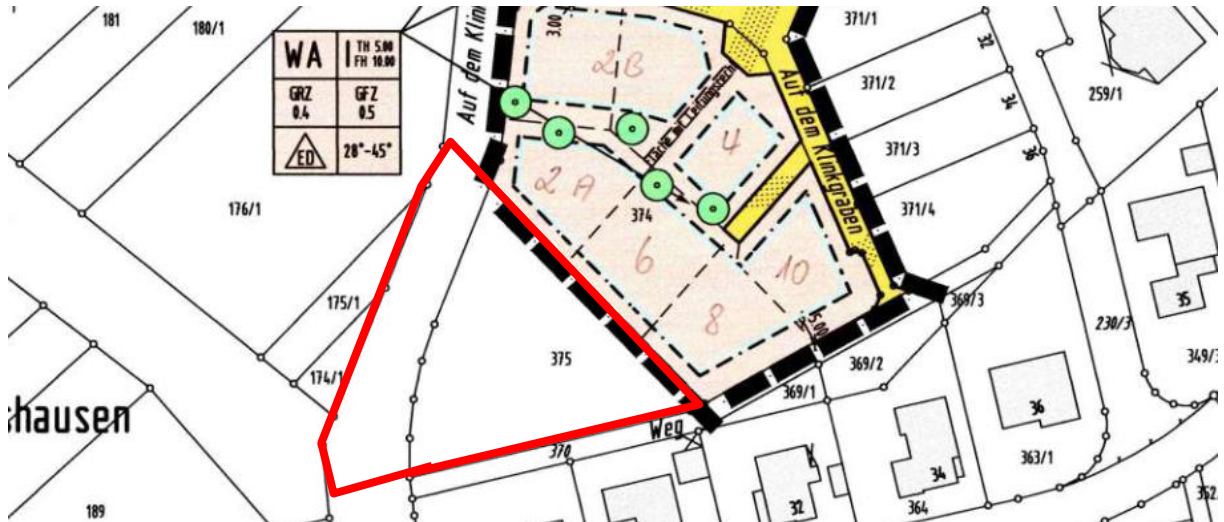
Abbildung 10: Auszug aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 2.7 „Ober dem Hohlweg / Auf dem Klinkgraben“ (1997)



Nordöstlich grenzt das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet an. Das Maß der baulichen Nutzung wurde hierfür jedoch im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans angepasst (siehe Abbildung 11). Für das Maß der baulichen Nutzung wurde hier für das angrenzende Allgemeine Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) auf ein Maß von 0,4 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) weist ein Maß in Höhe von 0,5 auf. Für eine angemessene Höhenentwicklung wurde auch unter

Berücksichtigung des südlich angrenzenden Wohngebietes die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf $Z = 1$ und eine festgesetzt.

Abbildung 11: Auszug aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.7 „Ober dem Hohlweg / Auf dem Klinkgraben“ (2000)



Südlich des Plangebietes grenzt zudem der Bebauungsplan Nr. 3.3. „Am Hallenberg“ von 1980 an. Das Plangebiet weist für den Bereich ein Allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO aus. Das Maß der baulichen Nutzung wurde mit einer GRZ von 0,4, einer GFZ von 0,8 sowie einer Zweigeschossigkeit bestimmt.

Die Art sowie das Maß der baulichen Nutzung werden vorliegend in Anlehnung an die im Osten angrenzende Bebauung sowie an die Vorgaben des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 2.7 „Ober dem Hohlweg / Auf dem Klinkgraben“ von 1997 und dessen 2. Änderung getroffen. Somit kann sich das Vorhaben auch optisch sowie in der Dimensionierung in die derzeit vorherrschenden Strukturen einfügen. Die Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse sowie die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes i.S.d. § 4 BauNVO wurden aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen. Außerdem werden im Zuge der 3. Änderung textliche Festsetzungen zu Anpflanzungsmaßnahmen aufgenommen, um trotz des Vorhabens einen hohen Durchgrünungsanteil zu generieren.

1.6. Innenentwicklung und Bodenschutz

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

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

Es wurde eine Prüfung nach Alternativflächen innerhalb Ruttershausens vorgenommen. Hierzu wurden Baulücken herausgearbeitet, die sich aufgrund ihrer Größe grundsätzlich als Wohnbauplatz eignen. Diese sind in den beiden nachfolgenden Abbildungen aufgeführt.

Abb. 12: Alternativen Ruttershausen Nord



Abb. 13: Alternativen Ruttershausen Nord



(Quelle: Natureg Viewer, 2025)

Die Baulücken 1, sowie 3 bis 11 sind alle jeweils in privatem Besitz. Die Verwaltung führt intern ein Baulückenkataster. Für keine der gekennzeichneten Baulücken besteht aktuell keine Verkaufsbereitschaft. Da kein Zugriff auf diese Flächen besteht, stehen Sie nicht als Alternativen zur Verfügung.

Zu 2.: Die Fläche ist im Bestand ein Spielplatz und auch als solcher im Bebauungsplan Nr. 3.3 „Am Hellenberg“ festgesetzt. Demnach entfällt sie als Alternative.

Es besteht ein anhaltender Bedarf nach Wohnbaugrundstücken. Die Verwaltung führt eine Interessentenliste, auf welcher zum aktuellen Stand (08/2025) für das Gebiet Klinkgraben 31 Anfragen gelistet sind.

Bei dem vorliegenden Plangebiet handelt es sich um eine Fläche, genauer einer Bebauungslücke, die mehrseitig von Wohnbebauung umgeben ist. Die Fläche selbst ist im Bestand jedoch nicht bebaut. Mit der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes werden die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen so angepasst, dass im Plangebiet eine ergänzende Bebauung stattfinden kann. Folglich wird ein Lückenschluss am Ortsrand sowie eine städtebaulich sinnvolle Vervollständigung, bzw., Ergänzung der Siedlungsstruktur und einer erschlossenen Fläche vorbereitet. Ergänzend wird auf die Kleinflächigkeit des vorliegenden Plangebietes hingewiesen. Vorliegend erfolgt ein Lückenschluss in der bestehenden Bebauungsstruktur. Somit kann eine fingerförmige Siedlungsentwicklung in den Außenbereich vermieden werden.

1.7. Verfahrensart und -stand

Das vorliegende Bauleitplanverfahren wurde im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB begonnen. Im Rahmen dessen wurde der Entwurf erarbeitet und die Entwurfsoffenlage gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Nach der Entwurfsoffenlage erfolgte mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 14.09.2023 die Umstellung in ein zweistufiges Regelverfahren.

Durch die Umstellung in ein zweistufiges Regelverfahren wird anstelle einer Berichtigung des Flächennutzungsplanes gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die erfolgt nun im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

Die 2021 im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB durchgeführte Entwurfs-offenlage wird durch den Verfahrenswechsel als frühzeitige Beteiligung gewertet und entsprechend in der nachfolgenden Verfahrensübersicht aufgeführt. Die entsprechenden Unterlagen werden ebenfalls für die Änderung des Flächennutzungsplanes für die frühzeitige Beteiligung verwendet.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	09.09.2021 Bekanntmachung: 01.10.2021
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	11.10.2021 – 26.11.2021 Bekanntmachung: 01.10.2021 Erneute Bekanntmachung: 22.10.2021** Auslegung: 01.11.2021 – 10.12.2021
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: 05.10.2021 Frist analog § 3 Abs. 1 BauGB Erneutes Anschreiben: 27.10.2021 Frist analog § 3 Abs. 1 BauGB

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	18.08.2025 – 19.09.2025 Bekanntmachung: 15.08.2025
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB Anschieben: 14.08.2025
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	— · — · —

Die Bekanntmachungen erfolgen in den Lollarer Nachrichten als amtliches Bekanntmachungsorgan der Stadt Lollar.

** Aufgrund eines redaktionellen Fehlers bei der Bereitstellung der Begründung auf der Homepage der Stadt Lollar muss die Bekanntmachung des o.g. Bauleitplanverfahrens wiederholt und die Auslegung der Unterlagen neu terminiert werden. Die Frist zur Abgabe einer Stellungnahme wird somit um zwei weitere Wochen verlängert. Die bisher abgegebenen Stellungnahmen behalten aber ihrer Gültigkeit.

Änderungen zum Entwurf

Zum Entwurf ergaben sich im Bebauungsplan folgende Änderungen:

- Die im Westen der Straßenparzelle bestehenden Bäume werden zum Erhalt festgesetzt
- Es wird eine textliche Festsetzung zu PV-Anlagen ergänzt
- Der Bezugspunkt der Höhenfestsetzung wurde angepasst
- Aufnahme der externen Ausgleichsfläche
- Anpassung der Festsetzung zur Dachgestaltung

2. Städtebauliche Konzept

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

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

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

In der Stadt Lollar herrscht derzeit eine hohe Nachfrage nach Baugrundstücken, insbesondere für den Ortsteil Ruttershausen. Aufgrund der kaum vorhandenen Baulücken im Innenbereich wurde daher nach einer Fläche gesucht, die sich als potenzielle Fläche für eine Bebauung im Siedlungskontext anbieten würde. Aufgrund der Größe der vorliegenden Fläche kann die Entwicklung von drei Bau-

grundstücken in diesem Bereich realisiert werden, wodurch dem vorherrschenden Flächendruck zumindest in geringem Maße entgegengewirkt werden kann.

Planziel der vorliegenden 3. Bebauungsplanänderung ist daher Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes i.S.d. § 4 BauNVO. Hierdurch werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nachverdichtung in diesem Bereich geschaffen. Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die im Bestand vorhandene Straße „Auf dem Klinkgraben“. Um ausgehend der vorhandenen Straße alle geplanten Grundstücke erreichen zu können, wurde für die vorliegende Planung ein Sackpfeifengrundstück mit aufgenommen. Somit ist eine schmale Zuwegung in den östlichen und damit rückwärtig zur Straße liegenden Teilbereich geplant.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde in Anlehnung an die 2. Änderung des Bebauungsplanes bestimmt. Hierdurch wird eine an das bauliche Umfeld angepasste und angemessene Bebauung vorbereitet. Die bisherige bauliche Struktur wird durch die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern aufgegriffen und fortgesetzt.

Als Beitrag zur Erhöhung des Grünanteils im Kontext der künftigen Bebauung im Plangebiet sind, entsprechend den Symbolen der Plankarte, die Anpflanzung von Bäumen in die Planung aufgenommen worden. Zudem wird im südlichen Teilbereich des Plangebietes eine Fläche für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern aufgenommen und anhand der Festsetzungen ein hoher Grünanteil für das Plangebiet generiert.

Die in den Bebauungsplan integrierte Orts- und Gestaltungssatzung greift vorhandene gestalterische Elemente der bebauten Ortslage auf, sodass sich die geplante Bebauung in den bestehenden Siedlungskörper einfügt.

3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet liegt im westlichen Bereich des Lollarer Stadtteils Ruttershausen und wird bereits von der Straße „Auf dem Klinkgraben“ im westlichen Bereich erschlossen, sodass eine Anbindung an das innerörtliche Verkehrsnetz bereits im Bestand gegeben ist. Hierüber besteht Anschluss an die „Hellenbergstraße“ als eine Hauptverkehrsverbindung im Ort und nachfolgend Anschluss an die Landesstraße L 3039.

Das Plangebiet ist zudem fußläufig und für Radfahrer sowie dem öffentlichen Personennahverkehr zu erreichen. Der nächste Haltepunkt *Ruttershausen Ortsmitte* befindet sich in 600 m Entfernung. Hier besteht Anschluss an die Linie GI-51. Eine über den vorhandenen Bestand hinausgehende verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist daher weder erforderlich noch vorgesehen.

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

Kreisausschuss des LK Gießen, FD Verkehr (16.11.2021)

Im Rahmen des städtebaulichen Konzepts wird ausgeführt, dass, um alle geplanten Grundstücke zu erreichen, eine schmale Zuwegung in den östlichen und damit rückwärtig zur Straße liegenden Teilbereich geplant ist.

Hierbei ist darauf zu achten, dass der Ausbau dieses Bereiches entsprechend den einschlägigen Vorschriften der Straßenverkehrsordnung sowie den hierzu ergangenen Richtlinien zu erfolgen hat. Zudem muss der Erschließungsweg mit einer ausreichenden Breite sowie gegebenenfalls mit Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Ver- und Entsorgung sowie für Einsatzfahrzeuge ausgestattet sein.

4. Inhalt und Festsetzungen

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

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 2.7 „Ober dem Hohlweg / Auf dem Klinkgraben“ – 3. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2.7 „Ober dem Hohlweg / Auf dem Klinkgraben“ von 1997 sowie der 2. Änderung des Bebauungsplans von 2000 durch die Festsetzungen der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplans ersetzt.

4.1. Art der baulichen Nutzung

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

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

Ausnahmsweise zugelassen werden können darüber hinaus:

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

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

Die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet begründet sich in der geplanten Wohnnutzung für das Gebiet. Zudem sind angrenzend bereits Wohnnutzungen vorhanden, die über die angrenzenden Bebauungspläne ebenfalls als Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen werden. Infolgedessen erfolgt vorliegend eine Fortsetzung der angrenzenden Art der baulichen Nutzung.

Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung sind über die textliche Festsetzung Nutzungen ausgeschlossen: Gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO: Die nach § 4 Abs. 3

Nr.3 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Dieser Ausschluss jeglicher Nutzungen, die dem Charakter des Allgemeinen Wohngebietes nicht generell entsprechen, entspricht dem planerischen Ziel innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches lediglich die dem Wohnen dienenden Nutzungen sowie entsprechende städtebauliche Qualität am westlichen Ortsrand von Ruttershausen bauplanungsrechtlich vorzubereiten. Auch aufgrund der Ortsrandlage sind diese typischerweise eher platzintensiven und mit höherem Verkehrsaufkommen verbundenen Nutzungen vorliegend ausgeschlossen.

4.2. 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, die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse sowie eine weitere Höhenbegrenzung festgesetzt.

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.

Dabei werden im Plangebiet die GRZ und GFZ in Orientierung an die umliegende Wohnbebauung aufgegriffen, um die vorhandene Siedlungsstruktur harmonisch weiterzuführen.

Für das vorliegende Allgemeine Wohngebiet mit der lfd. Nr. WA 1 wird die Grundflächenzahl auf ein maximal zulässiges Maß **GRZ = 0,4** festgesetzt. Dies entspricht dem vorgegebenen Orientierungswert des § 17 Abs. 1 BauNVO und ermöglicht demnach eine angemessene und flexible Ausnutzung der Grundstücke.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen jedoch um bis zu 50 % und somit im Zuge der vorliegenden Planung höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 überschritten werden.

Geschossflächenzahl (GFZ)

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

Vorliegend wird für das Allgemeine Wohngebiet mit der lfd. Nr. WA 1 die Geschossflächenzahl auf ein maximal zulässiges Maß **GFZ = 0,5** bestimmt. Hier wird die Festsetzung der angrenzenden 2. Bebauungsplanänderung aufgegriffen, sodass im vorliegenden Plangebiet eine hierauf abgestimmte bauliche Entwicklung und Dimensionierung vorbereitet wird.

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.

Um für die Lage eine mit der Umgebung angemessene Höhenentwicklung zu erreichen, wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z) mit $Z = I$ vorgegeben. Die Vorgabe ist ebenfalls eine Übernahme aus der angrenzenden 2. Änderung des Bebauungsplans. Somit wird sich am tatsächlich vorhandenen baulichen Bestand in der näheren Umgebung orientiert und eine angemessene Weiterentwicklung vorbereitet.

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 im Wesentlichen in die tatsächlich vorhandene Umgebungsbebauung einfügt und auch hinsichtlich der Lage am Ortsrand verträglich dimensioniert ist. Hierdurch wird zusätzlich ein verträglich dimensionierter Übergang in die freie Landschaft im Westen vorbereitet.

Vorliegend wird im Allgemeinen Wohngebiet mit der lfd. Nr. 1 eine die maximale Höhe der Gebäudeoberkante gemäß der Darstellung in der Plankarte festgesetzt. Die Gebäudeoberkante ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes.

Demnach wird für das nördliche Baufenster eine maximale Höhe OK Geb. von 217 Meter über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Aufgrund der nach Süden leicht fallenden Topografie wird für das südliche Baufenster eine maximale Höher OK Geb. von 215,5 Metern festgesetzt.

Hierdurch wird eine abschließende Höherentwicklung vorbereitet, die sich in die Bebauungshöhen der Umgebung einfügt und einen Übergang zur angrenzenden offenen Landschaft bildet.

4.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt. Sie ergibt sich jeweils abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO). Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die jeweils engere Festsetzung. Das Festsetzen einer Baugrenze dient regelmäßig dazu Freibereiche im Plangebiet zu erhalten oder eine gewisse Homogenität der Baukörperanordnung zu erreichen, indem die Bebauung auf bestimmte Grundstücksteile beschränkt wird, innerhalb derer das Gebäude weitgehend frei platziert werden kann. Vorliegend dient die Begrenzung der Baufenster zur Weiterführung der umgebenden prägenden Anordnungsstruktur der Hauptgebäude.

Es werden ergänzend die Haustypen Einzel- sowie Doppelhäuser festgesetzt. Dies ist ebenfalls eine Übernahme aus den angrenzenden Bebauungsplänen.

Gemäß textlicher Festsetzung gilt für das Allgemeine Wohngebiet, dass Stellplätze mit ihren Zufahrten, Garagen/ Carports, Nebenanlagen und Löschwasserzisternen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Somit kann eine gewisse Varianz der Ausnutzung des Grundstückes erzielt werden.

4.4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten (bei Doppelhäusern zählt jede Haushälfte) zulässig. Mit der Festsetzung soll erreicht werden, dass die geplante Bebauung innerhalb des Plangebietes auch hinsichtlich der Wohnform an die Struktur der vorhandenen Umgebungsbebauung angepasst ist und mithin ein verträgliches Einfügen der geplanten Bebauung sowie damit einhergehenden Dichte gewährleistet werden kann.

4.5. Eingriffsminimierende Maßnahmen

Der Bebauungsplan setzt eingriffsminimierende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB fest. Garagenzufahrten, Pkw-Stellplätze, Hofflächen und Gehwege sind in wasserdurchlässiger Bauweise (beispielsweise mit Schotterrassen, Kies, Rasengittersteinen, weitfugigem Pflaster oder versickerungsfähiges Pflaster) zu befestigen, soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist und betriebliche Gründe nicht entgegenstehen. Das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist seitlich zu versickern. (Textliche Festsetzung). Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Kunst-rasen oder Vlies) sind zur Freiflächengestaltung unzulässig. Die Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt und ergriffen, um den ökologischen und lokalklimatischen Aspekten Rechnung zu tragen. Hierdurch wird trotz des Eingriffs eine Minimierung der Beeinträchtigung des Natur-, Wasser- und Bodenhaushaltes erwirkt.

Ebenfalls zur Eingriffsminimierung, hier für nachtaktive Insekten, wird festgesetzt: Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchten (geschlossene Gehäuse) mit starker Bodenausrichtung und geringer Seitenstrahlung zulässig sind. Zudem sind ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED- Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einem Licht-Farbspektrum bis maximal 3.000 Kelvin (warmes Weißlicht) oder gelbes Licht (ca. 1.800 Kelvin) zulässig.

4.6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Für den vorliegenden Bebauungsplan besteht ein Ausgleichsbedarf von 26.681 Biotopwertpunkten. Die Kompensation des Eingriffs wird durch Inanspruchnahme eines Teiles der genehmigten vorlaufenden Ersatzmaßnahme „Lollarkopf“ 2.630 m² (26.773 BWP), gewährleistet.

Die Ausgleichsfläche wird auf Plankarte 2 des Bebauungsplanes mit dem Entwicklungsziel Magerrasen und Sukzession am Wald festgesetzt und gesichert. Maßnahme: Der Magerrasenbestand ist durch einschürige Mahd und/oder extensive Beweidung offenzuhalten. Düngung oder sonstige Nährstoffzufuhr sowie jegliche Form der intensiven Nutzung ist unzulässig. Der Waldrand ist der freien Sukzession zu überlassen. Aufkommende Koniferen sind zu entfernen.

4.7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

Im Nordosten des Plangebietes sind ein Regenwasser- als auch ein Mischwasserkanal vorhanden, die anhand der vorliegenden Planung gesichert werden sollen. Für die Funktionsfähigkeit des Plangebietes wird daher ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemäß Plankarte zugunsten des Zweckverbandes Lollar-Staufenberg festgesetzt. Die Fläche ist von oberirdischen baulichen Anlagen (Hochbauten) freizuhalten.

Die Festsetzung begründet sich in der Erhaltung der Funktionsfähigkeit der Vorhandenen Leitungen im Bereich der Flächen, die mit den benannten Rechten festgesetzt sind.

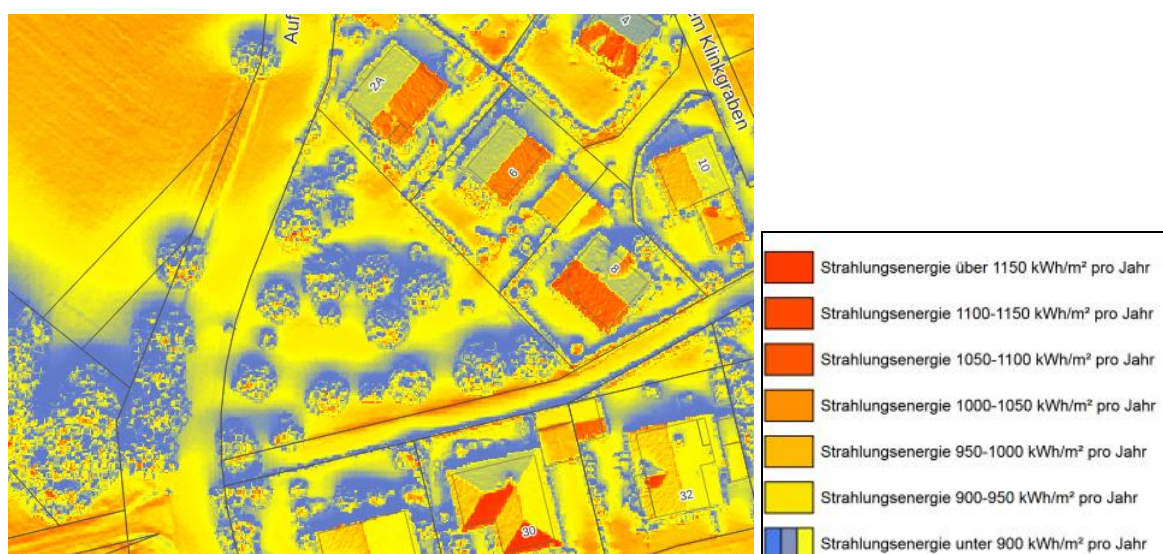
4.8. Erneuerbare Energien

Im Allgemeinen Wohngebiet mit der lfd. Nr. 1 sind Photovoltaikanlagen und/oder Solarthermieanlagen jeweils auf mindestens 40 % der Dachfläche von Gebäuden zu errichten. Die mindestens zu errichtende Fläche von sind Photovoltaikanlagen und/oder Solarthermieanlagen kann auch auf nur einer oder mehreren baulichen Anlagen errichtet werden, wenn sichergestellt ist, dass insgesamt eine Fläche errichtet wird, die 40 % der Dachflächen auf dem Baugrundstück entspricht. Die Kombination mit Dachbegrünung ist ausdrücklich zulässig. Ausnahme: Von der Errichtung von Photovoltaikanlagen und/oder Solarthermieanlagen kann bei Dächern bis zu einer Neigung bis einschließlich 10° abgesehen werden, wenn sie gemäß textlicher Festsetzung 1.8.4 dauerhaft extensiv begrünt werden.

Die Festsetzung trägt dem Klimaschutz Rechnung und trägt zum Ausbau der erneuerbaren Energien bei. Diese Grundsätze sind beispielsweise bereits in § 1 und § 1a des Baugesetzbuches verankert.

Im Solarkataster Hessen wird erkenntlich, dass sich das Plangebiet grundsätzlich für die Errichtung von Photovoltaikanlagen eignet. Die farbliche Darstellung differenziert im Solarkataster die Strahlungsenergie. Durch die künftige Bebauung kann das Ertragspotenzial durch die Dachneigung oder aufgeständerte Module zusätzlich optimiert werden. Vorliegend wird keine Firstrichtung verbindlich vorgegeben. Demnach können Gebäude zur verbesserten Ausnutzung der Solarenergie sowohl nach Süden als auch in Ost-West Richtung angeordnet werden.

Abb. 14: Auszug aus dem Solarkataster Hessen



(LEA LandesEnergieAgentur Hessen GmbH /<https://solar-kataster-hessen.de/apps2/pv/>)

4.9. Grünordnerische Festsetzungen

Je Symbol in der Plankarte ist ein hochstämmiger Obstbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 14-16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen (siehe Artenliste). Der Standort der Bäume kann um bis zu 5 Meter variiert werden, die Gesamtanzahl darf hierdurch nicht reduziert werden. Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Anpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen (siehe Artenliste) vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Es gilt je 2 m² ein standortgerechter Strauch zu pflanzen. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatz-pflanzungen vorzunehmen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB gilt: Je Symbol in der Plankarte ist der vorhandene Baum dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Hierdurch werden die vorhandenen Gehölze gesichert und die Durchgrünung gesteigert.

Zur weiteren Durchgrünung des Plangebietes wurden Flächen für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die Artenauswahl in den textlichen Festsetzungen ist als eine Empfehlung zu verstehen. Die Festsetzungen begründen sich in der Erhöhung des Grünanteils im Plangebiet im Kontext der Bebauung, die vorbereitet wird. Somit kann das direkte Wohnumfeld aufgewertet werden und zusätzlich ein positiver Beitrag auf das Lokalklima im Plangebiet geleistet werden.

Dächer mit einer Neigung bis zu einschließlich 10° sind dauerhaft extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Belichtungsflächen. Dabei ist eine Mindeststärke der durchwurzelbaren Schicht von 15 cm herzustellen. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind auf den Dachflächen ergänzend ausdrücklich zulässig. Ausnahme: Von der Dachbegrünung kann abgesehen werden, wenn gemäß textlicher Festsetzung 1.7 auf mindestens 40 % der Dachfläche je Gebäude Photovoltaikanlagen errichtet werden. Im Sinne der Klimaanpassung wird so zusätzlicher Retentionsraum geschaffen. Ergänzend findet eine optische Aufwertung statt.

4.10. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Von der Straßenseite aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Sie können von den Grundstückseigentümern durch die Errichtung von Stützmauern bis zu 0,50 m (Höchstmaß) abgewendet werden. Ausnahmen von dem Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Geländeverhältnissen zugelassen werden. Die Festsetzung erfolgt aufgrund der vorherrschenden Geländeverhältnisse zur Sicherung der Erschließung und Umsetzbarkeit dieser.

5. 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.

Bezüglich der geplanten Nachverdichtung werden für die Dachgestaltung, die Gestaltung der Einfriedungen sowie die Grundstücksfreiflächengestaltung gestalterische Festsetzungen in den Bebauungsplan mit aufgenommen, damit sich die künftigen Gebäude und Gestaltungsmerkmale an die im näheren Umfeld bestehenden Gebäudestrukturen anpassen bzw. harmonisch einfügen.

Dachgestaltung

Über die Festsetzung wird die Dachgestaltung geregelt, um den Charakter der ortstypischen Dachlandschaft im angrenzenden Bereich, sowie auf dem Grundstück zu bewahren und gestalterische Eckpfeiler des heutigen Siedlungsbestandes aufzugreifen. Zulässig sind Dächer mit einer Neigung von 0° - 45°. Bei Garagen, überdachten PKW-Stell-lätzen und Nebenanlagen i.S.v. §§ 12 und 14 BauNVO sowie bei untergeordneten Nebendächern sind abweichende Dachneigungen zulässig. Zur Dacheindeckung sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in dunklen (anthrazit, schwarz, grau) und roten Farbtönen (braun, ziegelrot, dunkelrot) sowie dauerhafte Begrünungen zulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie und Photovoltaik sind ausdrücklich zulässig.

Gestaltung der Einfriedungen

Zur Vermeidung von übermäßigen Trennwirkungen erfolgt entsprechend der textlichen Festsetzung eine Höhenbeschränkung der Einfriedungen im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1). Zulässig sind ausschließlich Hecken oder gebrochene (offene) Einfriedungen (Drahtgeflecht, Stabgitter, Streckmetall, Holz, etc.) bis zu einer Höhe von max. 1,2 m über Geländeoberkante und nur in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen zulässig, um eine Durchgrünung sowie eine ökologische Aufwertung vorzunehmen. Darüber hinaus ist ein Mindestbodenabstand von 0,15 m einzuhalten, sodass Kleintiere (z.B. Nagetiere) auch durch zukünftige Vorhaben in ihrer Bewegung nicht eingeschränkt werden. Des Weiteren ist die Errichtung von Mauern, Betonsockel und Mauersockel unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern zum Straßenraum handelt. Punktfundamente für Einfriedungen sind zulässig. Bei gemeinsamer Grundstücksgrenze sind Sichtschutzzäune bis zu einer Höhe von 2,00 m und einer Länge von 5,00 m zulässig.

Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Für einen hohen Durchgrünungsanteil im Plangebiet mit ausreichender Berücksichtigung der derzeitigen klimatischen Herausforderung sind 100 % der Grundstücksfreiflächen (= nicht überbaubare Grundstücksfläche laut GRZ) als Garten, Pflanzbeet oder natürliche Grünfläche anzulegen. Davon sind mindestens 30% mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gilt ein Laubbaum je 20 m², ein Strauch je 2 m² Grundstücksfläche (siehe Artenliste). Die bestehenden Sträucher und Bäume können bei Erhalt zur Anrechnung gebracht werden. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauerngärten können als Einzelpflanzen eingestreut werden.

Weiterhin wird eine textliche Festsetzung zum Umgang mit der Gestaltung von Gärten in Form von Stein-, Kies-, Split- und Schottererschüttungen aufgenommen. Diese unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen (dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand). Hierbei handelt es sich um Regelungen, die die dekorative Gestaltung betreffen, um eine Anhäufung und das Aufheizen von Schotterflächen zu vermeiden.

Durch die benannten Festsetzungen wird zur qualitativen Aufwertung der Wohnumfeldqualität beigetragen. Demnach wird eine Mindestdurchgrünung des Plangebietes gewährt sowie zusätzlich eine klimatische Verbesserung und eine hohe Freiflächenqualität erzielt.

6. 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.

Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist in einer Zisterne aufzufangen und als Brauchwasser (z.B. für die Gartenbewässerung) zu nutzen. Das Gesamtvolumen der Zisterne muss je Grundstück mindestens 7 m³ betragen, davon müssen 4 m³ Retentionsraum vorgehalten werden. Als Durch die Verwendung des Niederschlagswassers, beispielsweise für die Freiflächenbewässerung, kann der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden.

7. Berücksichtigung umweltschützender Belange

7.1. 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.

Da sowohl Flächennutzungspläne als auch Bebauungspläne einer Umweltprüfung bedürfen, wird auf die Abschichtungsregelung verwiesen.

Der § 2 Abs.4 Satz 5 BauGB legt fest, dass die Umweltprüfung im Bauleitplanverfahren – wenn und soweit eine Umweltprüfung bereits auf einer anderen Planungsstufe durchgeführt wird oder ist – auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden soll. Dabei ist es nicht maßgeblich, ob die Planungen auf den verschiedenen Ebenen der Planungshierarchie zeitlich nacheinander oder ggf. zeitgleich durchgeführt werden (z.B. Parallelverfahren nach § 8 Abs.3 Satz 1 BauGB). Die Abschichtungsmöglichkeit beschränkt sich ferner nicht darauf, dass eine Umweltprüfung auf der in der Planungshierarchie höherrangigen Planungsebene zur Abschichtung der Umweltprüfung auf der nachgeordneten Planungsebene genutzt werden kann, sondern gilt auch umgekehrt. Der Umweltbericht des Bebauungsplanes gilt daher auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Der Umweltbericht liegt als Anlage bei, auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

7.2. Artenschutzrechtliche Belange

Es wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag durch ein Fachbüro erarbeitet, welcher als Anlage beiliegt. Auf die dortigen Ausführungen, sowie auf die Ausführungen im Umweltbericht wird verwiesen.

Aus der Analyse sind als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Vogelarten Feldlerche, Girlitz, Goldammer, Grünfink und Stieglitz hervorgegangen. Potentielle Quartierbäume für baumbewohnende Fledermäuse, Reptilien und Maculinea wurden nicht nachgewiesen.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung und Tötung), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Erhebliche Störung) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann für Feldlerche, Girlitz, Goldammer, Grünfink und Stieglitz ausge-

geschlossen werden. Aus fachgutachterlicher Sicht stehen der Planung keine artenschutzrechtlichen Konflikte entgegen.

7.3. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

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.

Für den vorliegenden Bebauungsplan besteht ein Ausgleichsbedarf von 26.681 Biotopwertpunkten. Die Kompensation des Bebauungsplanes „Ober dem Hohlweg / Auf dem Klinkgraben“ - 3. Änderung wird durch Inanspruchnahme eines Teiles der genehmigten vorlaufenden Ersatzmaßnahme „Lollar-kopf“ gewährleistet. Die Maßnahme ist unter Aktenzeichen VII-360-313/13.01/07-0592 mit Datum vom 25.01.2008 genehmigt. Der Bereich wird entsprechend mit als Fläche für Natur und Landschaft auf Plankarte 2 des Bebauungsplanes gesichert.

Für vertiefende Ausführungen zur Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung wird auf den Umweltbericht verwiesen.

8. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

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

8.1. Hochwasserschutz

Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet gemäß § 76 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) oder in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet gemäß § 46 Hessisches Wassergesetz (HWG).

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

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

8.2. Wasserversorgung

Bedarfsermittlung

Im Plangebiet entsteht ein Wasserbedarf für voraussichtlich 3 Wohngebäude. Die abschließende Anzahl der Wohneinheiten wird über den Bebauungsplan nicht festgelegt, so dass auch der abschließende Bedarf an Trinkwasser in der jetzigen Planphase nicht quantifiziert werden kann.

Wassersparnachweis

Im Bebauungsplan werden Zisternen mit einer Brauchwassernutzung festgesetzt, sodass zum Wassersparen beigetragen wird.

Deckungsnachweis

Aufgrund des Anschlusses an das bestehende Ortsnetz ist von einer gesicherten Wasserversorgung auszugehen. Die Löschwasserversorgung wurde geprüft und mit dem Zweckverband Lollar-Staufenberg abgestimmt. Der Grundschutz mit mindestens 1.600 l/min (96 m³/h) kann über die bestehenden Hydranten sichergestellt werden.

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

Zweckverband Lollar-Staufenberg (11.10.2021)

Betrieb Wasserversorgung: Der geplante Bereich kann an die bestehenden öffentlichen Wasserversorgungsanlagen angeschlossen und von dort mitversorgt werden. Betrieb Abwasser. Die von den Planabsichten betroffene Fläche ist in den Ansätzen der SMUSI-Berechnung des Verbandsgebietes berücksichtigt. Die Trinkwasserversorgungs- und die Entwässerungsplanungen für das Gebiet sind vorab mit dem ZLS abzustimmen, inklusive der Details zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für Anlagen des ZLS und der Forderung nach Retentionszisternen. Hinsichtlich der Übernahme der Erschließungskosten verweisen wir auf den bisher geführten Schriftverkehr zwischen dem ZLS und dem Bauamt der Stadt Lollar.

Kreisausschuss des LK Gießen, FD Gefahrenabwehr (13.10.2021)

Löschwasserversorgung

Gemäß § 53 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) in der Fassung vom 23. August 2018 haben die Gemeinden für eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung zu sorgen. Hierbei ist die von der vorgesehenen Bebauung ausgehende konkrete Gefahrensituation ein wesentliches Kriterium. Die Gemeinde hat im Rahmen der Bedarfs- und Entwicklungsplanung für den Brandschutz und die Allgemeine Hilfe das Gefahrenpotential zu ermitteln.

Als Orientierungshilfe für einen angemessenen Löschwasserbedarf dient das Arbeitsblatt W 405 (A) Wasserversorgung—Brandschutz des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW).

Sonstige Maßnahmen

2.1 Die Zufahrten sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer zulässigen Gesamtmasse von 16 t und einer Achslast von 10 t befahren werden können. Im Übrigen wird auf die „Muster Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.

2.2 Die lichte Breite geradliniger Zufahrten muss mindestens 3 m betragen. Wird eine Zufahrt auf einer Länge von mehr als 12 m beidseitig durch Bauteile (z. B. Wände, Pfeiler) begrenzt, so muss die lichte Breite mindestens 3,5 m betragen.

2.3 Gemäß § 36 Abs. 3 HB0 dürfen Gebäude, bei denen der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstungen von zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte, wie Hubrettungsfahrzeuge, verfügt.

2.4 Aufstell- und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein; sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig freizuhalten; die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Fahrzeuge dürfen auf diesen Flächen nicht abgestellt werden.

2.5 Die Kurvenradien sind so zu gestalten, dass Lösch- und Rettungsfahrzeuge ungehindert diese durchfahren können. Soweit für das Baugebiet die vorgenannte Ziffer 2.3 zutrifft, sind die Kurvenradien so auszulegen, dass

diese auch von Hubrettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten durchfahren werden können. Auf Abschnitt 4.2 der DIN 14090 wird verwiesen.

2.6 Bäume sind so anzupflanzen, dass das Astwerk nicht (auch nicht zu einem späteren Zeitpunkt) in die Fahrbahn hineinragt. Im Bereich von notwendigen Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge dürfen keine Bäume angepflanzt werden. Sträucher und Gehölz niedriger Wuchshöhe sind davon ausgenommen.

2.7 Bei der Bebauung der Grundstücke und der Gestaltung der Straßen sind insbesondere die Anforderungen der § 4 Abs. 1, sowie 5 S der HBO 2018 zu beachten.

Zu Ziffer 2.3

zweiter baulicher Rettungsweg oder Rettung über Leitern der Feuerwehren (Hubrettungsfahrzeuge/Drehleitern)
Im Verfahren um das Feuerwehr-Kreis—Fahrzeugkonzept vom 24.01.2013, hatten wir die Kommunen im Landkreis Gießen darauf hingewiesen, dass sich jede Kommune, wenn sie es möchte, bei Neubauten auf ein Hubrettungsfahrzeug (Drehleiter) gemäß des Feuerwehrfahrzeugkonzeptes des Landkreises Gießen berufen kann. Somit wird der zweite Rettungsweg über ein Hubrettungsfahrzeug gesichert, sofern die Kommune dem Feuerwehrfahrzeugkonzept des Landkreises Gießen zugestimmt hat (Standortvorteil).

Sofern für das 0. g. Plangebiet ein Hubrettungsfahrzeug zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges in Ansatz gebracht werden soll, ist dieses im Bebauungsplan festzusetzen und durch den Magistrat/Gemeindevorstand schriftlich gegenüber der Brandschutzdienststelle (Kreisbrandinspektor) zu bestätigen.

Technische Anlagen

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

8.3. Grundwasserschutz

Schutz des Grundwassers

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Die Festsetzung dient dem Schutz des Grundwassers.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes oder Heilquellenschutzgebietes.

Verminderung der Grundwasserneubildung

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

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

Versickerung von Niederschlagswasser

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

Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Bemessungsgrundwasserstände

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Bauwerke im Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Landesgrundwassermessstellen/-dienst

Im Plangebiet / Geltungsbereich sowie in der Umgebung (bis 300 Meter) befindlichen sich keine Grundwassermessstellen des Hessischen Landesgrundwassermessdienstes.

8.4. Schutz oberirdischer Gewässer

Gewässerrandstreifen:

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

Gewässerentwicklungsflächen

Es befinden sich keine Gewässerentwicklungsflächen innerhalb des Geltungsbereiches.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Es befinden sich keine bestehenden Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern

Es befinden sich keine Gewässer und somit ebenfalls keine entsprechenden Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches.

Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Die Erschließung erfolgt durch Anschluss an das bestehende Ortsnetz und ist demnach gesichert. Die Details obliegen der Erschließungsplanung durch ein Ingenieurbüro im Vollzug des Bebauungsplanes. Der Anschluss der wenigen Bauplätze des vorliegenden Plangebietes soll an das bestehende Mischsystem erfolgen.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Zum jetzigen Zeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Reduzierung der Abwassermenge

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

Versickerung des Niederschlagswassers

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

Entwässerung im Trennsystem

Die Entwässerung erfolgt im bereits vorhandenen Mischsystem. Zusätzlich zur Mischwassersammel-leitung wurde ein Drainagesammler verlegt, der lediglich der Ableitung des anfallenden Drainagewassers dient. Es liegt kein Regenwasserhausanschluss / Regenwasserkanal vor, sodass der Anschluss an das Mischsystem für die Entwässerung heranzuziehen ist.

Kosten und Zeitplan

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

8.5. Abflussregelung

Abflussregelung

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

Vorflutverhältnisse

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Hochwasserschutz

Entfällt.

Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen

Entfällt.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

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

Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten

Entfällt aufgrund des Planziels und der Lage.

9. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten

Der Stadt Lollar liegen derzeit keine Informationen zum Vorkommen von Altlasten vor.

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

Regierungspräsidium Gießen (10.12.2021)

In der Altflächendatei als Teil des Bodeninformationssystems sind die den Bodenschutzbehörden bekannten Informationen zu Altstandorten, Altablagerungen, altlastverdächtigen Flächen, Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen hinterlegt (§ 8 Abs. 1 HAltBodSchG). Altstandorte sind Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist. Altablagerungen sind stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie Flächen auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert werden sind. Die Daten werden von den Kommunen, den Unteren Bodenschutzbehörden (UBB), den Oberen Bodenschutzbehörden (RP) und dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) erfasst, gemeldet und ggf. aktualisiert. Die Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten in der Altflächendatei ist jedoch nicht garantiert. Deshalb empfehle ich Ihnen, weitere Informationen (z. B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerberegister, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der zuständigen Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Gießen und bei der Stadt Lollar einzuholen. Nach § 8 Abs. 4 HAltBodSchG sind Gemeinden und öffentlich-rechtliche Entsorgungspflichtige verpflichtet, die ihnen vorliegenden Erkenntnisse zu Altflächen dem HLNUG so zu übermitteln, dass die Daten im Bodeninformationssystem nach § 7 HAltBodSchG erfasst werden können. Auch die Untersuchungspflichtigen und Sanierungsverantwortlichen sind verpflichtet, die von ihnen vorzulegenden Daten aus der Untersuchung und Sanierung der verfahrensführenden Behörde in elektronischer Form zu übermitteln. Dies hat in elektronischer Form zu erfolgen.

Über die elektronische Datenschnittstelle DATUS online steht den Kommunen ebenfalls FIS-AG (kommunal beschränkt) zur Verfügung. Wenden Sie sich bitte an das HLNUG oder entnehmen Sie weitere Infos sowie Installations- und Bedienungshinweise unter: Nach entsprechender Recherche ist festzustellen, dass sich im Planungsraum keine entsprechenden Flächen befinden.

Baugrund

Die Erstellung eines Baugrundgutachtens wird 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 herumzuleiten. Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (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)

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

Regierungspräsidium Gießen (10.12.2021)

Boden ist wie Wasser und Luft eine unersetzbare Ressource und Lebensgrundlage für Tiere, Pflanzen und Menschen. Der Boden erfüllt vielfältige und essentielle natürliche Funktionen. Die Funktionen des Bodens sind auf Grundlage des Bundesbodenschutzgesetzes nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. In den vorliegenden Unterlagen werden die Belange des Bodenschutzes dargestellt. Es wird zur Versiegelung von Böden kommen, was zu einem Totalverlust der Bodenfunktionen an dieser Stelle führt. Erosion:

Aufgrund der topographischen Lage der an das Planungsgebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kann eine unangepasste Bewirtschaftung dort zu signifikanter Bodenerosion und somit zu schädlichen Bodenveränderungen führen. Der durch Wassererosion abgeschwemmte Boden kann erheblichen Schaden auf angrenzenden Flurstücken verursachen. Zur Erosionsvermeidung bei unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen empfehle ich grundsätzlich eine landwirtschaftliche Beratung / Erosionsberatung für die betroffenen Landwirte, verbunden mit der Umsetzung von individuellen Schutzmaßnahmen. Den Empfehlungen [Anweisungen zum Schutz des Bodens in den vorgelegten Planunterlagen ist Folge zu leisten. Entsprechende Maßnahmen zum Schutz des Bodens sind mit den zukünftigen Bauherren vertraglich festzuhalten.

10. Kampfmittel

Eine Auswertung von Luftbildern hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Eine systematische Flächenabsuche ist nicht erforderlich. Sollte im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

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

Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (15.11.2021)

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

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen. Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleit— bzw. Planfeststellungsverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.

11. Immissionsschutz

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

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

12. Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder

der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

Abb. 15: Übersicht DenkXWeb



(Quelle: Landesamt für Denkmalpflege Hessen/ <https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/objekte/>)

Im DenkXWeb (Denkmal Viewer des Landes Hessen) werden für das Plangebiet keine Denkmäler angezeigt (Rot= Geltungsbereich).

13. Leitungen

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

Deutsche Telekom AG (15.10.2021)

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Zur Erstversorgung der neuen Gebäude wenden Sie sich an die Bauherrenberatung unter der kostenfreien Telefonnummer 0800 330 1903 oder unter www.telekom.de/gm:ggibauherrenlggratung. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (1. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

EAM Netz Mitte GmbH (07.10.2021)

Im Planungsbereich sind uns gehörende Versorgungsanlagen vorhanden.

Die genaue Lage und Überdeckung der Leitungen werden Ihnen bei Bedarf die Mitarbeiter unseres Regioteams in Marburg, T. 0 64 28-44 751—4333, gerne örtlich angeben. Die Betriebssicherheit der Versorgungsleitungen darf zu keiner Zeit beeinträchtigt werden. Sämtliche Bauarbeiten im Bereich der vorhandenen Leitungen, speziell höhenmäßige Veränderungen des vorhandenen Geländes, sind zwingend mit uns abzustimmen. Außerdem bit-

ten wir Sie, bei eventuell geplanten Baumpflanzungen unbedingt die Standorte und Baumart mit uns abzustimmen.

An Ihrer weiteren Planung bitten wir uns zu beteiligen. das Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen der EAM Netz GmbH“ in der jeweiligen aktuellen Fassung ist zu beachten. Ausführende bzw. beteiligte Unternehmen müssen sich vor Baubeginn mit uns in Verbindung setzen, da nicht auszuschließen ist, dass zwischenzeitlich weitere Versorgungsanlagen verlegt wurden.

Mittelhessen Netz GmbH (11.10.2021)

Wir weisen darauf hin, dass im Plangebiet Stromversorgungsleitungen von uns betrieben werden. Bestandsaufnahme hierzu erhalten Sie im Internet unter www.wg-konzern.de. Sollten unsere vorhandenen Trassen eine Veränderung in ihrer Lage erfahren, ist die Folgekostenregelung vor Festschreibung mit uns einvernehmlich zu klären.

Bei der Trassenplanung für Ver- und Entsorgungsleitungen ist nach DIN 1998 zu verfahren. Für eventuell vorgesehene Baumbepflanzungen bitten wir Sie, bei Ihren Planungen entsprechend dem "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" zu verfahren.

14. Sonstige Hinweise

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

Hess. Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V. (28.11.2021)

Unbedingt notwendig erscheint es uns, in der Planung festzulegen, dass in gewissen Abständen kontrolliert wird, ob die Auflagen, insbesondere hinsichtlich der Pflanzungen und des Verbots der Schotterflächen, auch eingehalten werden. Falls dies nicht geschieht, besteht die Gefahr, dass die Vorschriften nur auf dem Papier stehen.

Kreisausschuss des LK Gießen, FD Wasser und Bodenschutz (11.10.2021)

Die Gewährleistung der Versorgungssicherheit mit Trink-, Brauch- und Löschwasser liegt, sofern keine nach Wasserrecht oder UVPG genehmigungspflichtigen Anlagen oder Anlagenteile betroffen sind, in der Eigenverantwortung des Erschließungsträgers bzw. Trägers der Bauleitplanung.

Die einschlägigen bodenschutzrechtlichen Bestimmungen sind bei der weitergehenden Planung und Umsetzung zu beachten.

Kreisausschuss des LK Gießen, FD Wasser und Bodenschutz (28.10.2021)

Im Hinblick auf die Standortbeurteilung für Erdwärmennutzungen befindet sich das Planungsareal in einem hydrogeologisch günstigen Gebiet. Die Gewährleistung der Versorgungssicherheit mit Trink-, Brauch- und Löschwasser liegt, sofern keine nach Wasserrecht oder UVPG genehmigungspflichtigen Anlagen, Anlagenteile oder Benutzungen betroffen sind, in der Eigenverantwortung des Erschließungsträgers bzw. Trägers der Bauleitplanung. Eine gesicherte Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser als Bestandteil der Gesamterschließung ist letztlich Voraussetzung für die Umsetzbarkeit des Bebauungsplanes. Die einschlägigen bodenschutzrechtlichen Bestimmungen sind bei der weitergehenden Planung und Umsetzung zu beachten.

Regierungspräsidium Gießen (10.12.2021)

Hinweis zum Thema Starkregen:

Das Land Hessen hat mit dem Projekt „KLIMPRAX — Starkregen und Katastrophenschutz für Kommunen“ ein dreistufiges Informationssystem für Kommunen bereitgestellt. Alle Informationen dazu sind auf den Internetseiten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG). Die Starkregen-Hinweiskarte wird

in der ersten Stufe zur Identifizierung von besonders durch Starkregen gefährdeten Kommunen online als PDF oder zur Einbindung in GIS bereitgestellt.

Die Karte beinhaltet den Starkregen-Index und den Vulnerabilitäts-Index für jede 1'1 km Kachel.

In der zweiten Stufe können basierend auf dieser Ersteinschätzung kommunale Fließpfadkarten ermittelt werden. Dafür kann die interessierte Kommune eine Anfrage an das Fachzentrum Klimawandel und Anpassung richten (starkregen@hlnug.hessen.de).

In Fällen, in denen die Fließpfadkarte zur lokalen Gefährdungsbeurteilung nicht ausreicht (z.B. städtische Gebiete, sehr flache Gebiete ohne klare Fließwege), kann eine Starkregen-Gefahrenkarte bei Ingenieurbüros in Auftrag gegeben werden. Starkregen-Gefahrenkarten sind für Planungen in kritischen Gebieten sowie für mittlere und große Kommunen erforderlich. Diese Karten werden durch Ingenieurbüros auf der Basis von detaillierten hydraulischen Simulationen erstellt.

Nach meiner Aktenlage sind im Plangebiet keine Abfallentsorgungsanlagen / Deponien im Sinne von § 35 Abs. 1. 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG - betroffen. Aus abfallbehördlicher Sicht bestehen somit keine Bedenken gegen das bauleitplanerische Vorhaben. Bei Bau - Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten Umwelt & Natur, Abfall, Bau- und Gewerbeabfälle, Baustellenabfälle).

Bergaufsicht: Bei Baumaßnahmen im Bereich der o. g. Bauleitplanung ist auf Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten; ggf. sind entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen. Der Geltungsbereich liegt im Gebiet eines erloschenen Bergwerksfeldes, in dem das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurde. Informationen über Art und örtliche Lage des Nachweises liegen hier nicht vor.

15. Bodenordnung

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

16. Flächenbilanz

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

Geltungsbereich des Bebauungsplans	2.334 m²
Fläche des Allgemeinen Wohngebietes	1.580 m²
Verkehrsflächen	754 m²

Geltungsbereich des externen Ausgleichsfläche	2.625m²
Fläche für Natur und Landschaft	2.625 m²

17. Anlagen

- Umweltbericht, Planungsbüro Fischer, Stand 08/2025
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, PlanÖ, Stand 09/2024

Planstand: 05.08.2025

Projektnummer: 25-3049

Projektleitung: S. Will / M. Sc. Stadt- und Raumplanung
M. Wolf / Dipl.- Geogr. (AKH / SRL)

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB
Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg
T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de