

Stadt Staufenberg, Stadtteil Mainzlar

Begründung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Wohn- und Gewerbecampus Alte Schreinerei Mainzlar“

Vorentwurf

Planstand: 20.08.2025

Projektnummer: 24-2893

Projektleitung: Wolf / Lindner

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

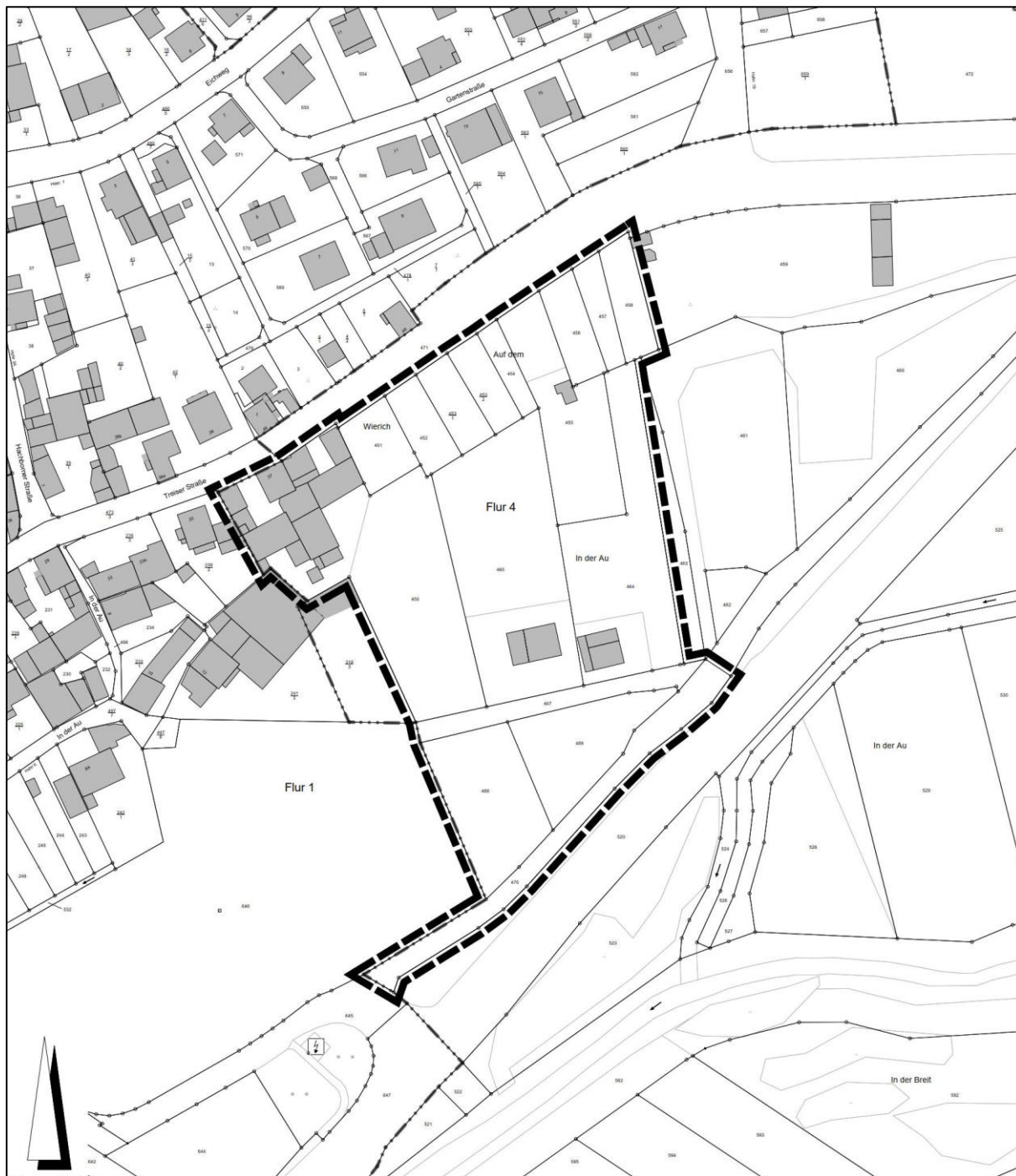
T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

1. Vorbemerkungen	5
1.1 Planerfordernis und -ziel	5
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	6
1.3 Regionalplanung	8
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung	11
1.5 Verbindliche Bauleitplanung	12
1.6 Vorhaben- und Erschließungsplan	13
1.7 Innenentwicklung und Bodenschutz	14
1.8 Alternativflächendiskussion	15
1.9 Verfahrensart und -stand	16
2. Städtebauliche Konzeption	16
3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	17
4. Inhalt und Festsetzungen	18
4.1 Art der baulichen Nutzung	18
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	19
4.3 Überbaubare Grundstücksfläche	21
4.4 Eingriffsminimierende Maßnahmen (BauGB)	22
4.5 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	23
4.6 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers	23
5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	23
6. Wasserrechtliche Festsetzung.....	25
7. Berücksichtigung umweltschützender Belange	26
7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht.....	26
7.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung	27
7.3 Artenschutzrechtliche Belange	27
8. Klimaschutz und Klimaanpassung.....	28
9. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	29
9.1 Hochwasserschutz.....	29
9.1.1 Überschwemmungsgebiet.....	29
9.1.2 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten	29
9.1.3 Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich durch Bauleitpläne oder sonstigen Satzungen nach BauGB (§ 78 Abs. 1 WHG)	29
9.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz.....	29
9.2.1 Bedarfsermittlung	29
9.2.2 Deckungsnachweis.....	29

9.2.3	Technische Anlagen	29
9.3	Grundwasserschutz	30
9.3.1	Schutz des Grundwassers	30
9.3.2	Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet.....	30
9.3.3	Verminderung der Grundwasserneubildung	30
9.3.4	Versickerung von Niederschlagswasser	30
9.3.5	Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden	31
9.3.6	Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes	31
9.3.7	Bemessungsgrundwasserstände	31
9.3.8	Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser	31
9.3.9	Landesgrundwassermessstellen/-dienst	31
9.4	Schutz oberirdischer Gewässer	31
9.4.1	Gewässerrandstreifen	31
9.4.2	Gewässerentwicklungsflächen	31
9.4.3	Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben	32
9.4.4	Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern	32
9.5	Abwasserbeseitigung	32
9.5.1	Gesicherte Erschließung	32
9.5.2	Anforderungen an die Abwasserbeseitigung	32
9.6	Abflussregelung	33
9.6.1	Abflussverhältnisse im Gewässer	33
9.6.2	Hochwasserschutz	33
9.6.3	Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen	33
9.6.4	Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen.....	33
9.6.5	Starkregen	33
9.7	Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft.....	34
10.	Brandschutz	34
11.	Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	37
12.	Kampfmittel.....	38
13.	Immissionsschutz	38
14.	Denkmalschutz	39
15.	Bodenordnung.....	39
16.	Flächenbilanz.....	39
17.	Anlagen und Gutachten	39

Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes



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

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Staufenberg hat am 06.05.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohn- und Gewerbecampus Alte Schreinerei Mainzlar“ im Stadtteil Mainzlar beschlossen.

Die südlichen Flächen des Plangebietes werden gegenwärtig überwiegend als Weideflächen und Kleingärten genutzt und sind bauplanungsrechtlich als Außenbereich i.S.d. § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu bewerten. Die Gebäude der Schreinerei im nordwestlichen Teil des Plangebietes stehen leer und sind der südöstlichen Ortslage von Mainzlar zu zuordnen. Die Gebäude sollen niedergelegt, einer neuen Nutzung zugeführt und nach Osten hin entlang der *Treiser Straße* weiter entwickelt werden. Teile der mittleren westlichen Flächen sind auch über einen rechtskräftigen Bebauungsplan erfasst und als Mischgebiet und eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen.

Zur Umsetzung der Planung des Vorhabenträgers, der das Projekt bei der Stadt in den polt. Gremien vorgestellt hat, bedarf es der Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im zweistufigen Regelverfahren (auf Basis eines Vorhaben- und Erschließungsplanes) mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB. In Ergänzung beider Pläne wird zum Satzungsbeschluss noch ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs.1 BauGB erstellt und abgeschlossen. Die in den Gremien der Stadt vorgestellten und diskutierten Planungsabsichten (Wohnen und Gewerbe) des Vorhabenträgers erfordern den künftigen Ortsrand neu zu ordnen und bauplanungsrechtlich zu entwickeln. Neben der Nachverdichtung stellt die Planung auch eine Abrundung des östlichen Ortsrandes dar.

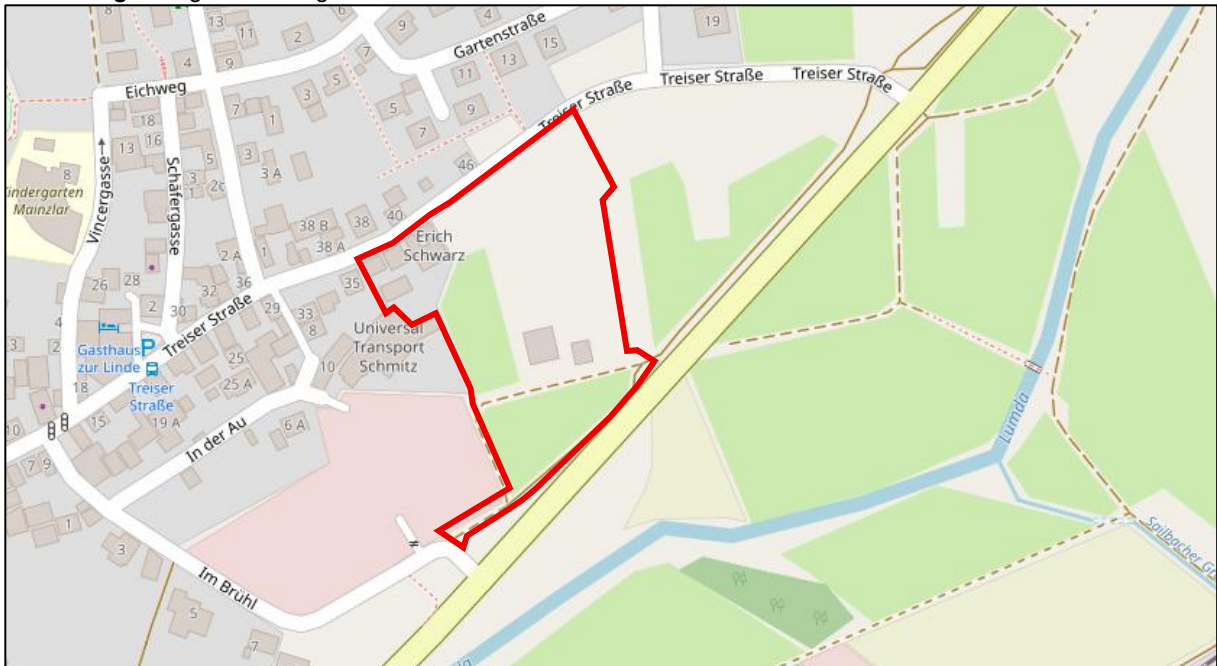
Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll die Etablierung einer Wohnbebauung auf dem ehemaligen Schreinerei-Gelände der Schreinerei Schwarz und eine gewerbliche Nutzung im südlichen und südwestlichen Areal ermöglicht werden. Dazu soll die leerstehende Schreinerei in der *Treiser Straße 37* niedergelegt und durch eine Wohnanlage ersetzt werden, die nach Osten hin entlang der *Treiser Straße* durch Einzel- und Doppelhäuser verlängert werden soll. Für dies Planziel erfolgt eine spezielle vorhabenbezogene Festsetzung gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m § 12 Abs.3 BauGB, die nur Wohnnutzungen und gewerbliche Nutzungen zulässt. Ergänzt werden diese Nutzungen durch die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen und eines Sondergebietes für eine Bäckereifiliale im Süden des Geltungsbereiches. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 12 Abs.1 BauGB) und ist die Basis für die angedachten Nutzungen und Darstellungen im Bebauungsplan. Auch für den westlich angrenzenden Gewerbebetrieb sollen weitere Stellplätze für Lkw's und Pkws bauplanungsrechtlich vorbereitet werden.

Die Flächen im Norden werden über die *Treiser Straße* erschlossen. Ergänzend erfolgt eine Erschließung im Süden für die gewerblichen Nutzungen und die Bäckereifiliale im Anschluss an die Landesstraße. Auch der westlich angrenzende Gewerbebetrieb soll durch die Planung weitere Stellplätze erhalten, die vom jetzigen Betriebsgelände erschlossen werden, um die Parkplatzsituation auf dem Gelände neu zu ordnen.

Aufgrund der Ortseingangssituation sind bei der Planung die örtlichen Grünstrukturen zu beachten und durch weitere Elemente zu ergänzen. Zwischen der nördlichen geplanten Wohnbebauung und der südlichen Gewerbenutzung sind ausreichend Grünflächen mit verschiedenen Funktionen zu gestalten. Neben der Erhöhung der Aufenthalts- und Freiflächenqualität (u.a. Ortsrandeingrünung) können die Grünflächen dem Klimaschutz (Frischluft, Beschattung, Staubfilter, etc.), aber auch als Retentionsfläche für die Rückhaltung des Niederschlagswassers dienen. Als Grünzäsur kann der das Plangebiet angrenzende Wall (Flst. 463) mit Gehölzen und Bäumen gewertet werden, die das künftige Plangebiet bereits eingrünen. Eine Plangebietserweiterung nach Osten ist aus naturschutzrechtlichen, artenschutzrechtlichen und aus Gründen des Hochwasserschutzes nicht vorgesehen bzw. möglich.

Die Planziele gelten analog für die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt, der die Flächen teilweise als gemischte Baufläche, im Süden als gewerbliche Baufläche mit Nutzungsbeschränkungen und im Osten als Grünfläche, Zweckbestimmung Kleingartengebiet Bestand darstellt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

Abbildung 2: Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 06/2025), bearbeitet

Neben der Ausweisung von Bauflächen werden zum Entwurf Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit in die Planung aufgenommen, um den durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff in den Naturhaushalt zu kompensieren und auszugleichen. Neben der Ausweisung von Eingrünungsflächen werden grünordnerische Maßnahmen im Plangebiet und dann externe Ausgleichsflächen ausgewiesen. Aufgrund der derzeitigen Nutzung als Grünlandfläche mit entsprechenden umfangreichen Baum- und Gehölzbeständen gilt es während der Planung einer besonderen Berücksichtigung des Artenschutzes (Fachbeitrag wird bereits dem Vorentwurf beigelegt), worauf im beiliegenden Umweltbericht näher eingegangen wird.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Mainzlar die Flurstücke 450-452, 453/1, 453/2, 454-458, 464, 465, 467-469 und 470tlw., jeweils Flur 4. Das Plangebiet umfasst somit eine Fläche von rd. 1,48 ha.

Maßgeblich geprägt ist das Plangebiet im Süden überwiegend durch eine Weidenutzung. Nordöstlich befinden sich Kleingärten, welche an die nordwestliche Bebauung der Schreinerei angrenzen. Mit hauptsächlich zweigeschossigen Gebäuden in geschlossener Bauweise grenzen Wohnnutzungen und gewerblich genutzte Bereiche direkt aneinander im Nordwesten des Geltungsbereiches an. In Richtung der Kleingärten und Weideflächen fällt das Gelände um rd. 2-4 Meter steil ab. Im Bereich der Kleingärten und Weideflächen befinden sich auch diverse Gehölzstrukturen und landschaftsprägende Laubbäume. Das Gebiet wird durch einen befestigten Wirtschaftsweg im Süden begrenzt.

Abb. 3: Ortseinfahrt Treiser Straße mit Blick auf das Gebäudeensemble der Alten Schreinerei (links der Straße)



Abb. 4: südliche Ortseinfahrt mit Blick auf den Wirtschaftsweg



Abb. 5: nordöstlicher Innenhof



Abb. 6: nordwestlicher Innenhof



Abb. 7: Kleingärten



Abb. 8: Weideflächen



1.3 Regionalplanung

Im Regionalplan Mittelhessen 2010 ist der nordwestliche Bereich des Plangebietes als Siedlung Bestand (5.2-1) dargestellt. Daran südöstlich angrenzend ist ein Vorranggebiet für die Landwirtschaft abgebildet (6.3-1) sowie im weiteren südlichen Verlauf ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft (6.3-2). Außerdem wird das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen (6.1.3-1) und in Teilen als Vorranggebiet für Natur und Landschaft (6.1.1-1) dargestellt. Im bisherigen Außenbereich am Ortsrand werden die Flächen darüber hinaus von einem Vorranggebiet Regionaler Grünzug (6.1.2-1) dargestellt.

Abb. 9: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010, ohne Maßstab



Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in Rot eingezeichnet.

In der Fortschreibung des Regionalplanes 2025 werden die Flächen noch als VRG Regionaler Grünzug, VRG Natur und Landschaft und VBG für Landwirtschaft dargestellt.

Abb. 10: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2025, ohne Maßstab



Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in Rot eingezeichnet.

Vorranggebiet für Landwirtschaft (6.3-1) (RPM 2010)

Mit der Festsetzung von Wohnnutzung und Gewerbeflächen im nördlichen und östlichen Bereich des Plangebietes wird ein Teil der Fläche, die im Regionalplan als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ dargestellt ist, in Anspruch genommen.

6.3-1 (Z) (K)

*In den **Vorranggebieten für Landwirtschaft** hat die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen. Die Agrarstruktur ist hier für eine nachhaltige Landbewirtschaftung zu sichern und zu entwickeln.*

Die Inanspruchnahme eines Vorranggebietes für Landwirtschaft erfolgt vor dem Hintergrund der Weiterentwicklung von Leerstand im Innenbereich sowie Entwicklungsmöglichkeiten am Ortsrand zu Lasten der ausgewiesenen Gebiete für Landwirtschaft. Dieser Teilbereich des Planungsgebietes wird derzeit nicht intensiv landwirtschaftlich genutzt, es handelt sich um eine Weidefläche und Grünfläche für Kleingärten. Dieser Bereich lässt sich aufgrund der angrenzenden Wohnnutzung städtebaulich in das Siedlungsgefüge integrieren und auch ein Anschluss an die Erschließungsstraße *Treiser Straße* ist möglich. Durch eine Siedlungsentwicklung in dieser Ortsrandlage entsteht keine fingerförmige Siedlungserweiterung, die zur Zersiedelung beiträgt, sondern vielmehr eine städtebauliche Abrundung der südöstlichen Ortslage von Mainzlar. Im RPM 2025 ist dieser Bereich im Übrigen auf einen Grundsatz (VBG Landwirtschaft) heruntergestuft worden.

Aufgrund der raumordnerischen Vorgaben und Darstellungen ist die vorliegende Bauleitplanung zum aktuellen Zeitpunkt somit formell nicht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst. Ob ein Zielabweichungsverfahren erforderlich wird, wird deshalb im weiteren Planverfahren geprüft.

Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (6.3-2) (RPM 2010/2025)

Es erfolgt eine Neuausweisung eines Sondergebietes für eine Bäckereifiliale, welche auf das Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft fällt. Insgesamt handelt es sich hierbei um rd. 0,5 ha des rd. 1,48 ha großen Plangebietes. Die Fläche liegt verkehrsgünstig und ist deshalb im Süden des Geltungsbereiches platziert.

6.3-2 (G) (K)

*Durch die **Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft** soll die Offenhaltung der Landschaft durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung gesichert werden. In der Abwägung ist dem Erhalt einer landwirtschaftlichen Nutzung ein besonderes Gewicht beizumessen.*

Gemäß der Zielvorgabe 5.2-4 gilt für die Stadtteile, dass die Siedlungstätigkeit auf die Eigenentwicklung der ortsansässigen Bevölkerung beschränkt ist. Dieser Bedarf soll zunächst in den Vorranggebieten Siedlung Bestand gedeckt oder – falls hier keine Potentialflächen zur Verfügung stehen – am Rande der Ortslagen zu Lasten der Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft bedarfsorientiert, bis zu maximal 5 ha unter Berücksichtigung von § 6 Abs. 3 Nr. 2 Hessisches Landesplanungsgesetz realisiert werden.

Durch eine Siedlungsentwicklung in dieser Ortsrandlage entsteht keine fingerförmige Siedlungserweiterung, die zur Zersiedelung beiträgt, sondern vielmehr eine städtebauliche Abrundung der östlichen Ortslage.

Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen (6.1.3-1) (RPM 2010)

Überlagert wird das Plangebiet von einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen. Die Festlegung dieses Gebietes erfolgt flächendeckend in der Ortsrandlage von Mainzlar.

6.1.3-1 (G) (K)

*In den **Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen** sollen die Kalt- und Frischluftentstehung sowie der 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 diesem Gebieten, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen vermieden werden. Der Ausstoß lufthygienisch bedenklicher Stoffe soll reduziert, zusätzliche Luftschadstoffemittenten sollen nicht zugelassen werden.*

Die vorliegende Planung eines Wohn- und Gewerbecampus bereitet eine Bebauung vor, die sich in die bestehende Ortslage einfügt und Festsetzungen zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen sowie Maßnahmen zur Gestaltung von u.a. Dachbegrünungen oder den Umgang mit Niederschlagswasser beinhaltet. Die bestehende Bebauung bildet einen Riegel entlang der *Treiser Straße*. Die neue Bebauung soll sich aufgelockert dennoch daran orientieren sowie sich in den südlichen Bereich moderat mit großem Grundstücksfreiflächenanteil fortsetzen, sodass eine bessere Durchlüftung der Ortslage ermöglicht wird. Es ist nicht damit zu rechnen, dass die Bauweise sich nachteilig auf die Frischluftschneisen auswirken wird, da die Zirkulation durch die Baukörper, die in eng gefassten Baugrenzen platziert werden, nicht wesentlich beeinträchtigt werden sollte. Hinzu kommt die Ortsrandlage mit den angrenzenden Freiflächen und somit der Übergang in die offene Landschaft. Das Plangebiet fügt sich somit in seinen städtebaulichen Kontext ein.

Es wird in diesem Bereich durch die Gebäude, deren erforderliche Zufahrten und Stellplätze zu einer Versiegelung kommen, welche in einem verträglichen Maß erfolgt. Über den Ausschluss von Steingärten und Festsetzung der Dachbegrünung bei Flachdächern können weitere negative Auswirkungen wie z.B. eine erhöhte Wärmezunahme auf das Lokalklima ausgeschlossen werden. Hinzu kommen die zahlreichen Baumanpflanzungen im Gebiet, die zur einer Beschattung (Abkühlung) und Frischluftzufuhr führen. Auch wird nicht mit einem Ausstoß von größeren Mengen an Emissionen von Luftschadstoffen bei der Wohn- und Gewerbenutzung gerechnet.

Es wird daher davon ausgegangen, dass die vorliegende Planung den Zielen der Raumordnung nicht entgegensteht, da insgesamt mit keinen negativen Auswirkungen auf das Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen zu rechnen ist.

Vorranggebiet für Natur und Landschaft (6.1.1-1) (RPM 2010/2025)

6.1.1-1 (Z) (K)

*Die **Vorranggebiete für Natur und Landschaft** sind als wesentliche Bestandteile eines überörtlichen Biotopverbundsystems zu sichern und zu entwickeln. Die gebietsspezifischen Schutzziele von Naturschutz und Landschaftspflege haben Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen, Planungen und Maßnahmen. Eine biotopangepasste Nutzung, Bewirtschaftung und Pflege ist zulässig und zu fördern. Die Vorranggebiete für Natur und Landschaft sind vor Beeinträchtigungen dauerhaft zu sichern.*

Das Vorranggebiet für Natur und Landschaft erstreckt sich großflächig im südlichen Bereich von Staufenberg und Mainzlar und orientiert sich dabei ebenfalls an den nahegelegenen Vorranggebieten für den vorbeugenden Hochwasserschutz. Aufgrund der bisherigen Nutzung durch Kleingärten und Weideflächen, sind die Freiflächen anthropogen vorgeprägt. Neben der Ausweisung von Bauflächen werden zahlreiche grünordnerische Festsetzungen und zum Entwurf Flächen und Maßnahmen zum Schutz,

zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit in die Planung aufgenommen, um den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff in den Naturhaushalt zu kompensieren und auszugleichen. Neben der Ausweisung von Eingrünungsflächen werden grünordnerische Maßnahmen im Plangebiet ausgewiesen und festgesetzt. Diese Festsetzungen ermöglichen eine qualitativ hochwertigere Nutzung der Grünflächen im Vergleich zum Gebäudebestand in der Ortslage, sodass eine Aufwertung der Flächen im Sinne des Vorranggebietes für Natur und Landschaft in Teilbereichen erfolgt.

Vorranggebiet Regionaler Grünzug (6.1.2-1) (RPM 2010/2025)

6.1.2-1 (Z) (K)

*In den **Vorranggebieten Regionaler Grünzug** hat die Sicherung und Entwicklung des Freiraums und der Freiraumfunktionen Vorrang vor anderen Raumansprüchen. Die Funktionen des Vorranggebietes Regionaler Grünzug dürfen durch die Landschaftsnutzung nicht beeinträchtigt werden. Planungen und Maßnahmen, die zu einer Zersiedlung, zu einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, der Freiraumerholung oder des Wasserhaushalts oder zu einer ungünstigen Veränderung der klimatischen oder lufthygienischen Verhältnisse führen können, sind nicht statthaft. Hierzu zählen neben wohnungsbaulicher und gewerblicher Nutzung auch Sport- und Freizeiteinrichtungen mit einem hohen Anteil baulicher Anlagen, Verkehrsanlagen sowie andere Infrastrukturmaßnahmen. Die Errichtung baulicher Anlagen, die einen nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen ermöglicht, ist im Vorranggebiet Regionaler Grünzug unzulässig.*

Das Vorranggebiet Regionaler Grünzug erstreckt sich großflächig rund um Staufenberg und Mainzlar. Die vorliegende Planung eines Wohn- und Gewerbecampus bereitet eine Bebauung vor, die sich in die bestehende Ortslage einfügt und zum Teil einer von Leerstand geprägten Fläche wieder einer Nutzung zuführt. Somit wird aktiv einer Zersiedelung entgegengewirkt. Die Funktionen des Vorranggebietes Regionaler Grünzug können durch die grünordnerischen Festsetzungen sowie durch Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, welche mit in die Planung aufgenommen werden, um den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff in den Naturhaushalt zu kompensieren und auszugleichen, analog der bestehenden Weide- und Kleingarten-nutzung, die klimatischen oder lufthygienischen Verhältnisse positiv beeinflussen. Neben der Ausweisung von Eingrünungsflächen werden grünordnerische Maßnahmen im Plangebiet ausgewiesen, sodass die Freiraumerholung gefördert wird.

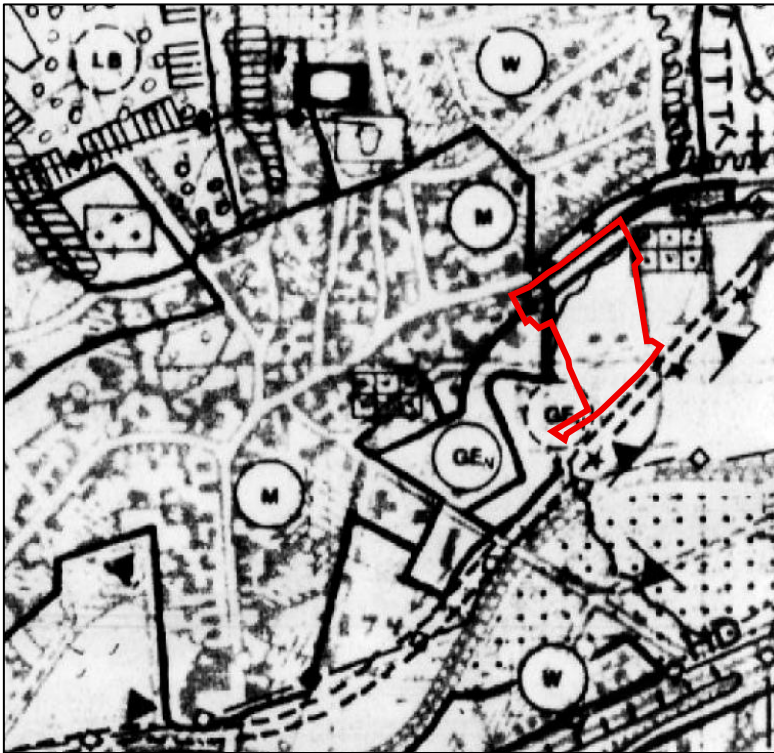
Aufgrund der raumordnerischen Vorgaben und Darstellungen des Regionalplanes 2010 und 2025 ist seitens der Oberen Landesplanungsbehörde zu prüfen, inwieweit die vorliegende Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst ist oder ob ein Zielabweichungsverfahren erforderlich wird.

1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Staufenberg in der Fassung von 1991 stellt das Plangebiet im Norden als Siedlung Bestand (gemischte und Wohnbauflächen), mit einer östlich angrenzenden Grünfläche, Zweckbestimmung Kleingartengebiet Bestand dar. Zudem wird im südwestlichen Teilbereich des Planungsgebietes eine gewerbliche Baufläche Planung und gewerbliche Baufläche Bestand mit Nutzungsbeschränkungen ausgewiesen.

Da Bebauungspläne nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, steht die Darstellung des Flächennutzungsplans der vorliegenden Planung somit entgegen. Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt daher gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes.

Abb. 11: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Staufenberg



Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in Rot eingezeichnet.

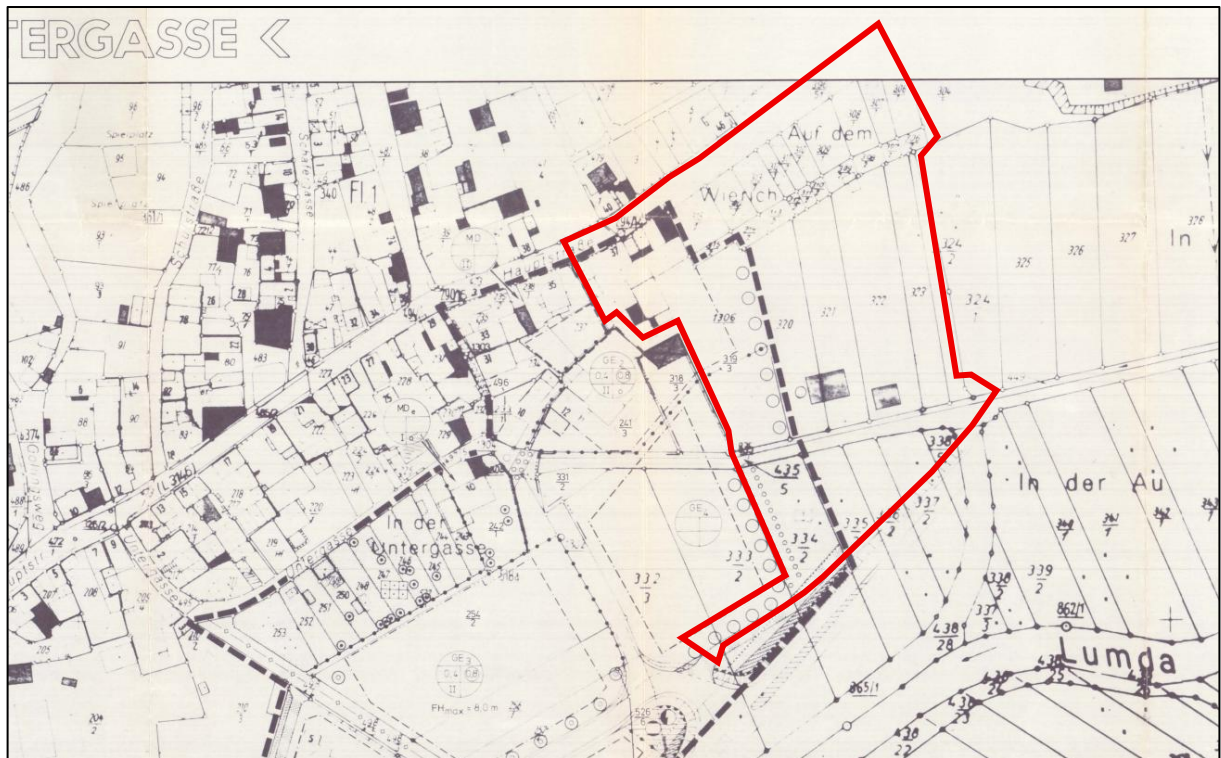
1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Für einen Teil des Plangebietes (west-/nordwestlicher Bereich) gibt es einen rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 1991 (BP Nr.36 „Untergasse“). Der Bebauungsplan weist für den Bereich der bestehenden Bebauung ein Gewerbegebiet (GE) i.S.d. § 8 BauNVO aus. Im südlichen Bereich werden Anpflanzungsflächen festgesetzt.

Für das Gewerbegebiet 2 wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgelegt. Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wurde auf Z=II definiert. Weiterhin setzt der Bebauungsplan eine offene Bauweise fest. Des Weiteren wurden grünordnerische Maßnahmen festgesetzt, die dazu führen sollen, den Geltungsbereich am östlichen Ortsrand einzugrünen.

Der übrige Geltungsbereich ist im Nord- und Südosten dem planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen.

Abb. 12: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 36 „Untergasse“



Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in Rot eingezeichnet.

1.6 Vorhaben- und Erschließungsplan

Im Vorfeld der Planung sind verschiedene städtebauliche Erschließungskonzepte erarbeitet und in Verbindung mit der Infrastrukturplanung verglichen worden. Nach Festlegung eines Erschließungskonzeptes wurde der Vorhabenbezogene Bebauungsplan sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan ausgearbeitet und in den polt. Gremien vorgestellt. In der Diskussion wurden Hinweise zum Lärmschutz vorgetragen, die dann durch eine schalltechnische Untersuchung überprüft wurden. Im Ergebnis gab es nochmal Änderungen in der Gebäudestellung des mittleren westlichen Gebäudes. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde dann vom Vorhabenträger in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Fischer abschließend erarbeitet.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan übersetzt den Vorhaben- und Erschließungsplan in die bauplanungsrechtlichen Vorgaben gemäß Planzeichenverordnung und den Rechtsgrundlagen des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung. Neben der Straßenführung werden zum Entwurf auch die Infrastrukturleitungen geprüft, die dann in den VEP aufgenommen werden könnten. Aufgrund der erforderlichen Ableitung des Niederschlagswassers im Trennsystem wird auf dem Vorhaben- und Erschließungsplan zum Entwurf auch die Ableitung des unverschmutzten Niederschlagswasser gekennzeichnet, das zum nächstgelegenen Vorfluter mit Zwischenpufferung (z.B. offene Grabenparzelle) geleitet werden soll. Dem vorgeschaltet wird ein Regenrückhaltebecken oder ein Stauraumkanal im Bereich der Erschließungsstraßen. Parallel zur Erschließungsplanung wird sich der Vorhabenträger bzw. das Ingenieurbüro mit der zuständigen Fachbehörde in Verbindung setzen und eine entsprechende Einleiterlaubnis für den nächsten Vorfluter beantragen.

Abb. 13: Vorhaben- und Erschließungsplan (Fa. Kai Laumann, Architekt D. Moos und Planungsbüro Fischer)



Der Vorhaben – und Erschließungsplan liegt auch als Karte separat aus.

Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB und § 9 Abs. 2 BauGB sind innerhalb des Plangebietes in den Nutzungsziffern 1-5 nur solche Vorhaben zulässig, die unter den Festsetzungen 1.2.1 bis 1.2.8. festgesetzt sind und zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

1.7 Innenentwicklung und Bodenschutz

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

Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

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

Die Stadt Staufenberg ist grundsätzlich bestrebt, Flächen im Innenbereich einer baulichen Nutzung zuzuführen (wie im vorliegend Fall für Teilflächen des Geltungsbereiches) und somit ihren Beitrag zur baulichen Innen- vor Außenentwicklung zu leisten. Diesem Grundsatz steht jedoch eine entsprechend hohe Nachfrage nach Mietraum und Wohnbaugrundstücken entgegen, der nur mit innerörtlichen punktuellen Nachverdichtungsmaßnahmen, insbesondere aufgrund des dort mittlerweile fehlenden Flächenpotenzials aber nicht entsprochen werden kann.

Mit der geplanten Gebietsentwicklung soll durch die teilweise Inanspruchnahme des planungsrechtlichen Außenbereichs in Verbindung mit der Überplanung des Bestandes eine Fläche mit bestehendem Leerstand im Innenbereich eine neue Nutzung zugeführt und ein neues Wohnquartier sowie Gewerbeflächen und eine Bäckereifiliale entwickelt werden. Durch die Lage am bebauten Siedlungsrand und aufgrund der geplanten städtebaulichen Weiterentwicklung zu dem angrenzenden Wohngebiet im Norden sowie dem Gewerbe im Westen kann die Baugebietsentwicklung gesamtträumlich als begründet und als Arrondierung bzw. als Abrundung der Ortslage aufgefasst werden. Hinsichtlich der Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange sollte hinzugefügt werden, dass durch die Planung Flächen in Anspruch genommen werden, die bisher durch die Nutzung als Weidefläche und Kleingärten geprägt sind. Dieser Betroffenheit stehen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens jedoch unter anderem die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Bevölkerungsentwicklung und die Fortentwicklung vorhandener Stadtteile sowie die Belange der Wirtschaft / Gewerbe als öffentliche und in der Bauleitplanung ebenfalls beachtliche Belange gegenüber.

Aufgrund der Stadtrandlage vom Siedlungsbereich zur freien Landschaft und einer Staffelung und Begrenzung der Gebäudehöhen stellt die Baugebietsentwicklung einen maßvollen und behutsamen Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild dar. Durch die restriktive Vorgabe der Baugrenzen und einer Gebäudehöhenbegrenzung im Plangebiet in Kombination mit der Topografie findet eine Höhenstaffelung und dadurch ein fließender Übergang statt, zumal die östlich angrenzenden Baum- und Gehölzstrukturen, die den östlichen Rand komplett eingrünen, nicht vom Eingriff betroffen sind. Der Aspekt des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden erfordert eine gewisse Zulässigkeit der Höhenentwicklung, um die Flächenneuinanspruchnahme in der Gesamtheit zu reduzieren.

1.8 Alternativflächendiskussion

Die Standortentscheidung für den vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Stadtteil Mainzlar ist städtebaulich begründet und basiert auf der geplanten Wiedernutzbarmachung der Fläche der Alten Schreinerei sowie der sinnvollen städtebaulichen Entwicklung angrenzender Wohnbau- und Gewerbeflächen. Der Standort ist im Norden durch die *Treiser Straße* und im Süden durch die *Straße Im Brühl* gut an das Straßenverkehrsnetz angeschlossen. Die Ortsmitte ist mit rd. 260m Entfernung fußläufig erreichbar. Hinzu kommt die unmittelbare Lage des Stadtteils Mainzlar an der Kernstadt Staufenberg, sodass Nutzungen des täglichen Bedarfs in rd. 700m Entfernung zu verorten sind.

Im Stadtteil konnten nur wenige einzelne Baulücken lokalisiert werden, von denen die meisten in privater Hand liegen, wodurch deren Entwicklung für die Stadt schwierig zu steuern ist.

Die Inanspruchnahme einer Fläche, welche zum Teil bereits als Innenbereich zu werten ist sowie die Überplanung von Leerstand sind Maßnahmen, die im städtebaulichen Kontext positiv zu bewerten sind. Auch für die Gewerbenutzung liegen in Staufenberg keine Alternativflächen vor bzw. sind durch dort

angrenzende bestehende Betriebe als Erweiterungsflächen reserviert (so z.B. im Bereich des Gewerbegebietes Didierstraße).

1.9 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit FNP-Änderung und der jeweiligen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	06.05.2025 Bekanntmachung: 22.08.2025
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	26.08.2025 – 26.09.2025 Bekanntmachung: 22.08.2025
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: 22.08.2025 Frist 26.09.2025
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 den *Staufenberger Nachrichten* als amtliches Bekanntmachungsorgan der Stadt Staufenberg.

2. Städtebauliche Konzeption

Die Begründungspflicht der Planung folgt 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 gewährleisten. 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, insb. auch solche, die einer speziellen städtebaulichen Rechtfertigung bedürfen.

Anschließend werden daher zunächst die städtebaulichen Grundüberlegungen der Planung dargestellt. Darauf aufbauend werden die entsprechenden textlichen und zeichnerischen Festsetzungen explizit begründet.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll eine Etablierung einer Wohnbebauung auf dem ehemaligen Schreinerei-Gelände der Schreinerei Schwarz sowie fortlaufend als Erweiterung eine Wohnbauentwicklung nach Osten erfolgen. Dazu soll die leerstehende Schreinerei in der Treiser Straße 37 niedergelegt und durch eine Wohnanlage ersetzt werden. Ergänzt wird die Planung durch Gewerbeflächen im Südosten sowie einer Bäckereifiliale mit Café und Drive In im Südwesten. Dazu erfolgen spezielle vorhabenbezogene Festsetzungen gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m § 12 Abs.3 BauGB, die nur die entsprechenden Nutzungen jeweils zulassen. Ausgangspunkt für die Konzeption ist das Plankonzept des Vorhabenträgers, das durch den Vorhaben- und Erschließungsplan vorgegeben wird (siehe Abb.13).

Die Erschließung des Wohncampus soll auch weiterhin über die *Treiser Straße* erfolgen. Der südliche gewerbliche Bereich wird über eine Zuwegung mit Wendeanlage anknüpfend an die Straße *Im Brühl* erfolgen. Die Nutzung des Plangebietes kann gegenwärtig als Leerstand im Norden mit anschließendem extensivem Grünland im Süden sowie Kleingärten im Nordosten beschrieben werden. Auf diesen befinden sich zum Teil Gehölzstrukturen. Die maßgeblich prägenden Grünstrukturen auf der Fläche (2 große Eichenbäume) und östlich angrenzend (hoher Baum- und Gehölzbestand angrenzend zum Plangebiet) werden erhalten. Der Geltungsbereich des Plangebietes ist nordwestlich und westlich baulich vorgeprägt und bietet sich daher für eine städtebauliche Entwicklung im Sinne einer Siedlungsflächenarrondierung an.

Der Wohn- und Gewerbecampus soll die in der Umgebung vorhandene, zum Teil aufgelockerte, zum Teil zusammenhängende Bauweise, welche das Straßenbild prägt, aufgreifen und somit mit einer städtebaulichen Dichte, die mit dem städtebaulichen Kontext vereinbar und verträglich ist, gestaltet werden. Die künftige Gestaltung der Gebäude soll eine eigene einheitliche Textur aufweisen, die zum einen den Campuscharakter widerspiegelt und zum anderen sich in den östlichen Ortsrand einfügt. Die Gestaltung mit Holz wird eines der wesentlichen Kernelemente der Gestaltung sein. Dies gilt sowohl für die Wohnhäuser wie auch für die gewerblichen Bauten. Aufgrund der abfallenden Topografie im Plangebiet Richtung Süden und zum Erhalt des baulichen Zusammenhangs im Kontext der beidseitigen Bebauung der *Treiser Straße*, konzentriert sich die Wohnbebauung hin zur *Treiser Straße* im Norden des Geltungsbereiches und die gewerbliche Nutzung rückwärtig im Süden zur Straße *Im Brühl*.

Die im Bebauungsplan enthaltenen Vorgaben zur Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Geschossigkeit und zur Gestaltung baulicher Anlagen orientieren sich an dem städtebaulichen Kontext des Plangebietes, den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes und dessen bestehenden bauleitplanerischen Vorgaben, berücksichtigen aber zugleich die Anforderungen einer modernen und zeitgemäßen Bebauung.

3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Stadtrand des Stadtteiles Mainzlar. Die Erschließung erfolgt über die im Norden gelegene Erschließungsstraße „Treiser Straße“, die weiter östlich über eine Anschluss an die L3146 verfügt, die östlich nach Treis und fortfolgend nach Allendorf (Lumda) und westlich zur Kernstadt Staufenberg führt. Diese Anbindung ist ausreichend ausgebaut. Die *Treiser Straße* muss nach aktuellem Planungsstand durch die vorliegende Planung nicht weiter ausgebaut werden und ist deshalb auch nicht Teil des Geltungsbereiches.

Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft innerhalb des Plangebietes ein landwirtschaftlich genutzter Wirtschaftsweg (Flst. 470). Dieser Weg ist für die Planung von Bedeutung, um zum einen die Erreichbarkeit der östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen zu gewährleisten und zum anderen um die Erschließung der südlichen Gewerbeflächen zu sichern. Der Vorhabenbezogene

Bebauungsplan sieht die Verbreiterung des Weges auf 7m vor, der dann nach Norden hin im Plangebiet in eine Wendeanlage übergeht. Mit diesem relativ geringen Erschließungsaufwand können die gewerblich genutzten Bereiche erschlossen werden. Auch die geplante Bäckereifiliale kann so angefahren werden, wobei das Gelände bzw. das Gebäude als „Drive In“ bzw. durch/über eine Umfahrung wieder verlassen werden kann. Der sich im Osten fortsetzende landwirtschaftliche Weg wird dann in der Planung auch wieder als solches deklariert, wobei dieser Weg auch als Radweg genutzt wird.

Die geplante Erschließungsstraße grenzt unmittelbar an die L3146 an und verläuft parallel zu dieser. Somit wird die eigentliche Bauverbots- und Baubeschränkungszone zur Landesstraße (ist im Vorh. Bebauungsplan eingetragen) durch die Planung tangiert. Die Baufenster 4 und 5 ragen teilweise in die Bauverbotszone herein, so dass hierzu im weiteren Verfahren eine Abstimmung mit Hessen Mobil erforderlich ist. Die Anbindung des südlichen Gebietes erfolgt über die bestehende Anbindung der Straße *Im Brühl* mit direkter Anbindung an die Landesstraße L 3146. Auch hier gilt es zum Entwurf hin die Leistungsfähigkeit der Anbindung mit dem durch die Planung zu erwartenden Verkehrsaufkommen abzustimmen.

Das Plangebiet ist über die Buslinie 371 des ÖPNV zu erreichen. Die nächstgelegene Haltestelle „Staufenberg-Mainzlar, Treiser Straße“ befindet sich fußläufig in rd. 180 Metern Entfernung.

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.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB und § 9 Abs. 2 BauGB sind innerhalb des Plangebietes in den Nutzungsziffern 1-5 nur solche Vorhaben zulässig, die unter den Festsetzungen 1.2.1 bis 1.2.8. festgesetzt sind und zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Während der nördliche Teil des Plangebietes (Nr. 1 und 2.) dem Wohnen vorbehalten werden soll, wird der mittlere und südliche Bereich durch Wohnen (Nr.3) und gewerblicher Nutzung (Nr. 4 und 5) künftig geprägt. Damit sich die Nutzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes in das Umfeld einfügen, werden bestimmte Nutzungsarten ausgeschlossen. Folgende Nutzungen werden festgelegt:

In den Baufenstern mit der lfd. Nr.1 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr.2 BauGB und in Anlehnung an § 4 BauNVO (Allg. Wohngebiet) Wohngebäude (Einzel- und Doppelhäuser) zulässig.

In den Baufenstern mit der lfd. Nr.2 und 3 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr.2 BauGB und in Anlehnung an § 4 BauNVO (Allg. Wohngebiet) Wohngebäude (Doppel- und Mehrfamilienhäuser) zulässig.

In den Baufenstern mit der lfd. Nr. 4 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und in Anlehnung an § 8 Abs.2 BauNVO (Gewerbegebiet) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe,

Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Anlagen für sportliche Zwecke zulässig. Gemäß § 1 Abs.5 BauNVO sind Tankstellen nicht zulässig.

In den Baufenstern mit der lfd. Nr. 4 sind in Anlehnung an § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO allgemein zulässig.

In den Baufenstern mit der lfd. Nr. 4 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO in Anlehnung an § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO Vergnügungsstätten von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

In den Baufenstern mit der lfd. Nr. 4 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, unzulässig.

In den Baufenstern mit der lfd. Nr. 4 gilt: In dem Gebiet sind Einzelhandelsbetriebe, sowie Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zugelassen. Ausnahmsweise zulässig sind nur solche Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem räumlichem und betrieblichem Zusammenhang mit produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als insgesamt 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird für die Fläche 5 ein Sonstiges Sondergebiet § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Bäckereifiliale festgesetzt. Zulässig sind:

- Eine Bäckereifiliale mit Café und einer Verkaufsfläche von max. 150 m².
- Terrasse mit Außenbestuhlung.
- Stellplätze mit Zufahrten.
- Nebenanlagen (z.B. Werbeanlagen, Fahnenmaste, Trafostation, etc.), nur außerhalb der Bauverbotszone.

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 und die Geschossflächenzahl 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.

Dabei werden im Plangebiet die GRZ und GFZ in Orientierung an die umliegende Bebauung aufgegriffen und einer behutsamen Erweiterung des Ortsrandes zugeführt, um die vorhandene Siedlungsstruktur städtebaulich verträglich weiterzuführen.

Die GRZ wird im Bereich der Bestandsüberplanung für das Baugebiet mit der Nr. 2 sowie für die Nr. 4 im Bereich der geplanten gewerblichen Nutzung und für das Baugebiet mit der Nr. 5 im Bereich der Bäckereifiliale auf ein Maß von GRZ = 0,6 festgesetzt.

Im nordöstlichen Teilbereich entlang der *Treiser Straße* und als Übergang in die offene Landschaft wird für das Baugebiet mit der Nr. 1 sowie für die Nr. 3 ein Maß von GRZ = 0,4 festgesetzt. Die Baugrenzen

der bebaubaren Flächen für das Hauptgebäude sind teilweise restriktiver festgesetzt (wie z.B. im Bereich 3), so dass ausreichend Freiflächen entstehen, die neben der Unterbringung von Stellplätzen vor allem der Grundstücksfreiflächengestaltung (Grünanlagen, Freisitze, Anpflanzungsbeete, Retentionsmulden, etc.) zur Verfügung stehen.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO zulässig sind. Für das vorliegende Plangebiet wird die GFZ auf ein Maß von GFZ = 1,2 im Bereich des Baugebietes mit der Nr. 2 sowie für die Nr. 4 festgesetzt. Als Abstufung zu den angrenzenden Nutzungen wird für das Baugebiet mit der Nr. 3 die GFZ auf ein Maß von GFZ = 0,8, für das Baugebiet mit der Nr. 1 die GFZ auf ein Maß von GFZ = 0,7 und für das Baugebiet mit der Nr. 5 die GFZ auf ein Maß von GFZ = 0,6 festgesetzt. Somit können die künftigen Gebäude so dimensioniert werden, dass sich die geplante Bebauung in den städtebaulichen Kontext einfügt und zum Außenbereich abschwächt.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Nr. 3 BauNVO wird für die Ermittlung der Geschossfläche festgesetzt, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S.d. Hessischen Bauordnung (HBO) sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen sind. Somit kann die künftige Kubatur der Gebäude den örtlichen Gebäudestrukturen angepasst werden.

Zahl der Vollgeschosse (Z)

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

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

Der vorliegende Bebauungsplan setzt für die Baugebiete mit der Nr. 1 bis 4 die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf ein Maß von Z = II und für das Baugebiet mit der Nr. 5 die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf ein Maß von Z = I fest, sodass eine für die Lage am Ortsrand des Plangebietes sowie auch hinsichtlich der vorhandenen Umgebungsbebauung angemessene Höhenentwicklung erreicht werden kann. Die mögliche Errichtung von Staffelgeschossen wird über die Vorgaben des Hess. Bauordnung und über die festgesetzte Oberkante der Gebäude gesteuert.

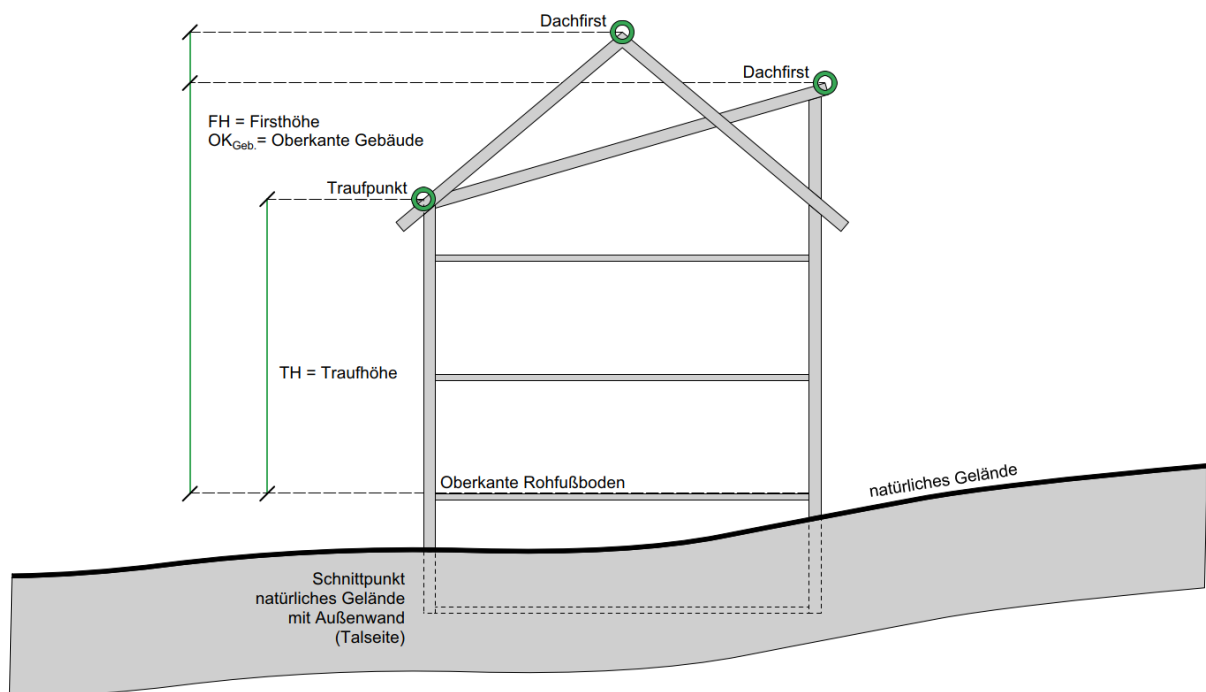
Festsetzungen zur Höhenentwicklung

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 eine mit der Umgebung verträgliche Höhenentwicklung und auch hinsichtlich der Lage am südöstlichen Ortsrand verträgliche Dimensionierung der Gebäude zu erzielen, wird für die Baugebiete mit der Nr. 1 bis 3 eine maximale Oberkante der Gebäude (OK_{Geb.}) von 11,5 m festgesetzt. Für die gewerblichen Nutzungen im Bereich des Baugebietes mit der Nr. 4 wird eine maximale Oberkante

der Gebäude ($OK_{Geb.}$) von 12,5 m sowie für die Bäckereifiliale im Baugebiet mit der Nr. 5 eine maximale Oberkante der Gebäude ($OK_{Geb.}$) von 6,0 m festgesetzt. Bei der geplanten gewerblichen Nutzung ist ein höheres Maß für künftige Hallen erforderlich, wobei es hier noch bei Konkretisierung der Nutzungen Veränderungen geben kann. Die Flächen sind von Osten her durch die bestehende Gehölzgruppe eingrünzt, von Süden her wird durch die eingeschossige Bäckereifiliale eine Abstufung erzielt, so dass zusammen mit der ansteigenden Topographie nach Norden hin und den dort ausschließlich 2-geschossigen Gebäude ein stufenartige Höhengaufbau des künftigen Ortsrandes erzielt wird.

Als unterer Bezugspunkt für die Oberkante Gebäude gilt die Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden ($OK_{EG\ RFB}$). Somit wird eine Beeinträchtigung der Wohnqualität der nördlich und westlich angrenzenden Wohnbebauung durch die planerisch abgesicherte Höhenentwicklung der Gebäude vermieden. Das ländlich geprägte Ortsbild kann somit in seiner städtebaulichen Gestalt weitergeführt werden.

Abb.14: Schematische Darstellung der Höhenentwicklung



4.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baulinien und Baugrenzen eingegrenzt.

Im Bereich des Bestandes an der *Treiser Straße* wird durch die Baulinie das städtebauliche Erscheinungsbild und die bestehende Bauflucht gesichert. Im weiteren Verlauf der Bebauung in Richtung Osten zum Ortsausgang hin kann dieses dann im Bereich der Baugrenze aufgelockert gegliedert werden, um einen Übergang in die angrenzende Landschaft zu gestalten.

Baugrenzen und Baulinien dürfen mit dem Hauptgebäude nicht überschritten werden, die geplanten Gebäude sind mit einer Außenwand auf die Baulinie zu setzen. Durch die Baugrenzen und Baulinien werden die überbaubaren Grundstücksflächen (sog. „Baufenster“) definiert, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen.

Im Bereich der Nutzungsziffer 1 und 2 sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um die rückwärtigen tiefergelegenen Grundstücksfreiflächen von baulichen Anlagen freizuhalten. Bei Stellplätzen, Garagen und Carports ist generell ein Abstand von mind. 4,0 m zur erschließenden Verkehrsfläche einzuhalten. Ansonsten sind in den Gebieten 3-5 Stellplätze und ihre Zufahrten, Garagen, Carports und Nebenanlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren

Grundstücksfläche zulässig, soweit sie die nach Landesrecht ohne Abstandsflächen zulässigen Maße einhalten. Somit kann eine gewisse Varianz der Grundstücksnutzung erzielt werden. Das Festsetzen einer Baugrenze dient regelmäßig dazu, Freibereiche im Plangebiet zu erhalten oder eine gewisse Homogenität der Baukörperanordnung und -ausrichtung zu erreichen, indem die Bebauung auf bestimmte Grundstücksteile beschränkt wird, innerhalb derer das Gebäude weitgehend frei platziert werden kann. Dies wirkt sich wiederum positiv auf die Erhaltung und die Entwicklung des Ortsbildes am Stadtrand aus.

4.4 Eingriffsminimierende Maßnahmen (BauGB)

Grundsätzlich geht mit der vorliegenden Bauleitplanung ein Eingriff in den Naturhaushalt sowie den Boden- und Wasserhaushalt einher. Durch verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan kann dieser Eingriff jedoch minimiert bzw. in Teilen einem Ausgleich zugeführt werden. Dafür setzt der Bebauungsplan eingriffsminimierende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB fest.

Unter anderem sind Garagenzufahrten, Pkw-Stellplätze, Hofflächen und Gehwege bei Neuanlage, beispielsweise mit Schotterterrassen, Kies, Rasengittersteinen, weitfugigem Pflaster oder versickerungsfähiges Pflaster, also in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen, soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist (TF 1.6.1). Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist in angelegten Rigolen und Versickerungsmulden auf den Grundstücksfreiflächen zu zuführen. Das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist seitlich zu versickern. Ausnahmsweise kann im begründeten Einzelfall (Betriebssicherheit, Belastungsfähigkeit, boden- und wasserschutzrechtliche Bestimmungen) hiervon abgesehen werden. Die Festsetzung dient neben der Minimierung des Eingriffs in den Boden- und Wasserhaushalt vor allem dem Klimaschutz, da durch die Rückhaltung und Verdunstung des Niederschlagswassers auf den Freiflächen ein wesentlicher Beitrag zur Stadtökologie und Wohnqualität erfolgt.

Je 5 Stellplätze ist mindestens 1 standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung im Bereich der Parkplatzflächen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (TF 1.6.2). Die Festsetzung dient neben der Minimierung des Eingriffs in den Boden- und Wasserhaushalt ebenfalls dem Klimaschutz und der Wohnqualität.

Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Kunstrasen oder Vlies) sind zur Freiflächengestaltung unzulässig (TF 1.6.3). Die Festsetzung dient der Minimierung des Eingriffs in den Boden- und Wasserhaushalt.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik) mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) zusammen mit vollständig gekapselten Leuchtengehäusen, die kein Licht nach oben emittieren, zu verwenden (TF 1.6.4). Hinweis: Die Lichtquellen dürfen keine Beleuchtung der östlich angrenzenden Grünstrukturen bewirken. Die Festsetzung ist aufgrund der Lage des Plangebietes zum Außenbereich aus arten- und naturschutzrechtlichen Gründen erforderlich. Zudem soll die Beeinträchtigung durch Lichtsmog deutlich reduziert werden.

Bei großflächigen transparenten Glasflächen, der Verwendung von stark reflektierenden Glastypeen oder transparenten Brüstungen, jeweils $\geq 5 \text{ m}^2$, sind geeignete Maßnahmen (z.B. Verwendung von Strukturglas, nach dem jeweiligen Stand der Wissenschaft) zur Vermeidung einer Gefährdung für Vögel (z.B. Vogelschlag) zu treffen (TF 1.6.5). Die Festsetzung ist aufgrund der Lage des Plangebietes zum Außenbereich aus arten- und naturschutzrechtlichen Gründen erforderlich.

4.5 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Durch die Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen soll gewährleistet werden, dass der Siedlungsrand zum Außenbereich eingegrünt ist. Darüber hinaus sorgen Bäume und Sträucher für ein lebenswertes Umfeld, dienen dem Klimaschutz und bieten vielen Tieren Lebensraum. Diese Eigenschaften sind vor allem im Übergang zur Landschaft wünschenswert und aus Klimaschutzgründen erforderlich, sodass dem Siedlungsrand eine besondere Rolle zugesprochen werden kann. Hier werden die Grundstücksflächen im Anschluss an die landwirtschaftlichen Flächen gestaltet sowie die Grundstücksfreiflächen des Campusgeländes in der Qualität deutlich aufgewertet.

Neben den Parkplatzbepflanzungen (TF 1.6.2) wurde je Symbol gemäß Plankarte (Anpflanzungen) ein klimaresilienter Laubbaum festgesetzt (TF 1.8.1), der zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die vorgegebenen Pflanzstandorte können um bis zu 5m verschoben. Ergänzend werden einige bestehende prägende Bäume im Plangebiet zum Erhalt festgesetzt. Beide Festsetzungen dienen der Aufwertung der Freiflächen, der Sicherung eines harmonischen Überganges in den Außenbereich und dem Klimaschutz. Ergänzend wird festgesetzt, dass je Hauptgebäude und Dachneigungen unter 10° die Dächer extensiv zu begrünen und/oder mit Solar- und Photovoltaikanlagen zu nutzen sind. Es gilt dann bei Nichtbegrünung auf mindestens 40% der Dachflächen eine Photovoltaik- und / oder Solarthermieanlage zu installieren.

Auch die bauordnungsrechtliche Festsetzung 2.5.1 sieht weitere Anpflanzungen auf den Grundstücksfreiflächen vor.

Durch die Bepflanzungsmaßnahmen wird die Stärkung des städtischen Klimas unterstützt und zugleich das ländlich geprägte Stadt- und Landschaftsbild gesichert. Folglich werden den ökologischen und klimaschützenden Aspekten ausreichend Rechnung getragen.

4.6 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers

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 abgewendet werden. Als Richtmaß und Empfehlung bis zu 0,5m (Höchstmaß). Ausnahmen von dem Höchstmaß müssen bei besonders ungünstigen Geländeverhältnissen zulässig sein. Aufgrund der Topografie des Plangebietes wird darauf hingewiesen, dass einige Bereiche von Aufschüttungen und Abgrabungen betroffen sein werden.

Die Zulässigkeit von Stützmauern auf den übrigen Grundstücksbereichen richtet sich nach den Vorgaben der Hessischen Bauordnung (HBO). Stützmauern und Gabionen sind dauerhaft mit Kletterpflanzen (siehe Artenliste 4.1) zu begrünen (TF 1.9.2). Die Verkleidung von Stützmauern durch vorgesetzte Trockenmauern ist zulässig.

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.

In den vorliegenden Bebauungsplan werden gestalterische Festsetzungen bezüglich der Gestaltung von Dachflächen, der Einfriedungen und der Grundstücksflächen aufgenommen, damit sich die künftigen Gebäude an die im näheren Umfeld bestehenden baulichen Strukturen anpassen. Diese werden nachfolgend erläutert. Die Gestaltungsvorschriften lassen jedoch den Bauherren ausreichend Gestaltungsspielraum.

Dachgestaltung

Zulässig sind bei Wohnhäusern und Büro- und Geschäftsgebäuden Satteldächer, Pultdächer sowie Walmdächer mit einer zulässigen Dachneigung von 11° bis 48° oder Flachdächer mit einer Neigung bis zu einschl. 10°. Bei Gewerbehallen und Gewerbebetrieben gelten die gleichen Dachformen, allerdings ist die zulässige Dachneigung mit 11° bis 20° definiert oder Flachdächer mit einer Neigung bis zu einschl. 10° zulässig (TF 2.1.1).

Dächer mit einer Dachneigung von unter einschl. 10° (Flachdächer) sind jeweils zu einem Anteil von mind. 60% in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung zu versehen. Dachflächen, die für die Gewinnung solarer Strahlungsenergie herangezogen werden, sind hiervon ausgenommen, können aber auch kombiniert werden (TF 2.1.2).

Bei Garagen, überdachten PKW-Stellplätzen und Nebenanlagen i.S.v. §§ 12 und 14 BauNVO sowie bei untergeordneten Nebendächern sind abweichende Dachneigungen und -formen zulässig. Flachdächer bis einschl. 10° Dachneigung sind zu begrünen, siehe 2.1.2.(TF 2.1.3).

Somit werden die vor Ort bestehende Dachgestaltung aufgegriffen und im Plangebiet fortgeführt.

Zur Dacheindeckung sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in dunklen (anthrazit, schwarz, grau), hellen (weiß, grau) und roten Farbtönen (braun, ziegelrot, dunkelrot) sowie dauerhafte Begrünungen zulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie oder Photovoltaik sind ausdrücklich zulässig (TF 2.2). Auch diese Festsetzung soll den derzeitigen Charakter der Dachlandschaft des angrenzenden alten Ortskerns bewahren und weiterentwickeln. Ergänzend wird jedoch aus Gründen des Klimaschutzes festgesetzt, dass je Hauptgebäude und Dachneigungen unter 10° die Dächer extensiv zu begrünen und/oder mit Solar- und Photovoltaikanlagen zu nutzen sind. Es gilt dann bei Nichtbegrünung auf mindestens 40% der Dachflächen eine Photovoltaik- und / oder Solarthermieanlage zu installieren.

Werbeanlagen

Aufgrund der Lage des Plangebietes an der Landesstraße und der geplanten gewerblichen Nutzung sind Festsetzungen zu Werbeanlagen zu treffen, um das Orts- und Landschaftsbild zu wahren sowie die Verkehrsteilnehmer auf der Landesstraße nicht zu beeinträchtigen. Insofern sind Werbeanlagen (z.B. Pylone) nur am Ort der Leistung zulässig. Sie dürfen die Traufhöhe der Gebäude, an denen sie angebracht sind, nicht überragen. Werbung auf den Dachflächen ist nicht zulässig. Bei Werbung auf freistehenden Schildern darf die einzelne Werbefläche eine Größe von 10m² und eine Gesamthöhe von 6m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten.

Folgende Werbeanlagen sind nicht zulässig:

- Werbeanlagen mit greller Farbgebung oder reflektierenden Materialien
- Werbung mit Blink- und Wechselbeleuchtung
- Werbung an sich verändernden oder bewegenden Konstruktionen

Einfriedungen

Durch den östlich angrenzenden Außenbereich werden Festsetzungen zur Gestaltung von Einfriedungen mit in die Planung aufgenommen. Neben den gestalterischen Aspekten sind auch naturschutzrechtliche und Klimaschutzfachliche Gründe mit heranzuziehen.

Es sind Laubstrauchhecken und offene Einfriedungen (bspw. Holzlatten in senkrechter Ausrichtung, Stabgitter, etc.) in Verbindung mit einer Begrünung zu mind. 70% durch standortgerechte Laubstrauchhecken oder Kletterpflanzen (siehe Artenliste) mit einer Höhe von max. 2,00 m zulässig. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten. Die Verwendung von Flechtschutzzäunen sollte vermieden werden, da von dieser Gestaltungsart visuell der Eindruck von massiven baulichen Anlagen ausgeht, gleichzeitig die Kaltluft gestaut wird.

Mauern, Beton- und Mauersockel sind unzulässig. Köcher- oder Punktfundamente für Zaunelemente sind zulässig.

Die Festsetzungen verhindern Kaltluftstauungen von Luftmassen aus der angrenzenden Aue und tragen zur Durchgrünung des Plangebietes bei.

Grundstücksfreiflächen

100 % der Grundstücksfreiflächen (= nicht überbaubare Grundstücksfläche laut GRZ inkl. GRZ II¹) sind 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 4 m² Grundstücksfläche (siehe Artenliste). Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zu pflanzenden Bäume sowie die bestehenden Bäume können bei Erhalt zur Anrechnung gebracht werden.

Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauerngärten können als Einzelpflanzen eingestreut werden. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.

Stein-, Kies-, Split- und Schottererschüttungen sind unzulässig. Davon ausgenommen ist der Spritzwasserschutz an Gebäuden. Dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand.

Diese Festsetzungen dienen der Sicherung einer Mindestdurchgrünung im Plangebiet, wodurch die Freiflächenqualität im Wohnumfeld gewährleistet werden soll. Gleichzeitig dienen die Festsetzungen dem Klimaschutz sowie Boden und Grundwasserhaushalt.

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.

Das Niederschlagswasser von nicht begrünten Dachflächen ist in einer Zisterne zu sammeln und zu verwerten (Brauchwassernutzung z.B. für die Gartenbewässerung und WC-Spülung). Je Grundstück

¹ Rechenbeispiel: Grundstücksgröße 600m² - GRZ 0,4 = 240m² überbaubare Fläche zzgl. Überschreitung nach § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO (50%) = 120m². Somit dürfen bei dem Grundstück 360m² mit baulichen Anlagen überbaut /befestigt werden, verbleiben 240m², die als Grundstücksfreiflächen zu gestalten sind. Davon sind 30% mit Gehölzen und Bäumen zu pflanzen, also 72m². Dies entspricht gemäß Pflanzflächenvorgabe z.B. 2 Laubbäume und 8 Sträucher.

und Gebäude gilt es, eine Retentionszisterne mit mindestens 6 m³, wovon 3 m³ Retentionsraum sind, zu errichten (Empfehlung).

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

Durch die Verwendung des Niederschlagswassers, bspw. für die Freiflächenbewässerung, kann der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Darüber hinaus soll das überschüssige unverschmutzte Niederschlagswasser zunächst primär auf dem Baugrundstück selbst versickern. Somit kann der Eingriff in den Wasserhaushalt deutlich minimiert und die örtliche Kläranlage entlastet werden. In diesem Zusammenhang wird auch auf § 37 HWG verwiesen. Dieser Paragraph regelt die einwandfreie Beseitigung des Abwassers, einschließlich des Niederschlagswassers geregelt und im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen. Die Anlagen dafür sind so anzuordnen, herzustellen und zu unterhalten, dass sie betriebssicher sind und Gefahren, unzumutbare Nachteile oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen.

Bei der Verwendung von Niederschlagswasser ist darauf zu achten, dass wasserwirtschaftliche, technische und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen und vorbehaltlich der Eignung unter Qualitätsgesichtspunkten von überschüssigem Niederschlagswasser auf dem Grundstück selbst ist im Vorfeld der Baumaßnahme ein entsprechendes Baugrundgutachten zu erstellen, in dem nachgewiesen wird, dass auf der Fläche selbst eine Versickerung möglich ist und auf den angrenzenden Nachbargrundstücken keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

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 Abschiebungsregelung verwiesen. Der § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB legt fest, dass die Umweltprüfung im Bauleitplanverfahren – wenn und soweit eine Umweltprüfung bereits auf einer anderen Planungsebene durchgeführt wurde oder wird – auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden soll. Dabei ist es nicht maßgeblich, ob die Planungen auf den verschiedenen Planungsebenen zeitlich nacheinander oder ggf. zeitgleich durchgeführt werden (z.B. Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Die Abschiebungsregelung beschränkt sich ferner nicht darauf, dass

eine Umweltprüfung auf der in der Planungshierarchie übergeordneten Ebene zur Abschichtung der Umweltprüfung auf der planungshierarchisch untergeordneten Planungsebene genutzt werden kann, sondern gilt auch umgekehrt. Der Umweltbericht des Bebauungsplanes gilt daher auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes.

7.2 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. Dies trifft z.B. auf den Gebäudebestand im Bereich der *Treiser Straße* zu.

Neben der Ausweisung von Eingrünungsflächen werden grünordnerische Maßnahmen im Plangebiet und zum Entwurf externe Ausgleichsflächen ausgewiesen. Eine detaillierte Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung wird erst zum Entwurf erarbeitet, da sich erst zu diesem Planungsschritt das Plankonzept abschließend konkretisiert.

7.3 Artenschutzrechtliche Belange

Es wird auf die Ausführungen im Umweltbericht und auf den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag verwiesen². Auch in der Bauleitplanung sind die Vorgaben des § 44 BNatSchG zwingend zu beachten. Das gilt sowohl für Neuplanung wie auch im Bestand. Aufgrund der örtlichen Strukturen sind neben den landschaftspflegerischen und naturschutzrechtlichen Aspekten auch artenschutzrechtliche Untersuchungen zwingend notwendig und bei der planerischen Abwägung zu berücksichtigen (§ 1 Abs.6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB). Die Ergebnisse der konkreten Artenschutzmaßnahmen aus dem Fachbeitrag wurden beim vorliegenden Vorentwurf bereits überwiegend berücksichtigt.

Einsatz anlockungsgeringer Beleuchtungsmittel:

- **V1:** Zur Beleuchtung der Wohnanlage sollen LED-Lampen verwendet werden, deren Anlockung auf Insekten gering ist. Damit wird die Störwirkung der von der Wohnbebauung ausgehenden Beleuchtung auf Vögel und Fledermäuse in den umliegenden Flächen durch die gedämpfte Lichtwirkung vermindert.

Ausweisung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft

- **V2:** Festsetzungen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 BauGB. Die markante Eiche im Plangebiet ist zu erhalten und vor Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahmen zu schützen.

Bauzeitenbeschränkung (Rodungs- und Baufeldbefreiung) für Vögel- und Fledermäuse:

- **V3:** Die Baustelleneinrichtung und die Rodung von Gehölzen bzw. das Niederlegen der Gebäude hat möglichst außerhalb der Brutsaison von Vögeln und der Winterruhe von Fledermäusen zu erfolgen. Der Abbruch der Gebäude soll vor dem Aufsuchen der Winterquartiere der Fledermäuse bis spätestens 30. November eines Jahres abgeschlossen sein. Sollte dies bis zu diesem Termin nicht möglich sein, wird ein Niederlegen der Gebäude erst ab dem 01. März bis zum 15.03. eines Jahres empfohlen.

² Fachbüro Dr. Jörg Weise, Wetttenberg vom 15.08.2025

Weitere Maßnahmen und Flächen werden derzeit erarbeitet und zum Entwurf ergänzt. Die Maßnahmen V1 und V2 sind in der Plankarte und in den Festsetzungen berücksichtigt. Die Maßnahme V3 ist unter den Hinweisen 4.6.1 und 4.6.2 der textlichen Festsetzungen aufgeführt.

Zum Entwurf werden dann noch vorauslaufende Ersatzmaßnahmen (CEF 1 und 2) ausgewiesen.

Lebensraumaufwertungs- und Sicherungsmaßnahmen für höhlenbrütende Vögel

- **CEF1:** Im Gemeindegebiet von Staufenberg sind auf 1 ha Fläche (Ø Reviergröße Gartenrotschwanz) Maßnahmen zur Aufwertung bzw. Sicherung von Streuobstbeständen durchzuführen, die in erster Linie dem Gartenrotschwanz zu Gute kommen sollen. Die Art ist vor allem dem Risiko ausgesetzt, von Naturschutzmaßnahmen abhängig zu sein, die langfristig nicht gesichert sind (HLNUG 2023).
- **CEF2:** Förderung der Art durch Anbringen von 5 künstlichen Nisthilfen an langfristig gesicherten Standorten, wie bspw. Nisthöhle 2GR-WBS mit integriertem Waschbärschutz der Firma Schwegler oder Artikel-Nr.:GA-ST, bzw. STH der Firma Hasselfeldt.

8. Klimaschutz und Klimaanpassung

Im vorliegenden Bebauungsplan werden Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung festgesetzt. Zum Klimaschutz ist primär die Festsetzung zur Installation von Photovoltaik und/oder Solaranlagen zu benennen. Durch die Anlagen erneuerbarer Energien kann im Kontext des räumlichen Geltungsbereiches ein Beitrag zum Entgegenwirken des Klimawandels geleistet werden. Maßnahmen der Klimaanpassung tragen dabei zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels bei. Jene Maßnahmen sind meist multifunktional. Folgende Festsetzungen des Bebauungsplanes tragen u.a. dazu bei:

- Die Begrenzung der Versiegelung durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ),
- die wasserdurchlässige Beschaffenheit der Oberflächen von Parkplätzen, Gehwegen etc.,
- das Anpflanzen von Bäumen und der sonstigen Grünstrukturen,
- die Dachbegrünung,
- der Ausschluss flächig angelegter Schottergärten,
- die Festsetzung von Solar- und Photovoltaikanlagen,
- Mindestbegrünung von Grundstücksfreiflächen,
- Gestaltung von Einfriedungen,
- die Festsetzung der Zisternen.

Insgesamt kann hierdurch der Grünanteil im Gebiet deutlich erhöht und die Versiegelung des Bodens minimiert werden. Hierdurch wird der naturnahe Wasserkreislauf trotz des Eingriffs möglichst wenig beeinträchtigt. Die Pflanzmaßnahmen und die Grünstrukturen sowie die gebäudebezogene Begrünung tragen mit der Verdunstungskühle der Pflanzen zur Absenkung der Lufttemperatur in ihrer Umgebung und zur Verschattung bei. Durch die Erhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens und die Anlage der (Retentions-) Zisternen wird zum Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes beigetragen und die Kanalisation entlastet. Auch die möglichen Auswirkungen eines Starkregenereignisses werden durch diese Festsetzungen deutlich minimiert.

9. 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 vom Oktober 2023 wird der Hochwasserschutz, Wasserversorgung und Gewässerschutz (Grundwasser und Oberflächengewässer), die Abwasserbeseitigung und Abflussregelung und die Starkregenvorsorge im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

9.1 Hochwasserschutz

9.1.1 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet gemäß § 76 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Überschwemmungsgebiete sind Gebiete zwischen oberirdischen Gewässern und Deichen oder Hochufern und sonstige Gebiete, die bei Hochwasser eines oberirdischen Gewässers überschwemmt oder durchflossen oder die für Hochwasserentlastung oder Rückhaltung beansprucht werden.

Im Südosten des Geltungsbereichs verläuft die Lumda mit einem dazugehörigen Überschwemmungsgebiet in rd. 50m Entfernung.

9.1.2 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

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

9.1.3 Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich durch Bauleitpläne oder sonstigen Satzungen nach BauGB (§ 78 Abs. 1 WHG)

Vorliegend nicht zutreffend.

9.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

9.2.1 Bedarfsermittlung

Im Plangebiet entsteht ein zusätzlicher Wasserbedarf, der in seinem Umfang jedoch insbesondere aufgrund der Größe des Plangebietes begrenzt sein wird. Der abschließende Bedarf an Trinkwasser kann in der jetzigen Planphase nicht quantifiziert werden. Im Zuge der Erschließungsplanung wird der Bedarf abschließend ermittelt.

9.2.2 Deckungsnachweis

Aufgrund der Lage des Plangebietes im und angrenzend zum bebauten Innenbereich geht die Kommune davon aus, dass die Trinkwasserversorgung aufgrund der vorhandenen Leitungen gedeckt werden kann. Innerhalb des Plangebiets sind die Leitungen neu zu verlegen.

9.2.3 Technische Anlagen

Der Nachweis, dass die vorhandenen technischen Anlagen zur Trinkwasserversorgung ausreichend sind, zum Beispiel Prüfen der Druckverhältnisse und Leitungsquerschnitte, erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Planungsebene der Erschließungsplanung. Aufgrund der Lage des Plangebietes im und

angrenzend zum bebauten Innenbereich geht die Kommune davon aus, dass die Wasserversorgung aufgrund der vorhandenen Leitungen gedeckt werden kann.

9.3 Grundwasserschutz

9.3.1 Schutz des Grundwassers

Durch die Aufnahme von eingriffsminimierenden Festsetzungen wie u.a. zur Befestigung der Gehwege, Stellplätze, Stellplatz- und Garagenzufahrten in wasserdurchlässiger Weise, Ausschluss von Schottergärten, Reduzierung der GRZ, etc. kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Die Festsetzung dient dem Schutz des Grundwassers.

9.3.2 Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes oder Heilquellenschutzgebietes.

9.3.3 Verminderung der Grundwasserneubildung

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, Ausschluss von Schottergärten, Reduzierung der GRZ, etc. 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 ortsnahe zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

9.3.4 Versickerung von Niederschlagswasser

Durch die Aufnahme von eingriffsminimierenden Festsetzungen wie u.a. zur Befestigung der Gehwege, Stellplätze, Stellplatz- und Garagenzufahrten in wasserdurchlässiger Weise, Ausschluss von Schottergärten, Reduzierung der GRZ, etc. kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Die Festsetzung dient dem Schutz des Grundwassers.

Hinweis: Folgende Versickerungsformen sind je nach Topografie, Verdichtung und Gestaltung des Baugrundstückes möglich³:

Flächenversickerung

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

³ Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Im Vorfeld des Bauantrages und der Freiflächenplanung wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen. Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser dürfte nur eingeschränkt möglich sein.

Muldenversickerung

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

Schachtversickerung

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

Rohrversickerung

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

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

9.3.5 Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

9.3.6 Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Das Plangebiet liegt außerhalb eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes.

9.3.7 Bemessungsgrundwasserstände

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

9.3.8 Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

9.3.9 Landesgrundwassermessstellen/-dienst

Im Geltungsbereich befinden sich keine Grundwassermessstellen des Hessischen Landesgrundwassermessdienstes.

9.4 Schutz oberirdischer Gewässer

9.4.1 Gewässerrandstreifen

Im Geltungsbereich befinden sich keine Gewässerrandstreifen.

9.4.2 Gewässerentwicklungsflächen

Es befinden sich keine Gewässerentwicklungsflächen innerhalb des Geltungsbereiches.

9.4.3 Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Im Geltungsbereich befinden sich keine oberirdischen Gewässer und Entwässerungsgräben.

9.4.4 Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern

Im Geltungsbereich befinden sich keine oberirdischen Gewässer.

9.5 Abwasserbeseitigung

9.5.1 Gesicherte Erschließung

Aufgrund der Lage des Plangebietes am unmittelbaren Ortsrand ist grundsätzlich davon auszugehen, dass die Erschließung (Abwasserbeseitigung) gesichert werden kann. Im Bereich der *Treiser Straße* und *Im Brühl* sind Abwasserleitungen vorhanden. Weitere Informationen werden zum nächsten Verfahrensschritt der Entwurfsoffenlage ergänzt.

9.5.2 Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor. Zum Entwurf wird geprüft, ob das Gebiet im Misch- oder Trennsystem entwässert wird. Das hängt u.a. von den bestehenden Leitungen und Systemen in der *Treiser Straße* und *Im Brühl* ab.

9.5.2.1 Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor. Zum Entwurf wird geprüft, ob die Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen ausreichend ist.

9.5.2.2 Anforderungen an das Einleiten von Abwasser

Die Details zu den Anforderungen (Einleiten von Abwasser, Niederschlagswasser) in ein Gewässer sind im Zuge der weiteren Entwässerungsplanung im Baugenehmigungsverfahren mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde abzuklären (z.B. Hydraulik, Rückhaltung, Leistungsfähigkeitsnachweis, etc.).

9.5.2.3 Verwertung von Niederschlagswasser und Grauwasser

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

Niederschlagswasser soll nach § 37 Abs. 4 HWG von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegen stehen. Um die Abwasseranlagen (Kanalnetz und Kläranlage) zu entlasten, Überschwemmungsgefahren zu vermeiden oder den Wasserhaushalt zu schonen, können die Kommunen durch Satzung regeln, dass im Stadt- oder Gemeindegebiet oder in Teilen davon Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Grauwasser vorgeschrieben werden.

9.5.2.4 Versickerung des Niederschlagswassers

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

9.5.2.5 Entwässerung im Trennsystem

Die Entwässerungsart wird seitens der Stadt bzw. des Vorhabenträgers im weiteren Verfahren geprüft und Aussagen zum Entwurf festgelegt.

9.5.2.6 Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten

Die Entwässerung in Gewerbegebieten kann zu besonderen Anforderungen führen. Bei großen Dach- und Hofflächen gilt es gemäß den einschlägigen Arbeitsblättern DWA-A 138 und DWA-A 102-Teil 2 die Details im Zuge der Entwässerungsplanung im Baugenehmigungsverfahren mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde abzuklären.

9.5.2.7 Kosten und Zeitplan

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

9.6 Abflussregelung

9.6.1 Abflussverhältnisse im Gewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Vorfluter, so dass die Abflussregelung durch die vorliegende Bauleitplanung nicht beeinträchtigt wird. Die Einleitung von Niederschlagswasser (mit Zwischenpufferung) in die südlich angrenzende Lumda muss geprüft werden.

9.6.2 Hochwasserschutz

Entfällt.

9.6.3 Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

Entfällt.

9.6.4 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. Es befinden sich im Nordwesten bebaute Flächen im Plangebiet. Da die leerstehende Schreinerei niedergelegt und durch eine Wohnanlage ersetzt wird, kann eine tatsächliche Entsiegelung im Sinne einer Senkung der absoluten Menge des Versiegelungsgrads der Fläche nicht erfolgen.

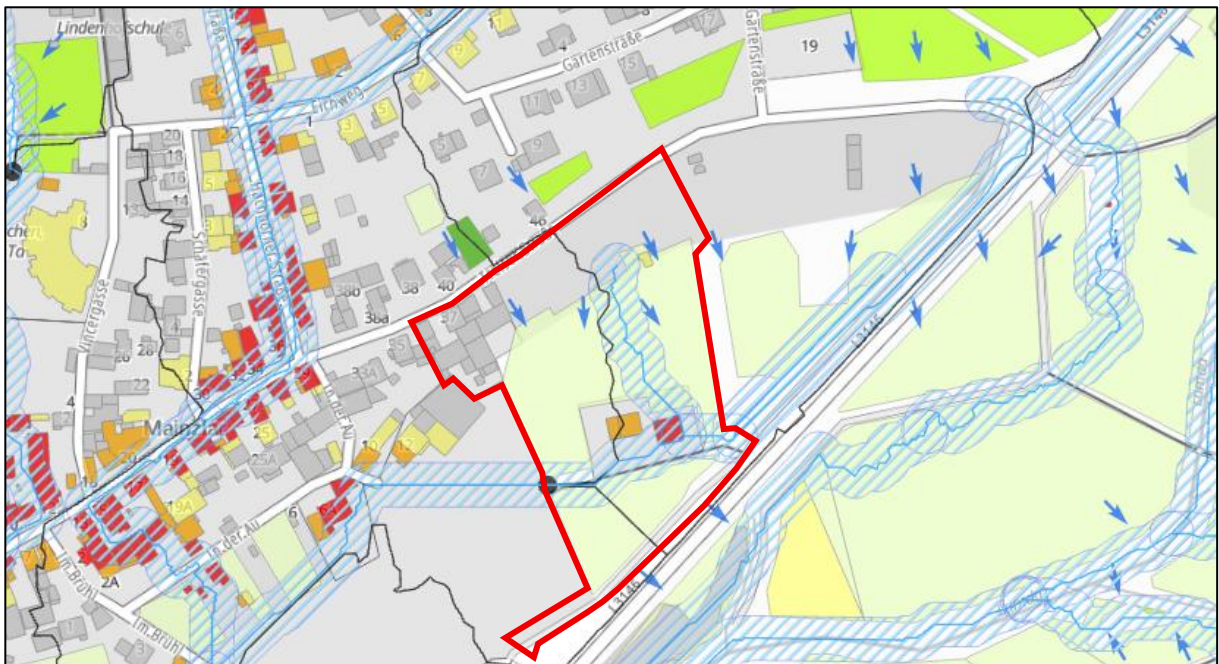
9.6.5 Starkregen

In der Starkregenhinweiskarte des Landes Hessen ist der vorliegende Bereich des Plangebietes im Index als *hoch* bewertet. Im Vulnerabilitäts-Index ist die Vulnerabilität als *nicht erhöht* gekennzeichnet.

Das Plangebiet wird durch Fließpfade im Zentrum tangiert. Bei einer kompletten Bebauung des Plangebietes ist aufgrund dieser Vorgaben auf die mögliche Fließrichtung nach Süden bei Starkregenereignissen zu achten und die Freiflächengestaltung entsprechend auszurichten.

Auch im Zuge der nachfolgenden Erschließungs- und Infrastrukturplanung sind auf die oben genannten Parameter beziehungsweise Kartendarstellungen zu achten. Hier kommt besonders dem Entwässerungskonzept im Rahmen der einzelnen Bauanträge eine besondere Bedeutung zu.

Abb. 15: Starkregenviewer Hessen, HLNUG (Abruf: 06/2025)



9.7 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft

Zum jetzigen Planungszeitpunkt liegen keine Informationen über ein erhöhtes Gefährdungspotential durch den Umgang mit wassergefährdeten Stoffen bzw. Anfall von gewerblich verschmutztem Abwasser vor. Kenntnisse über die Art der Gewerbebetriebe liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt noch nicht vor.

10. Brandschutz

Die Löschwasserversorgung muss im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung gemäß den Vorgaben des Brandschutzes geprüft werden. Im Plangebiet sind die Erschließungsstraßen für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge ausreichend dimensioniert. Im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen sind darüber hinaus ausreichend bemessene Rettungswege und Aufstellflächen für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge auf den Verkehrsflächen und Grundstücken vorzusehen. Nachfolgend werden einige Parameter beschrieben, die im Zuge des Bauantragsverfahren und in der Bauausführung / Erschließungsplanung zu beachten sind.

Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) in der Fassung vom 14. Januar 2014 zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. September 2021 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 Stadt 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).

Aus den von Ihnen mitgeteilten Planungsgrößen ergibt sich als Richtwert nachfolgender Löschwasserbedarf (Grundschatz): $WA / GE / GFZ = (0,6 - 1,2) = 96 \text{ m}^3 = (1600 \text{ l} / \text{Min})$

Hinweis: Der v. g. Richtwert dient als Beschlussempfehlung zur Sicherstellung des Grundschatzes im Rahmen ihrer Planungshoheit, sollte dieser von der v. g. Empfehlung abweichen. so wäre dies in der Beschlussvorlage deutlich zu machen. Eine Kopie des Beschlusses erbitten wir für unsere Akte.

Erfolgt die Sicherstellung der Löschwasserversorgung aus den Ortsnetzen so sind nachfolgende Anforderungen zu berücksichtigen:

- Die Wasserleitungen sind als Ringleitungen auszuführen. Die Löschwassermenge muss für mindestens 2 Std. zur Verfügung stehen.
- Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen.
- Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.
- Entnahmestellen mit 400 l/min (24 m³/h) sind vertretbar, wenn die gesamte Löschwassermenge des Grundschatzes in einem Umkreis (Radius) von 300 m aus maximal 2 Entnahmestellen sichergestellt werden kann.
- Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschatz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen.
- Der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist in einem Umkreis (Radius) von 300 m nachzuweisen. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z.B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.
- Bei maximaler Wasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 Bar nicht unterschreiten.
- Sofern die obigen Anforderungen an die Löschwasserversorgung nicht hinreichend erfüllt werden können, müssen andere Möglichkeiten, zum Beispiel durch unterirdische Löschwasserbehälter, -brunnen, -teiche bzw. bei zu großen Entfernungen weitere Hydranten erwogen werden.

Bauliche Nutzung nach §17 der Baunutzungsverordnung	Reine Wohngebiete (WR), allg. Wohngebiete (WA), besondere Wohngebiete (WB), Mischgebiete (MI), Dorfgebiete (MD)		Gewerbegebiete (GE)			Industriegebiete (GI)
				Kerngebiete (MK)		
Zahl der Vollgeschosse (N)	N ≤ 3	N > 3	N ≤ 3	N = 1	N >1	-
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,3 ≤ GFZ ≤ 07	0,7 < GFZ ≤ 1,2	0,3 ≤ GFZ ≤ 07	0,7 > GFZ ≤ 1	1 < GFZ ≤ 2,4	-
Baumassenzahl (BMZ)		-	-	-	-	BMZ ≤ 9
Löschwasserbedarf [m³/h] bei unterschiedlicher Gefahr der Brandausbreitung						
a) klein	48	96	48	96		96
b) mittel	96	96	96	96		192
c) groß	96	192	96	192		192

überwiegende Bauart

a) feuerbeständige, hochfeuerhemmende oder feuerhemmende Umfassungen, harte Bedachung, ausreichende Abstandsflächen zwischen den Gebäuden;
b) Umfassungen nicht feuerbeständig oder feuerhemmend, harte Bedachung oder Umfassungen feuerbeständig oder feuerhemmend, weiche Bedachungen
c) Umfassungen nicht feuerbeständig oder nicht feuerhemmend, weiche Bedachungen, Umfassungen aus Holzfachwerk (ausgemauert). Stark behinderte Zugänglichkeit. Häufung von Feuerbrücken, usw.

- Die Abstimmung zur Ausführung und zur Kostenübernahme erfolgt im Bedarfsfall zwischen der Gemeinde und dem Wasserversorgungsunternehmen.

Anmerkung:

Nach § 45 HBKG können Eigentümerinnen und/oder Eigentümer, Besitzerinnen und/oder Besitzer sowie sonstige Nutzungsberechtigte abgelegener baulicher Anlagen, die nicht über eine ausreichende Löschwasserversorgung verfügen von der Gemeinde verpflichtet werden, ausreichende Löschmittel zur Verfügung zu stellen.

Sonstige Maßnahmen

- 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.
- 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.
- Gemäß § 36 Abs. 3 HBO 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.
- 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.
- Die Kurvenradien sind so zu gestalten, dass Lösch- und Rettungsfahrzeuge ungehindert diese durchfahren können. Soweit für das Baugebiet der vorgenannte Punkt bezüglich § 36 Abs. 3 HBO 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.
- 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.
- Bei der Bebauung der Grundstücke und der Gestaltung der Straßen sind insbesondere die Anforderungen der § 4 Abs. 1, sowie § 5 der HBO 2018 zu beachten.

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 o. 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. Das bedeutet, dass auch zukünftig für dieses Baugebiet die Kommune eine Drehleiter (selber oder über das Fahrzeugkonzept) vorhalten muss.

Wird dieses seitens der Kommune nicht bestätigt, werden im Rahmen von Bauanträgen Hubrettungsfahrzeuge nicht in Ansatz gebracht. Bei Gebäuden über 8m Brüstungshöhe über der Geländeoberkante muss dann der 2. Rettungsweg immer baulich erbracht werden.

11. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten

Zum jetzigen Planungsstand liegen der Stadt Staufenberg keine Informationen zu Altlasten oder Altstandorten im Plangebiet vor.

Baugrund

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)

12. Kampfmittel

Zum jetzigen Planungsstand liegen der Stadt Staufenberg keine Informationen zu Kampfmitteln im Plangebiet vor.

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

13. 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.

Im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens wurde eine Schalltechnische Beurteilung zu dem geplanten Vorhaben durchgeführt, inwieweit die grundsätzliche Verträglichkeit der geplanten Nutzung mit den vor Ort bestehenden Nutzungen vereinbar ist. Untersucht wurde der Gewerbelärm des westlich angrenzenden Betriebes sowie mögliche Lärmbeeinträchtigungen, die von der südlich angrenzenden Landesstraße ausgehen. Die ersten Ergebnisse haben aufgezeigt, dass die Entwicklung von Wohnen und Gewerbe im Plangebiet grundsätzlich möglich ist. Zum Entwurf soll das städtebauliche Konzept weiter finalisiert werden, das dann erneut durch schalltechnische Untersuchungen überprüft wird, so dass sich dann konkrete Festsetzungen zum Entwurf ergeben können, die dann als textliche Festsetzungen in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit aufgenommen werden. Somit kann dann zum einen gewährleistet werden, dass die bestehende gewerbliche Nutzung nicht eingeschränkt und gleichzeitig die geplante Wohnnutzung in den geplanten Gebäuden nicht beeinträchtigt wird. Somit kann den genannten Vorgaben des § 50 BImSchG entsprochen werden. Das Gutachten wird dann als umweltrelevante Information mit ausgelegt bzw. auf der Homepage eingestellt.

14. Denkmalschutz

Informationen über Bodendenkmäler, Einzeldenkmäler oder geschützte Ensemble im Plangebiet selbst liegen nicht vor. Im Bereich der *Treiser Straße* befinden sich in ca. 55m Entfernung Einzeldenkmäler, zu denen auf Höhe der Straße Blickkontakt besteht. Insofern gilt es im Rahmen des Bauantrages eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreis vorzunehmen.

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.

15. Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren gemäß §§ 45 und 80 BauGB ist 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 Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	14.823 m²
Fläche 1 (Wohnen)	1.635 m²
Fläche 2 (Wohnen)	1.112 m²
Fläche 3 (Wohnen und Gewerbe)	430 m²
Fläche 4 (Gewerbe)	3.359 m²
Fläche 5 (Bäckereifiliale)	499 m²
Erschließungsstraße Planung	1.294 m²
Parkplätze	375 m²
Landwirtschaftlicher Weg	192 m²

17. Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht Vorentwurf 08/2025 - Planungsbüro Fischer
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag 08/2025 – Fachgutachter Dr. J. Weise

Planstand: 20.08.2025

Projektnummer: 24-2893

Projektleitung: Dipl. Geogr. M. Wolf - Stadtplaner (AKH / SRL)
L. Lindner / M. Sc. Stadt- und Regionalplanung

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