

Stadt Kirtorf, Stt. Ober-Gleen

Begründung

Entwicklungssatzung

„Am Rasengarten“

Entwurf

Planstand: 11.03.2026

Projektnummer: 24-2956

Projektleitung: Dipl. Geograph M. Wolf (Stadtplaner AKH / SRL)

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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

Inhalt

1. Vorbemerkungen	3
1.1 Planerfordernis und -ziel	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	3
1.3 Regionalplanung	4
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung	6
1.5 Verbindliche Bauleitplanung	7
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz	8
1.7 Verfahrensart und -stand	8
2. Städtebauliche Konzeption und Ziele der Entwicklungssatzung	9
3. Verkehrliche Erschließung	11
4. Inhalt und Festsetzungen	11
4.1 Art der baulichen Nutzung	11
4.2 Maß der baulichen Nutzung	12
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	14
4.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	14
5. Beschreibung und Bewertung des Bestandes und voraussichtliche Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	14
5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht	14
5.2 Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen	14
5.3 Tiere und artenschutzrechtliche Belange	17
5.4 Boden und Fläche	19
5.5 Wasser	21
5.6 Luft und Klima	23
5.7 Gesetzlich geschützte Biotop- und Flächen mit rechtlichen Bindungen	25
5.8 Natura 2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete	26
5.9 Landschaft	27
5.10 Mensch, Wohn- und Erholungsqualität	27
5.11 Kulturelles Erbe und Denkmalschutz	27
5.12 Eingriffs- und Ausgleichsplanung	27
6. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	28
6.1 Hochwasserschutz	28
6.2 Wasserversorgung	29
6.3 Grundwasserschutz	29
6.4 Schutz oberirdischer Gewässer	30

6.5	Abwasserbeseitigung	31
6.6	Abflussregelung	31
7.	Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	32
8.	Kampfmittel	33
9.	Immissionsschutz	33
10.	Denkmalschutz	34
11.	Bodenordnung	34
12.	Flächenbilanz	34

Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich der Entwicklungssatzung

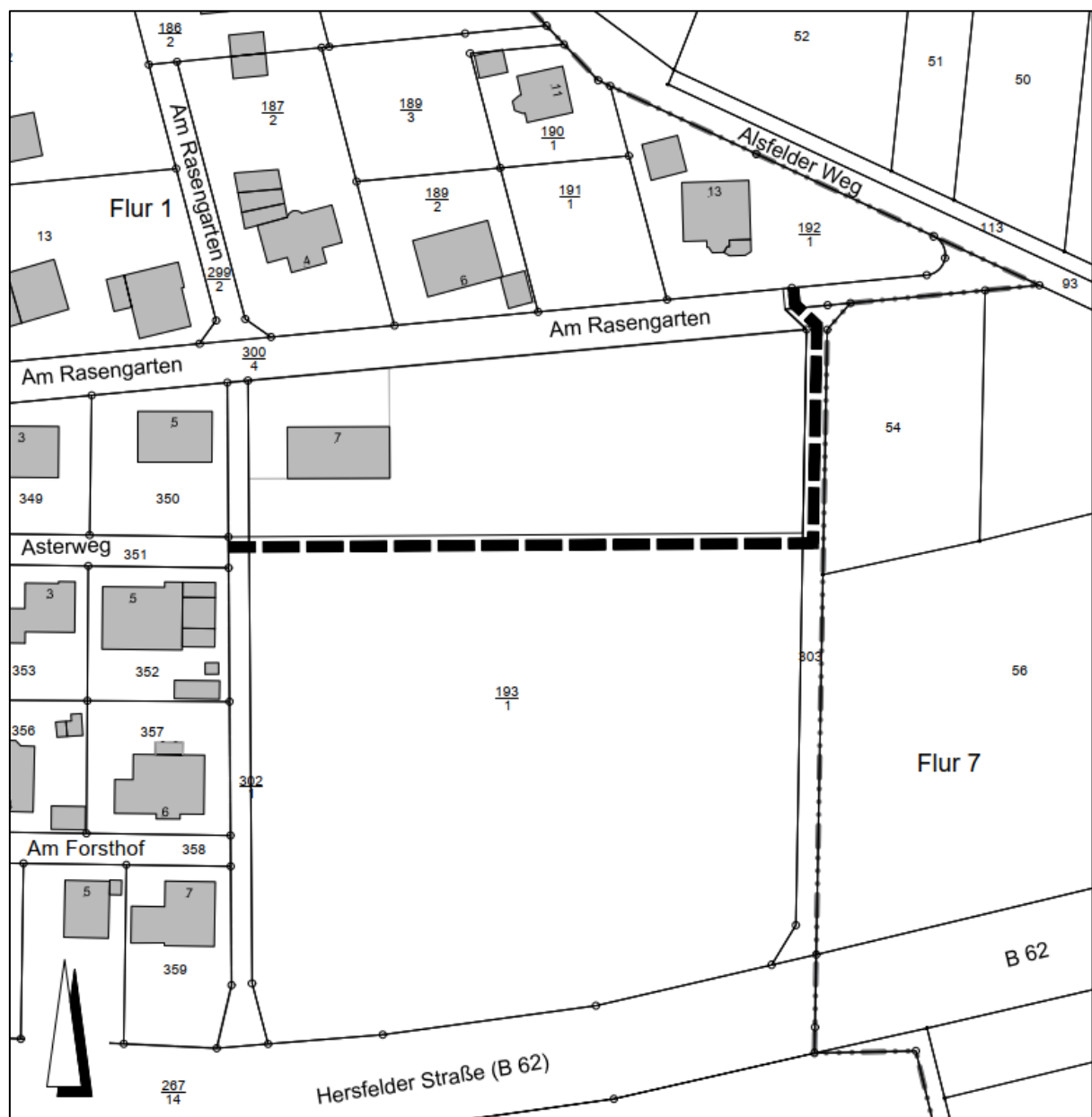


Abbildung genordet, ohne Maßstab

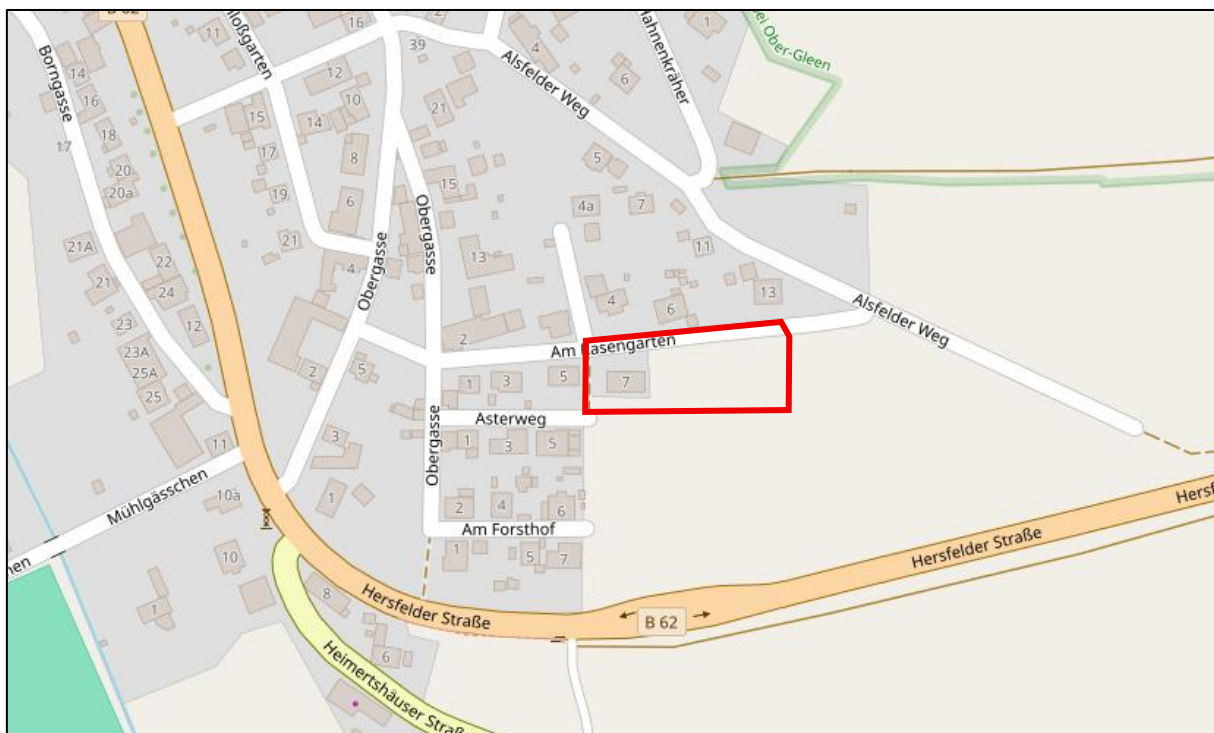
1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kirtorf hat am 19.12.2024 gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Aufstellung der Entwicklungssatzung „Am Rasengarten“ gemäß § 34 Abs.4 Satz 1 Nr.2 BauGB im Stadtteil Ober-Gleen beschlossen.

Geplant sind die Abgrenzung und Festlegung des bebauten südöstlichen Ortsrandes im Bereich östlich des *Gebäudes Am Rasengarten 7*, da die einbezogene Fläche durch die bauliche Nutzung der westlich und nördlich angrenzenden Flächen entsprechend geprägt ist. Ziel ist die kleinflächige Erweiterung des Siedlungsbereiches durch die Errichtung eines Stalles und von ein bis zwei Wohnhäusern, da dieser Bereich bereits über die *Straße Am Rasengarten* erschlossen ist. Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich als *geplante gemischte Baufläche* dar und bereitet somit eine Siedlungsflächenentwicklung vor. Der Ortsrand erfährt in diesem Bereich eine kleinflächige sinnvolle städtebauliche Ergänzung (Abrundung). Zur Ausweisung gelangt aufgrund des Umfeldes und der Planung eines Stalles mit einem oder zwei Wohngebäuden ein Dörfliches Wohngebiet i.S.d. § 5a BauNVO. Die im Plangebiet vorhandene landwirtschaftliche Unterstellhalle/Scheune wird ebenfalls über die vorliegende Planung bauplanungsrechtlich gesichert.

Abbildung 1: Lages des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 02/2026), bearbeitet

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden Entwicklungssatzung liegt am südöstlichen Ortsrand des Stadtteils Ober-Gleen. Die Erschließung erfolgt über die bestehende Straße *Am Rasengarten*, welche im Norden das Plangebiet begrenzt.

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes erfasst, in der Flur 1, die Flurstück 193/1tlw., 302/1tlw. sowie 300/4tlw.

Das Plangebiet stellt sich im Bestand als Grünland mit Bäumen und einer landwirtschaftlichen Lagerhalle dar (siehe Abb.5).

Nördlich und westlich grenzt unmittelbar Wohnbebauung an. Südlich und westlich folgt landwirtschaftliche Nutzfläche.

Der Geltungsbereich für die Entwicklungssatzung umfasst eine Fläche von rd. 5.568 m². Das Plangebiet weist ein leichtes Gefälle von Nord nach Süd auf (siehe Abb. 3 und 4).

Abbildung 3: Plangebiet, Blickrichtung Osten, mit angrenzender Bebauung (Norden)



Abbildung 4: Plangebiet, Blickrichtung Südosten



Abbildung 5: Plangebiet, Blickrichtung Westen



Abbildung 6: Plangebiet, Blickrichtung Süden



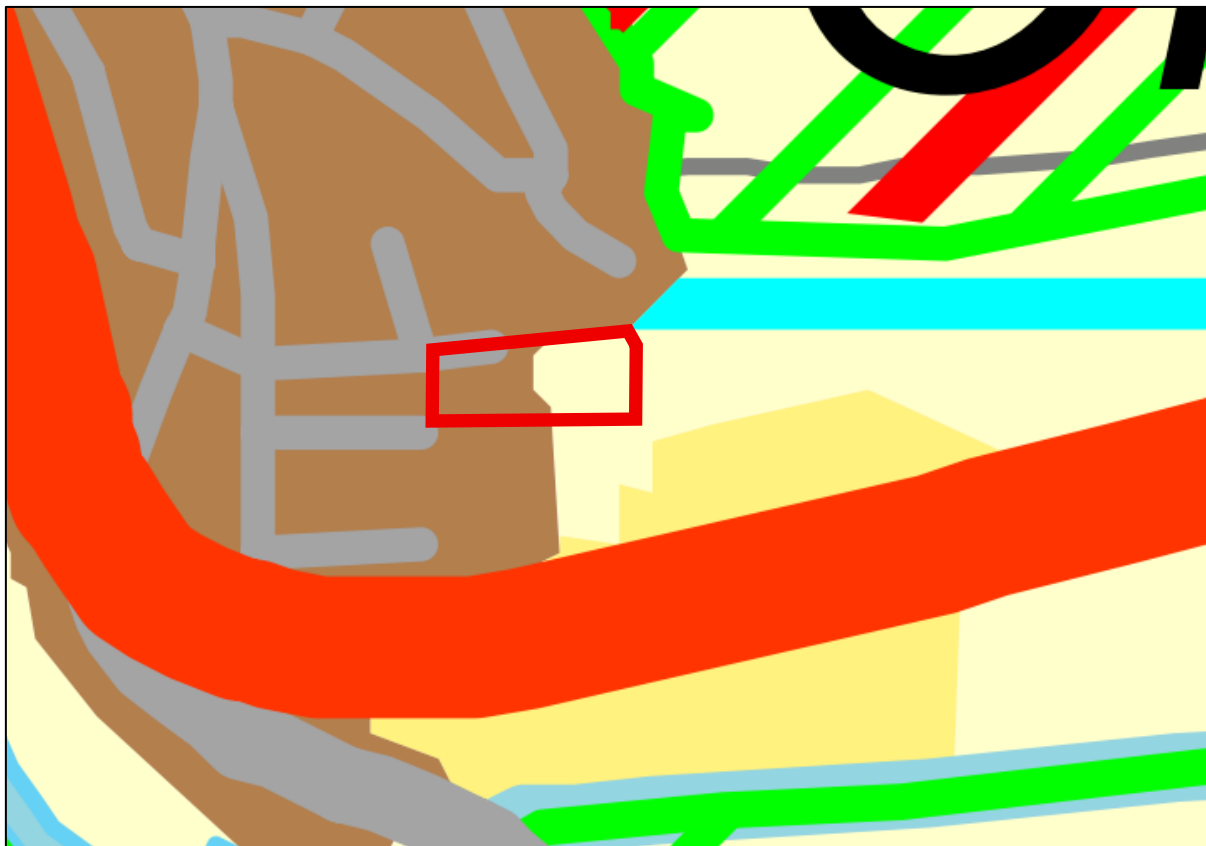
Quelle: Eigene Aufnahmen, 2025

1.3 Regionalplanung

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 legt das Plangebiet jeweils etwa zur Hälfte als Vorranggebiet Siedlung Bestand (5.2-1) und Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (6.3-2) fest. Überlagernd wird ein Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz (6.1.4-12) dargestellt.

Südlich zum Planungsgebiet wird eine Bundesfernstraße Bestand (7.1.3-1) dargestellt, sowie nordöstlich ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft (6.1.1-1). Beide tangieren das Gebiet nicht.

Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010 mit Lage des Plangebietes



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Die Darstellung des Vorbehaltsgebietes für Grundwasserschutz ist im Kontext des vorliegenden Trinkwasserschutzgebietes Zone IIIB WSG Wohratal-Stadtallendorf zu betrachten. Die entsprechenden Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind bei der weiteren Planung zu beachten. Eine Bebauung im Kontext des festgesetzten dörflichen Wohngebietes steht nicht im Konflikt mit dem vorhandenen Trinkwasserschutzgebiet Zone III.

Es wird durch die Zielvorgabe 5.2-4 vorgegeben, dass soweit keine Flächen in den Vorranggebieten Siedlung Bestand zur Verfügung stehen, die Siedlungsentwicklung bis zu maximal 5 ha zu Lasten von Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft in den Ortsrandlagen zulässig ist. Das vorliegende Plangebiet bleibt in seiner Gesamtgröße deutlich unter diesem Maximalwert. Vorliegend soll kleinflächig eine Baufläche für eine landwirtschaftlich geprägte Nutzung (Pferdehaltung) und für ein bis zwei Wohnhäusern für ortsansässige Familien geschaffen werden. Die Fläche ist im Bestand bereits über die Straße *Am Rasengarten* erschlossen und bietet sich aufgrund ihrer Lage und baulichen Prägung aus der Umgebung für eine kleinflächige Vervollständigung des Ortsrandes an. Es wird durch die Planung auch keine fingerförmige Siedlungsflächenentwicklung in die freie Landschaft vorbereitet, sondern eine Arrondierung vorgenommen. Hinsichtlich der Alternativenprüfung im Innenbereich wird auf das Kapitel 1.6 verwiesen.

Aufgrund der Kleinflächigkeit sowie der aktuellen Nutzung (Grünland mit Bäumen und Gebäude) und der angrenzenden Bebauung wird von keiner erheblichen Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Belange ausgegangen. Bezüglich der Betrachtung der Belange der Landwirtschaft ist ergänzend anzuführen, dass das Plangebiet im Bodenviewer.Hessen bei der bodenfunktionalen Gesamtbewertung mit „gering“ bewertet wird.

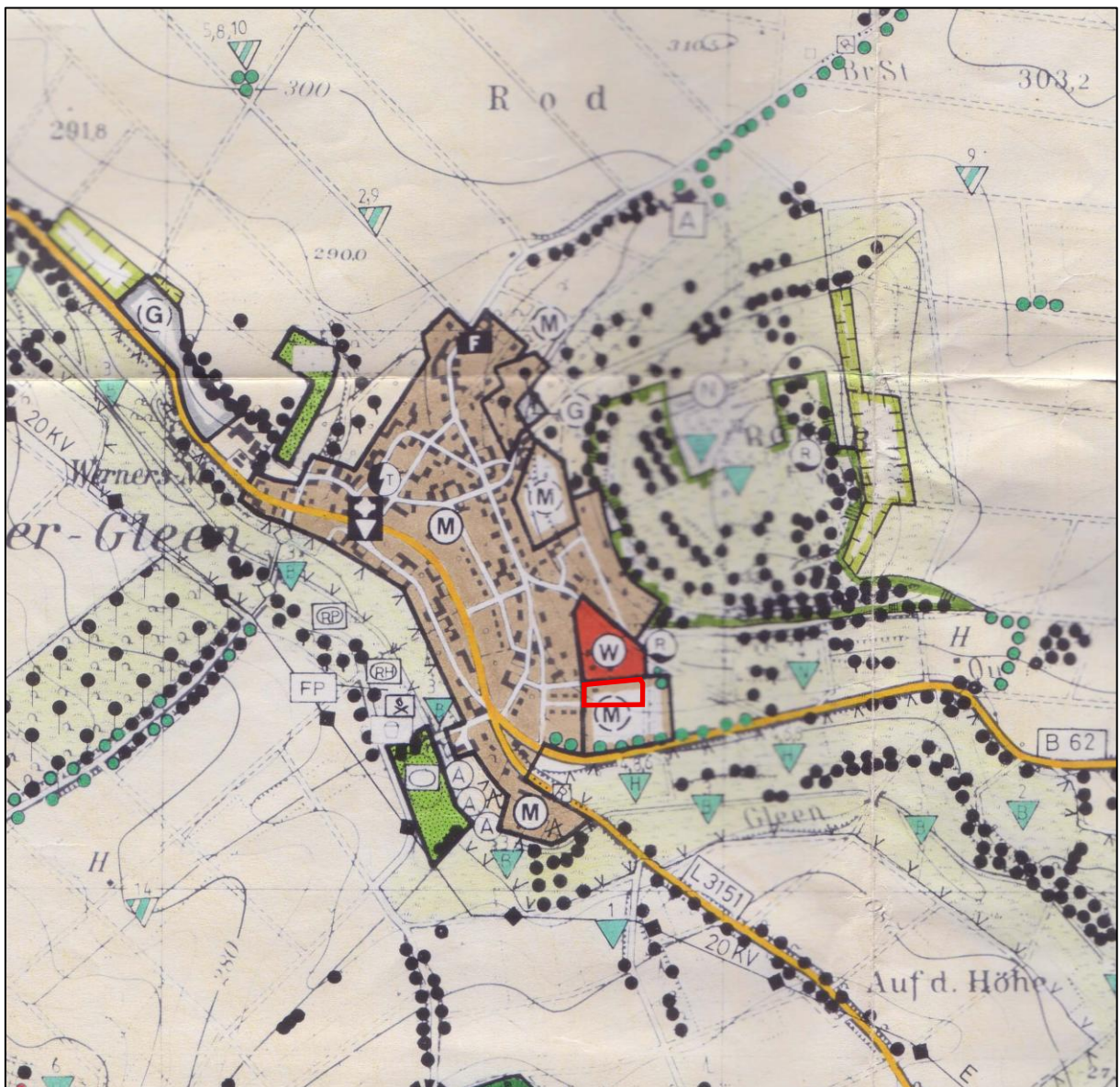
Es wird vorliegend davon ausgegangen, dass die Planung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung nicht entgegensteht.

Der Regionalplan Mittelhessen befindet sich derzeit in der Fortschreibung. Im Entwurf 2025 wird für das Plangebiet ebenfalls ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft und ein Vorbehaltsgebiet für Grundwasserschutz dargestellt.

1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Kirtorf aus dem Jahr 1996 stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche Planung dar. Aufgrund der Ausweisung der Fläche in der Entwicklungssatzung als Dörfliches Wohngebiet ist die Planung gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Kirtorf



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab, Plangebiet rot umrandet.

1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet selbst liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Im Umfeld des Plangebietes grenzen westlich und nördlich zwei Bebauungspläne an, welche jeweils ein Allgemeines Wohngebiet festsetzen. In diesen Bereichen ist bereits eine Bestandsbebauung vorhanden.

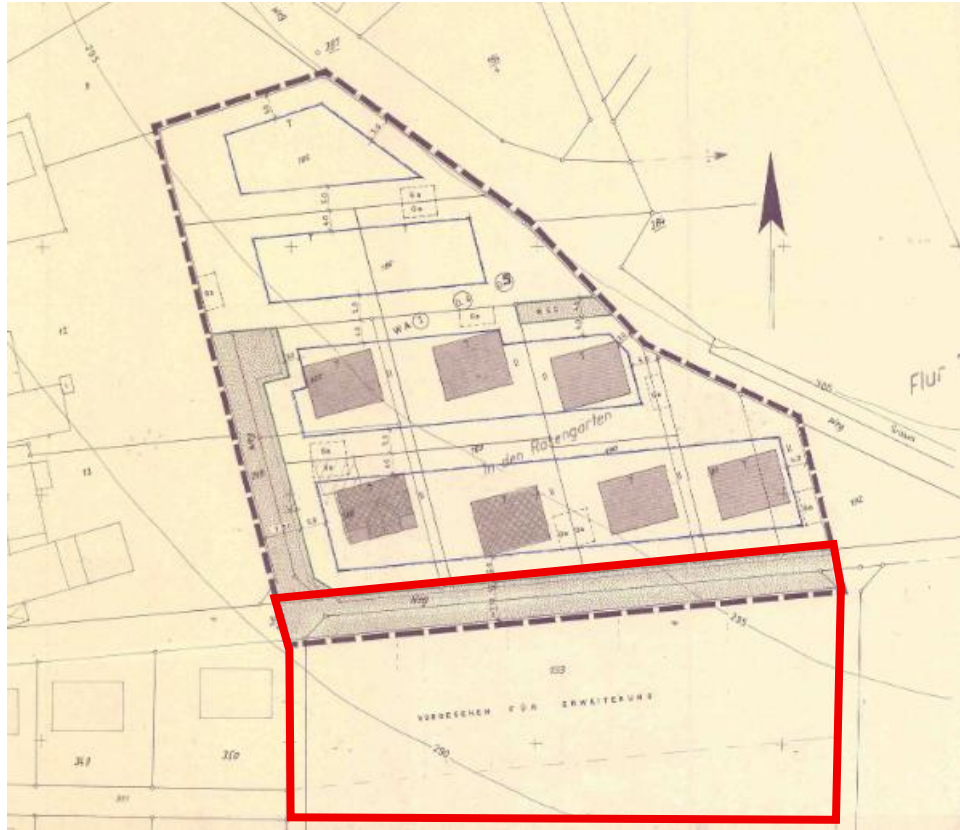


Abb.9: Bebauungsplan Nr.2 „In den Rasengärten“, rot umrandet die Entwicklungssatzung



Abb.10: Bebauungsplan Nr. 1 „Am Sand zu Rockelshausen“, rot umrandet die Entwicklungssatzung

1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz

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

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

Es wurde vorliegend eine Prüfung¹ potenzieller Alternativen im Innenbereich durchgeführt, welche im Ergebnis keine geeigneten und/oder keine verfügbaren Potenzialflächen ergab. Der Siedlungskörper von Ober-Gleen ist kompakt und verdichtet bebaut. Die wenigen Freiflächen werden dann von lw. Betrieben als Lagerfläche genutzt oder durch Gartennutzung geprägt. Demnach wird vorliegend an der kleinflächigen Erweiterung des südöstlichen Ortsrandes durch die vorliegende Planung festgehalten. Der Bereich ist im Bestand bereits erschlossen und es wird baulich eine kleinflächige städtebauliche Ergänzung (Abrundung) vorbereitet.

1.7 Verfahrensart und -stand

Gemäß § 34 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Hs. 2 und Nr. 3 Hs. 2 sowie Satz 2 BauGB entsprechend anzuwenden.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs.1 BauGB	19.04.2024 Bekanntmachung: 11.03.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs.2 Satz 1 Nr. 2 Hs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	16.03.2026 – 17.04.2026 Bekanntmachung: 11.03.2026
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs.2 Satz 1 Nr. 3 Hs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: 12.03.2026 Frist: Analog Offenlage § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs.1 BauGB	

¹ Aufbauend auf der Begründung zum Bebauungsplan „Im Grübling“, in der die Innenbereichsbetrachtung gegenüber dem Amt für den ländlichen Raum nachgewiesen werden musste. Die wenigen ermittelten Baulücken sind mittlerweile teilweise bebaut oder weiterhin nicht mobilisierbar.

Die Bekanntmachungen erfolgen auf der Homepage der Stadt Kirtorf und im Kreisanzeiger Oberhessische Zeitung.

Da keine städtebaulichen Gründe für eine Erweiterung des Auslegungszeitraumes vorliegen, wird dieser entsprechend für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen festgelegt. Der Geltungsbereich des Baugebietes erfasst nur ein Grundstück, das dann in drei Teilgrundstücke aufgeteilt wird, von denen eines bereits bebaut ist. Das Plankonzept stellt eine Arrondierung des Ortsrandes dar, die geplante Nutzung ist erschlossen und auf die bestehenden Nutzungen abgestimmt.

2. Städtebauliche Konzeption und Ziele der Entwicklungssatzung

Die Kommunen können durch Satzungen sowohl bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind, als auch einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind (§ 34 Abs.4 Satz 1 Nr.2 und 3 BauGB). Die Satzungen können zudem miteinander verbunden werden, was für die vorliegende Planung nicht von Relevanz ist.

Da die vorliegende Fläche bereits im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt wird und es sich lediglich um die Entwicklung einer kleinen Fläche am Ortsrand von Ober-Gleen handelt, die durch seine Umgebung bereits maßgeblich geprägt ist, wird für das vorliegende Plangebiet eine Entwicklungssatzung nach § 34 Abs.4 Nr.2 BauGB angewandt. Die Entwicklungssatzung erlaubt es der Stadt vor diesem Hintergrund, einzelne Außenbereichsgrundstücke städtebaulich angemessen in die Stadtteile als im Zusammenhang bebaute Ortsteile nach § 34 BauGB festzulegen.

Gemäß § 34 Abs. 5 BauGB ist Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 2, dass:

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind. – Die Entwicklungssatzung bezieht den Bereich östlich der Straße *Am Rasengarten*² in den Innenbereich ein und ordnet die Fläche neu, womit diese eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung erfährt.
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird. – Es erfolgt analog der angrenzenden Nutzungen die Ausweisung eines Dörflichen Wohngebiet (MDW) im Sinne des § 5a BauNVO, sodass sich die künftige Bebauung an den Nutzungen des Umfeldes orientieren wird, was auch den Festsetzungen zu entnehmen ist. Es werden keine Vorhaben vorbereitet, welche die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich machen.
3. Es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. - Es erfolgt analog den angrenzenden Nutzungen die Ausweisung eines Dörflichen Wohngebietes (MDW) im Sinne des § 5a BauNVO, sodass sich die künftige Bebauung an den Nutzungen des Umfeldes orientieren wird. Darüber hinaus liegen der Stadt Kirtorf zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor.

² Für die Straße selbst wurde bereits Bauplanungsrecht durch den BP Nr.2 geschaffen, siehe Abb.9

Zu den weiteren Voraussetzungen zählt, dass die einzubeziehenden Außenbereichsflächen an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile angrenzen, der noch nicht das städtebauliche Gewicht eines Ortsteiles erreicht hat und demnach als Splittersiedlung zu beurteilen ist. Durch das Anwenden der Entwicklungssatzung kann eine Abrundung des Innenbereiches in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil bezweckt werden. Zudem muss die städtebauliche Situation so sein, dass die Außenbereichsflächen eine Prägung durch die baulichen Nutzungen des angrenzenden Bereiches aufweisen.

Die Entwicklungssatzung stellt nicht auf eine einheitliche Bebauung i.S.d. Baunutzungsverordnung ab, sondern ausschließlich darauf, dass im Satzungsgebiet der Maßstab des sich Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach § 34 Abs. 1 BauGB gegeben sein muss. Diese Regelung findet ihre Grenze dort, wo entweder die prägende Wirkung der angrenzenden Bebauung endet oder durch die Einbeziehung der Flächen ein umfassendes Planungsbedürfnis aufgeworfen wird. Ein wichtiger Anhalt kann z.B. das Erfordernis der planerischen Ordnung im Erschließungsbereich mit der Regelung über Verkehrsanlagen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen geben. Ein „typischer“ Anwendungsfall sind sogenannte Baulücken, die zwar unbebaut sind, aber aufgrund der Prägung ihrer Umgebung grundsätzlich bebauungsfähig sind.

Die Entwicklungssatzung verleiht somit der bezeichneten Fläche konstitutiv die Qualität als Innenbereichsgrundstück, wobei zu berücksichtigen ist, dass die Grundsatzfrage der Entwicklung des bebauten Bereichs im Außenbereich zum Ortsteil i.S.d. § 34 BauGB in dem Fall einer Entwicklungssatzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Vorausgesetzt ist weiter, dass die einbezogenen Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind.

Mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist es beispielsweise nicht vereinbar, wenn es für die betreffenden Grundstücke im Flächennutzungsplan eine mit der Einbeziehung in den Innenbereich nicht zu vereinbarende städtebaulich bedeutsame Funktion dargestellt ist (wie z.B. Darstellung für Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs oder des überörtlichen Verkehrs). Da im Flächennutzungsplan der Stadt Kirtorf jedoch das Plangebiet als gemischte Baufläche (Planung) dargestellt wird, steht dies der Einbeziehung in die vorliegende Satzung nicht entgegen und entspricht damit den Voraussetzungen des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB. Die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung schließt darüber hinaus die Einbeziehung solcher Bereiche aus, für welche die Zuordnung zum Innenbereich weitere städtebauliche Regelungen (z.B. Umweltschutzaufgaben) erforderlich macht, die allein innerhalb der Bauleitplanung zu erreichen sind. Eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB können im Hinblick auf die geordnete städtebauliche Entwicklung weiterhin z.B. dann nicht in Betracht kommen, wenn wegen eines diffusen Gebietscharakters eine geordnete städtebauliche Entwicklung bei Anwendung der Maßstäbe des Absatzes 1 nicht sichergestellt ist, d.h. wenn eine den städtebaulichen Zielen der Kommune widersprechende, inhomogene Struktur entstehen kann. Auch die Ziele der Raumordnung gehören zu den Aspekten, die für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich sind, d.h. für die Satzung nach Satz 1 Nr. 1 bis Nr. 3 ist § 1 Abs. 4 BauGB sinngemäß anzuwenden.

Vor diesem Hintergrund kann aufgeführt werden, dass die Anwendungsvoraussetzungen für die Erlassung einer Entwicklungssatzung vorliegend gegeben sind, da die Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan der geplanten Ausweisung als Dörfliches Wohngebiet, welches in seiner Art der Kategorie „Gemischte Baufläche“ zuzuordnen ist, entspricht. Zudem ist die Fläche zugleich auch maßgeblich durch die umliegenden Nutzungen geprägt sowie bereits über die Straße „Am Rasengarten“ erschlossen. Die Planung gilt außerdem als an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB angepasst.

Mit der Aufstellung der vorliegenden Entwicklungssatzung verfolgt die Stadt Kirtorf das Ziel, die städtebauliche Entwicklung und Ordnung für das bereits erschlossene Gebiet gemäß § 1 Abs. 3 BauGB

planungsrechtlich abzusichern und den Innenbereich mit dem Einbeziehen der vorliegenden Fläche zu vervollständigen (abzurunden).

Die Fläche soll als Dörfliches Wohngebiet (MDW) im Sinne des § 5a BauNVO ausgewiesen werden, da die geplante Flächenausweisung (Nutzung) im unmittelbaren Zusammenhang mit den angrenzenden Bebauungs- und Nutzungsstrukturen gesehen wird. Diese Bereiche sind typischerweise durch Wohngebäude, Gehöfte mit angrenzenden Weiden und Nebenerwerbslandwirten und kleine Handwerksbetriebe geprägt, sodass die Ausweisung eines Dörflichen Wohngebietes eine Ergänzung der vorhandenen und angrenzenden Siedlungsstruktur darstellt.

Aufgrund der Vorgaben der BauNVO dienen Dörfliche Wohngebiete dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die geplante bauliche Entwicklung durch voraussichtlich zwei Wohnhäuser und Tierhaltung im kleinerem Umfang entspricht den Vorgaben des Baugesetzbuches in Bezug auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§1a BauGB) und wird zudem auch mangels Alternativen, nicht verfügbaren Grundstücken im Stadtteil sowie aufgrund der konkreten Nachfrage erforderlich.

3. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt in der bestehenden Form über die nördlich verlaufende und zum Teil noch auszubauende Straße *Am Rasengarten*. Über die Obergasse ist die Verbindung zur Hersfelder Str./ B62 gegeben, über diese besteht Anschluss in die Kernstadt Kirtorf und darüber hinaus nach Marburg und Alsfeld.

Das Plangebiet ist auch an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. Die nächste Haltestelle „Kirtorf-Ober-Gleen Hersfelder Straße“ befindet sich rd. 550 m vom Plangebiet entfernt, worüber eine Anbindung an die Buslinie VB-13 besteht. Diese verbindet nach Alsfeld, Homberg (Ohm) und Kirtorf.

Für die Bauvorhaben gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Kirtorf. Auf den Grundstücken sind die erforderlichen Stellplätze im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen.

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 zu 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 die Entwicklungssatzung aufgenommen worden.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird ein Dörfliches Wohngebiet gemäß § 5a BauNVO ausgewiesen.

(1) Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

(2) Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
3. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
4. nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
5. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
6. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
7. sonstige Gewerbebetriebe,
8. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen.

Die geplante Flächenausweisung eines Dörflichen Wohngebietes muss im Zuge der Entwicklungssatzung im unmittelbaren Zusammenhang mit der nördlich sowie der westlich angrenzenden Bebauungs- und Nutzungsstruktur gesehen werden und leitet sich aus diesen Rahmenbedingungen ab. Diese Bereiche sind durch bestehende Wohnbebauung als auch landwirtschaftliche Bauten und Freiflächen geprägt, sodass die Ausweisung als Dörfliches Wohngebiet eine Ergänzung der vorhandenen und angrenzenden Siedlungsstruktur darstellt. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO gilt allerdings für das Dörfliche Wohngebiet mit der lfd. Nr. 1, das die nach § 5a Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig sind. Beide Nutzungen sind aufgrund des Zuschnitts und der Lage des Plangebietes nicht für die Ausweisung geeignet.

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

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung in der Entwicklungssatzung können gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen bestimmt werden, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung werden daher die Grundflächenzahl, die zulässige Zahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen sowie die maximale Höhe baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes festgesetzt, um das Einfügen der Vorhaben in den Innenbereich zu gewährleisten. Alle weiteren Parameter der konkreten Objektplanung werden gemäß § 34 BauGB im Rahmen des Bauantrages bestimmt bzw. beurteilt.

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.

In der vorliegenden Entwicklungssatzung wird die Grundflächenzahl aufgrund der Grundstücksgröße auf **GRZ = 0,4** festgesetzt, sodass die geplante Bebauung sich verträglich in den städtebaulichen Kontext einfügen kann.

Zahl der Vollgeschosse (Z)

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

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

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der angrenzenden Nutzungen und Bebauung auf ein Maß von **Z = II** festgelegt. Nutzungskonflikte hinsichtlich der Höhenstaffelung können dadurch vermieden und das Plangebiet behutsam in die Nachbarschaft integriert werden. Dies ist auch aufgrund der gegebenen Topographie städtebaulich erforderlich, da das Gelände stark nach Süden abfällt, so dass die Grundstücke nach Norden leicht sichtexponiert wirken. Um dem Eingriff hier deutlich zu minimieren, wurden im Süden des Plangebietes Laubbaum- und Heckenanpflanzungen festgesetzt.

Festsetzung zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher empfiehlt sich die Festsetzung einer Höhenbegrenzung, um zu dokumentieren, dass sich die geplante Bebauung innerhalb der zur Ausweisung gelangenden Entwicklungssatzung „Baumgarten“ im Wesentlichen in die vorhandenen Umgebungsbebauung einfügt und diese verträglich dimensioniert ist.

Die Oberkante Gebäude wird deshalb als Höchstmaß festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist vorliegend der Erdgeschoss Rohfußboden (OK EG RFB). Als Oberkante Gebäude gilt dabei sowohl der höchstgelegene Abschluss einer Außenwand als auch der entsprechende Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut oder zwischen Dachhaut und Dachhaut zweier unterschiedlich oder gleich geneigter Dachflächen (First). Bei Staffelgeschossen gilt die Oberkante des Daches oder der Attika.

Für das Dörfliche Wohngebiet wird eine maximale Oberkante der Gebäude **OK_{GEB} = 9,00 m** festgesetzt. Somit kann trotz der abschüssigen Topographie eine verträgliche Höhenentwicklung in Bezug auf die benachbarte Bebauung erzielt werden. Die Höhen der angrenzenden Grundstücke werden so aufgenommen.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt. Sie ergibt sich jeweils abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO). Es werden Baugrenzen festgesetzt, die mit dem Hauptgebäude nicht überschritten werden dürfen. Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) definiert, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen. Vorliegend wird so eine effektive Ausnutzung der Fläche ermöglicht, wobei das Baufenster nach Westen nicht über die bestehende Bebauungstiefe des bestehenden Gebäudes hinausgeht. Die bisherigen Baufluchten und Bautiefen der westlich angrenzenden Gebäude *Am Rasengarten* werden auch für die neu entstehenden Gebäude aufgenommen.

4.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB gilt: Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Anpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen (siehe Artenliste) vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Es gilt je 4 m² jeweils einen standortgerechten einheimischen Laubstrauch. Je Symbol in der Plankarte ist ein Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft erhalten. Bei Abgang ist dieser jeweils gleichwertig zu ersetzen (siehe Artenliste).

5. Beschreibung und Bewertung des Bestandes und voraussichtliche Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Seit In-Kraft-Treten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S. 1359) am 20. Juli 2004 besteht die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan (vgl. § 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Vorgehen ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach In-Kraft-Treten des EAG Bau eingeleitet wurde.

Eine Ausnahme stellen hierbei Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des Vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB und/oder § 13a BauGB abgewickelt werden. Hier ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht notwendig. Insofern kann vorliegend auf ein entsprechendes Verfahren verzichtet werden. Gleichwohl werden die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Begründung nachfolgend berücksichtigt.

5.2 Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen innerhalb des Plangebietes wurden Ende November 2024 und Ende April 2025 Geländebegehungen durchgeführt. Die zum Aufnahmezeitpunkt vorhandenen und erkennbaren Biotop- und Nutzungstypen werden nachfolgend beschrieben.

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Bereich des Ortsteils Ober-Gleen der Stadt Kirtorf. Naturräumlich liegt das Plangebiet im Naturraum 346.2 „Nördliches Vogelsberg-Vorland“ (Haupteinheit: 346 „Oberhessische Schwelle“) im „Osthessischen Bergland“. Das Plangebiet liegt auf einer planaren Ebene von rd. 295 m ü. NHN. Das Umfeld des Plangebietes ist durch kleinflächige Siedlungsstrukturen des Ortsteils Ober-Gleen, landwirtschaftlich genutzten Flächen und Gehölzstrukturen geprägt. Nördlich und westlich

schließen sich Wohngebäude mit gärtnerisch gepflegten Anlagen an das Plangebiet an. Östlich und südlich des Plangebietes werden die Flächen landwirtschaftlich genutzt.

Das Plangebiet selbst wird überwiegend von einer mäßig intensiv genutzten Weide eingenommen. Im Nordwesten befinden sich eine Scheune und ein Bauerngarten. Im nördlichen Randbereich verläuft die Straße *Am Rasengarten* in Ost-West-Richtung. Südlich parallel zur Straße *Am Rasengarten* befinden sich sieben junge Obstbäume. Westlich wird das Plangebiet durch einen Grasweg begrenzt, der in Nord-Süd-Richtung verläuft.

Folgende Arten wurden auf der mäßig intensiv genutzten Weide erfasst:

Art	Deutscher Name
<i>Hypochaeris radicata</i>	Gewöhnliches Ferkelkraut
<i>Lamium spec.</i>	Taubnessel
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich
<i>Rumex crispus</i>	Krauser Ampfer
<i>Rumex obtusifolius</i>	Stumpfbläättriger Ampfer
<i>Taraxacum</i> sect. <i>Ruderalia</i>	Gewöhnlicher Löwenzahn
<i>Trifolium spec.</i>	Klee

Im Bereich des Grasweges wurden folgende Arten festgestellt:

Art	Deutscher Name
<i>Achillea millefolium</i>	Gewöhnliche Wiesen-Schafgarbe
<i>Aquilegia vulgaris</i>	Gewöhnliche Akelei
<i>Bellis perennis</i>	Gänseblümchen
<i>Geranium spec.</i>	Storchschnabel
<i>Glechoma hederacea</i>	Gewöhnlicher Gundermann
<i>Hypochaeris radicata</i>	Gewöhnliches Ferkelkraut
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich
<i>Rumex obtusifolius</i>	Stumpfbläättriger Ampfer
<i>Taraxacum</i> sect. <i>Ruderalia</i>	Gewöhnlicher Löwenzahn
<i>Trifolium spec.</i>	Klee
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel



Abb. 11: Grasweg, Scheune und Bauerngarten im Nordwesten des Plangebietes (eigene Aufnahme, 11/2024)



Abb. 12: Weidefläche mit Blick Richtung Nordosten (eigene Aufnahme, 11/2024)



Abb. 13: Obstbaumanpflanzungen im nördlichen Randbereich mit Blick nach Südosten (eigene Aufnahme, 11/2024)



Abb. 14: Blick nach Westen auf die Weidefläche und Straße Am Rasengarten (eigene Aufnahme, 11/2024)



Abb. 15: Blick nach Osten auf die Straße Am Rasengarten (eigene Aufnahme, 11/2024)



Abb. 16: Bauerngarten und Scheune (eigene Aufnahme, 11/2024)



Abb. 17: Blick nach Süden auf die zum Aufnahmezeitpunkt mit Schafen beweidete Fläche (eigene Aufnahme, 04/2025)



Abb. 18: Blick nach Südosten auf die noch unbeweidete Weidefläche außerhalb des Geltungsbereichs (eigene Aufnahme, 04/2025)

Bestands- und Eingriffsbewertung

Dem Plangebiet kommt aus naturschutzfachlicher Sicht eine mittlere Bedeutung zu. Ausschlaggebend dafür sind die vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen überwiegend mittlerer (mäßig intensiv genutzte Weide, Grasweg) und in geringem Maße geringer (Straßenverkehrsfläche, Gebäude, gärtnerisch gepflegte Anlage) naturschutzfachlicher Wertigkeit. Bei Umsetzung der Planung kann eine Fläche von rd. 2.287 m² der insgesamt 5.727 m² neu versiegelt werden. Eingriffsminimierend wirkt sich die Ausweisung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Ortsrandeingrünung“ im südlichen Bereich des Plangebietes aus. In diesem Bereich wird eine Neupflanzung einheimischer Hecken und Gebüsche sowie die Anpflanzung von fünf einheimischen Laubbäumen festgesetzt. Zudem wirken sich der Erhalt von fünf Obstbäumen im nördlichen Bereich und die Heckenpflanzung im östlichen Bereich eingriffsminimierend aus. In der Zusammenschau ist das Konfliktpotenzial in Bezug auf die vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen bei Umsetzung der Planung als gering zu bewerten.

5.3 Tiere und artenschutzrechtliche Belange

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

In der nachfolgenden Betrachtung wird die Habitatausstattung des Vorhabenbereiches berücksichtigt.

Vögel

Im Eingriffsbereich selbst ist aufgrund der intensiven Nutzung des Offenlandes als Weidefläche sowie der bereits vorhandenen Vertikalstrukturen (Wohngebäude, einzelne Gehölze) das Vorkommen typischer Offenlandarten (z. B. Feldlerche, Rebhuhn, Wachtel, Grauammer) aktuell als äußerst unwahrscheinlich anzunehmen.

Die umliegenden Flächen weisen Gehölzbestände in Form von Gebüsch und Hecken frischer Standorte sowie Feldgehölzen auf. Gehölze, die als Bruthabitat dienen können, befinden sich außerhalb des Eingriffsbereiches. Da kein erheblicher Eingriff in Gehölzbereiche stattfindet, ist davon auszugehen, dass die Funktion ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt. Nachhaltige Beeinträchtigungen während der Bauphase sind aufgrund der Verfügbarkeit von Alternativhabitaten in der Umgebung nicht zu erwarten. Durch die unmittelbar angrenzende Siedlungsbereich (Wohngebäude, Straßenverkehrsfläche) sind bereits moderate Störungen durch Anwohner und Verkehr anzunehmen. Mit einer erheblichen Erhöhung des Störungsniveaus durch die Nutzung der Fläche als dörfliches Wohngebiet ist nicht zu rechnen, da hier nur mit relativ störungstoleranten Arten (z. B. Amsel, Rotkehlchen, Zaunkönig) zu rechnen ist.

Weitere Tiergruppen

Im Rahmen der Bestandserfassungen wurden keine Futterpflanzen planungsrelevanter Schmetterlingsarten (z. B. *Maculinea nausithous*) gefunden. Fledermäuse sind lediglich bei Jagd- und Transferflügen zu erwarten, so dass im Rahmen der Planumsetzung keine Betroffenheit der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu erwarten ist.

Vorkommen streng geschützter bzw. europäisch geschützter Arten aus anderen Tiergruppen können aufgrund fehlender Habitatstrukturen (keine Gewässer, keine Ackerlebensräume, keine Höhlen, keine Saumstrukturen, keine nuss- und fruchttragenden Sträucher) generell ausgeschlossen werden.

Artenschutzrechtliche Hinweise

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind die folgenden Punkte zu beachten:

- Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (Beginn der Brutzeit vom 1. März bis zum Ende der Brutzeit am 30. September) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Außerhalb der Brut- und Setzzeit sind Baumhöhlen vor Beginn von Rodungsarbeiten von einem Fachgutachter auf überwinternde Arten zu überprüfen.
- Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen.
- Gehölzrückschnitte und -rodungen sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
- Baumhöhlen und Gebäude sind vor Beginn von Rodungs- oder Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) auf überwinternde Arten zu überprüfen.
- Rodungen von Höhlenbäumen und Abrissarbeiten sind außerhalb der Wochenstubenzeit (01.05. bis 31.07.) durchzuführen und durch eine qualifizierte Person zu begleiten.

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Allgemeine Hinweise

- Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sollten für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, verwendet werden.
- Bei großflächigen transparenten Glasflächen, der Verwendung von stark reflektierenden Glas-typen oder transparenten Brüstungen ist eine Gefährdung für Vögel (z.B. Vogelschlag) zu vermeiden. Geeignete Maßnahmen (z.B. Verwendung von Strukturglas) sind nach dem jeweiligen Stand der Wissenschaft zu treffen.

Eingriffsbewertung

Unter Berücksichtigung aller oben genannten Maßnahmen besteht kein Erfordernis der Zulassung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG.

5.4 Boden und Fläche

Gemäß § 1 BBodSchG und § 1 HAItBodSchG sind die Funktionen des Bodens, u.a. durch Vermeidung von schädlichen Beeinträchtigungen, nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BNatSchG seine prägenden biologischen Funktionen, die Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen. Die Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können. Nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

Bewertungsmethoden

Die nachfolgende Bodenbewertung erfolgte in Anlehnung an die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ (HMUELV 2011). Die Datengrundlage für die Bodenbewertung wurde dem *Boden Viewer Hessen* (HLNUG 2020A) entnommen. Während der Geländebegehung wurden gegebenenfalls einzelne Daten gegengeprüft (z.B. Erosionserscheinungen, Vorbelastung, etc.).

Bodenbeschreibung und -bewertung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 5.727 m². Die im Plangebiet vorherrschende Bodenhauptgruppe ist als Böden aus solifluidalen Sedimenten anzusprechen (Bodeneinheit: Braunerden mit Podsol-Braunerden). Die Bodenart ist als sandiger Lehm angegeben.

Als Grundlage für Planungsbelange aggregiert die Bodenfunktionsbewertung (Quelle: BodenViewer Hessen) verschiedener Bodenfunktionen (Lebensraum, Ertragspotenzial, Feldkapazität, Nitratrückhalt) zu einer Gesamtbewertung. Die Böden des Plangebietes wurden mit einem geringen Bodenfunktionserfüllungsgrad bewertet (**Abb. 19**). Im Einzelnen wurde das Ertragspotenzial mit mittel und sowohl die Feldkapazität als auch das Nitratrückhaltevermögen mit gering bewertet. Die Acker-/ Grünlandzahl liegt im Plangebiet bei > 35 bis >= 40.

In Hinblick auf die Erosionsanfälligkeit der Böden wurde der K-Faktor als Maß für die Bodenerodierbarkeit für die Bewertung herangezogen. Die Böden innerhalb des Plangebietes werden mit einem K-Faktor von > 0,1 - 0,2 bewertet und weisen demnach eine geringe Erosionsanfälligkeit auf. Gemäß

Erosionsatlas weisen die Böden innerhalb des Plangebietes eine hohe bis sehr hohe natürliche Erosionsgefährdung auf (**Abb. 20**).



Abb. 19: Bodenfunktionale Gesamtbewertungen im Bereich des Plangebietes (schwarz umrandet) (Quelle: BodenViewer, Zugriffsdatum: 12/2024, eigene Bearbeitung).

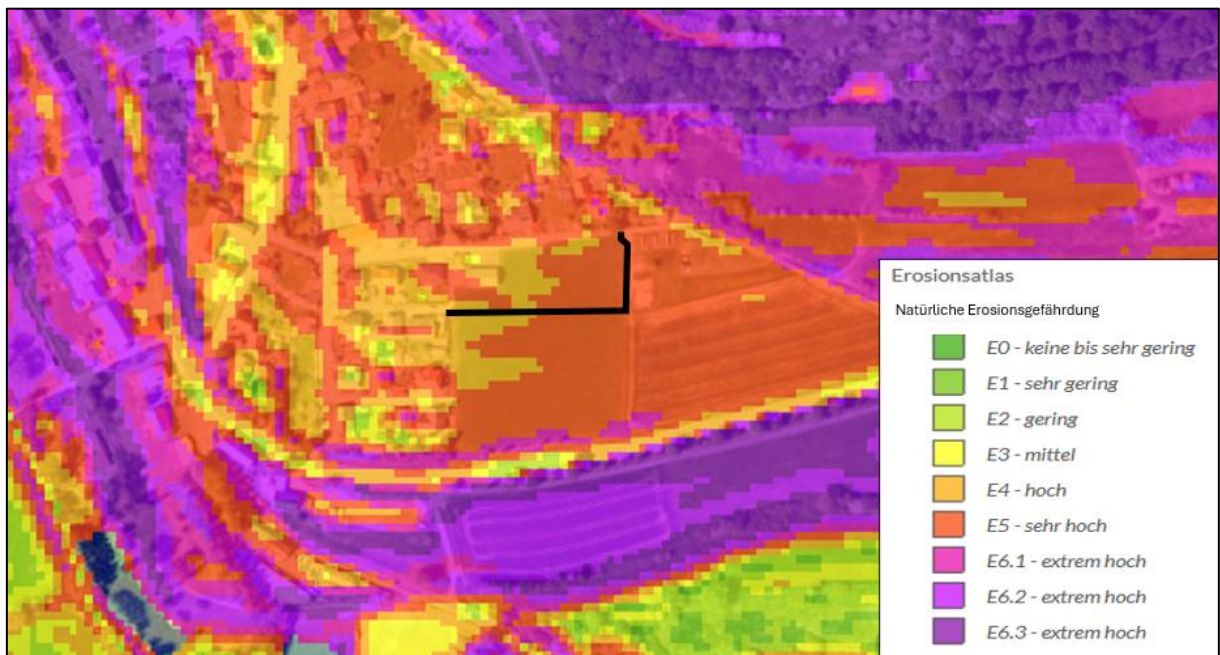


Abb. 20: Natürliche Erosionsgefährdung der Böden im Bereich des Plangebietes (schwarz umrandet) (Quelle: BodenViewer, Zugriffsdatum: 12/2024 eigene Bearbeitung).

Bodenentwicklungsprognose

Bei Nichtdurchführung des Bauvorhabens werden die derzeit vorherrschenden Nutzungen (Grünland, Grasweg, Bauerngarten) voraussichtlich weiterhin bestehen bleiben.

Bei Durchführung der Planung kommt es im Bereich des Grünlands (Weide) teilweise zu Neuversiegelungen. Darüber hinaus kommt es im Plangebiet sowie dessen unmittelbaren Umfeld teilweise zu Bodenverdichtung, Bodenabtrag, -auftrag und -vermischung.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Um grundsätzlich den mit Bodenversiegelungen verbundenen negativen Effekten entgegenzuwirken (geringere Wasserversickerung, Störung der Grundwasserbildung, Oberflächenabfluss, fehlende Luftabkühlung, Störung der Bodenfruchtbarkeit, etc.) enthält die Entwicklungssatzung entsprechende Festsetzungen bzw. Hinweise:

- Festgesetzte Grundflächenzahl von **GRZ = 0,4**.
- Ausweisung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Ortsrandeingrünung“.
- Ausweisung von Flächen zum Erhalt, zur Pflege und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Für die zukünftigen Bauherren sind nachfolgende Infoblätter des Hessischen Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt (HMLU) zu beachten:

- Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende (HMLU 2024)
- Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer (HMLU 2024)

Eingriffsbewertung

Die Böden im Plangebiet besitzen aufgrund der aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung überwiegend nur eine geringe Vorbelastung, wodurch ihre Funktionen im Naturhaushalt weitestgehend ungestört sind. Bei Durchführung der Planung werden bisher vorwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen mit einem geringen Bodenfunktionserfüllungsgrad umgenutzt und stehen somit nicht mehr für die Landwirtschaft zu Verfügung. Allerdings ist der Boden mit einer Acker-/ Grünlandzahl von > 35 bis ≥ 40 weder als besonders mager noch als besonders ertragreich anzusprechen. Die vorwiegend sehr hohe Erosionsgefährdung der Böden innerhalb des Plangebietes ist bei Durchführung der Planung zu berücksichtigen. Bei Umsetzung der Planung werden im südlichen und östlichen Bereich des Plangebietes Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausgewiesen. Dies kann potentiellen Erosionserscheinungen entgegenwirken. Insgesamt ist die Eingriffsintensität für das Schutzgut Boden als mittel zu bewerten.

5.5 Wasser

Bestandsbeschreibung

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine oberirdischen Gewässer, Quellen oder quelligen Bereiche. Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet gemäß § 76 Abs. 2 WHG oder in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet gemäß § 46 HWG. Jedoch liegt das Plangebiet innerhalb der Schutzzone IIIB des amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes „WSG Wohratal-Stadtallendorf“ (WSG-ID 534-001) (vgl. **Abb. 21**).



Abb. 21: Lage des Plangebietes (schwarz umrandet) zu verzeichneten Wasserschutzgebieten (Quelle: Wrrl-Viewer, Zugriffsdatum: 12/2024, eigene Bearbeitung).

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die im vorangegangenen Kapitel aufgeführten Festsetzungen und Hinweise zur Eingriffsminderung auf die Bodenfunktionen wirken sich gleichermaßen eingriffsminimierend auf den Wasserhaushalt aus. Zur weiteren Minderung der negativen Effekten hinsichtlich des Wasserhaushalts beinhaltet die Entwicklungssatzung darüber hinaus folgende Hinweise:

- Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).
- Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, insofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).
- Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf dem Grundstück, auf dem es auftritt, sach- und fachgerecht, unter Berücksichtigung der geltenden Trinkwasserschutzverordnung, zu entsorgen. Der Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass kein Oberflächenwasser auf öffentliche Flächen läuft und hat dafür eigenständig bauliche Vorkehrungen zu treffen (z.B. Entwässerungsrinne an Grundstücksgrenze) (Entwässerungsplan).

Eingriffsbewertung

Aufgrund der bisher in Teilen fehlenden Bebauung wird von einem überwiegend noch funktionsfähigen Wasserhaushalt (Infiltrationsvermögen, Grundwasserneubildung, Pufferung von Hochwasserspitzen, Wasserspeicherkapazität etc.) im Plangebiet ausgegangen. Die mit dem Vorhaben verbundene Bodenversiegelung wird in geringem Umfang zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Niederschlagswasser führen, Niedrigwasserphasen verstärken als auch zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung beitragen. Insbesondere die Umsetzung der angegebenen Minimierungsmaßnahmen kann diesen nachteiligen Effekten entgegenwirken. Aufgrund der relativ geringen räumlichen Ausdehnung des Vorhabens ist die Eingriffswirkung auf den Wasserhaushalt als gering bis mittel zu bewerten.

5.6 Luft und Klima

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß BauGB § 1 Absatz 6 Ziffer 7 die Auswirkungen auf die Schutzgüter „Luft“ und „Klima“ zu berücksichtigen. Zudem sind bei Bauleitplänen Maßnahmen anzuwenden, die dem Klimawandel entgegenwirken sowie die der Anpassung an den Klimawandel dienen (gemäß BauGB § 1a Absatz 5).

Bewertungsmethoden

Die nachfolgende Klimabewertung erfolgte in Anlehnung an den „Handungsleitfaden zur kommunalen Klimaanpassung in Hessen – Hitze und Gesundheit“ (HLNUG – Fachzentrum Klimawandel und Anpassung 2019). Hierbei wurde der Fokus auf die Bewertung von klimatischen Belastungs- und Ausgleichsräumen und auf die Bewertung von Entstehungsflächen für Kalt- und Frischluft sowie deren Abflussbahnen gelegt. Die Herangehensweise zur Beurteilung dieser Klimaelemente wurde anhand der Topografie, der vorhandenen Bebauungsstrukturen, der Flächennutzungen und der daraus abgeleiteten „Klimatope“ im Planungsraum durchgeführt.

Bestandsaufnahme

Als **klimatische Belastungsräume** zählen vor allem die durch Wärme und Luftschadstoffe belasteten Siedlungsflächen. Ein hoher Versiegelungs- bzw. Bebauungsgrad führt tagsüber zu starker Aufheizung und nachts zur Ausbildung einer deutlichen „Wärmeinsel“ bei durchschnittlich geringer Luftfeuchte. Eine solche Wärmeinsel bildet die nördlich und westlich des Plangebietes gelegene Siedlungsfläche des Ortsteils Ober-Gleen. Die nördlich und teilweise östlich und südlich an das Plangebiet angrenzenden Freiflächen sowie das Plangebiet selbst bilden **klimatische Ausgleichsflächen**. Diese weisen einen extremen Tages- und Jahresgang der Temperatur und Feuchte sowie geringe Windströmungsveränderungen auf. Sie wirken den durch Wärme und Luftschadstoffen belasteten Siedlungsflächen durch Kalt- und Frischluftproduktion und -zufuhr entgegen. Kaltluft entsteht in erster Linie auf Freiflächen (z.B. Acker, Grünland, Gehölzarme Parkanlagen), wenn in der Nacht die abkühlende Erdoberfläche ihrerseits die darüber liegenden bodennahen Luftschichten abkühlt. Der Abfluss der Kaltluftbahnen folgt im Groben der Geländeneigung entsprechend von den Höhen ins Tal. Im Plangebiet ist aufgrund der Kleinflächigkeit der vorhandenen Freiflächen sowie versiegelter Flächen von keinen bedeuteten Luftströmen auszugehen, die für das Umfeld von Bedeutung sein könnten (**Abb. 22**).

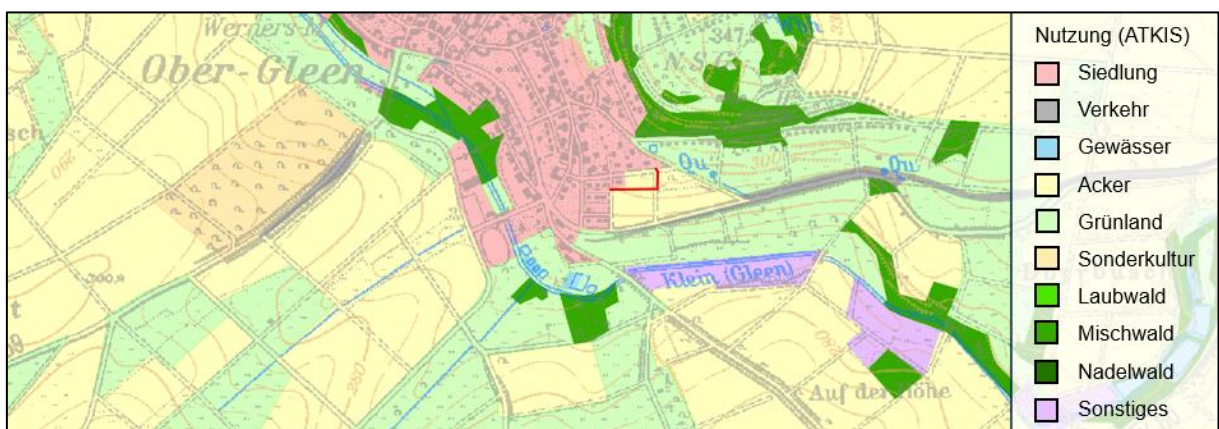


Abb. 22: Nutzungstypen im Bereich des Plangebietes (rot umrandet). Die Siedlungsbereiche und die Verkehrsflächen bilden klimatische Belastungsräume. Die Freiflächen (Grünland, Acker) bilden klimatische Ausgleichsflächen. Der potenzielle Abfluss der Kaltluft folgt der Topografie entsprechend von den Höhen ins Tal. (Quelle: GruSchu Hessen, Zugriffsdatum: 12/2024, eigene Bearbeitung)

Starkregenereignisse

Im Hinblick auf die sehr hohe Erosionsgefährdung innerhalb sowie außerhalb des Plangebietes werden nachfolgend potenzielle Starkregenereignisse im Bereich des Plangebietes näher betrachtet. Die Starkregen-Hinweiskarte für Hessen (HLNUG) vermittelt eine erste Übersicht der Gefährdungslage bei Starkregen. Sie soll Kommunen dabei unterstützen, ihre eigene Situation besser einschätzen zu können. Die Karte basiert auf Beobachtungen von Niederschlag, Topografie und Versiegelungsgrad. Zusätzlich ist die Vulnerabilität (kritische Infrastrukturen, Bevölkerungsdichte und Erosionsgefahr) enthalten.

Für das Plangebiet und dessen Umfeld besteht ein hoher Starkregen-Index. Der Vulnerabilitäts-Index wird als nicht erhöht eingestuft (**Abb. 23**).



Abb. 23: Starkregen-Hinweiskarte im Bereich des Plangebietes (schwarz umrandet). (Quelle: StarkregenViewer Hessen (HLNUG), Stand 2024, eigene Bearbeitung)

Kommunale Fließpfadkarten eignen sich für kleinere Ortschaften oder Ortsteile, besonders im ländlichen Raum. Sie zeigen (in einer Auflösung von 1 m²) eine erste Übersicht der potenziellen Fließpfade, die das Regenwasser bei einem Starkregenereignis nehmen würde. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Fließpfade (**Abb. 24**). Die Fließpfadkarte stellt für den Bereich des Plangebietes Ackerland da, das aufgrund einer Hangneigung von 10-20 % als stark gefährdet gilt. Bei der Begehung konnte jedoch festgestellt werden, dass es sich um Grünland handelt und sich das Plangebiet auf einer nahezu planaren Ebene befindet. Grünland ist im Allgemeinen weniger gefährdet als Ackerland, da der Boden eine deutlich höhere Bedeckung hat und somit Wasser und Boden besser zurückgehalten werden.

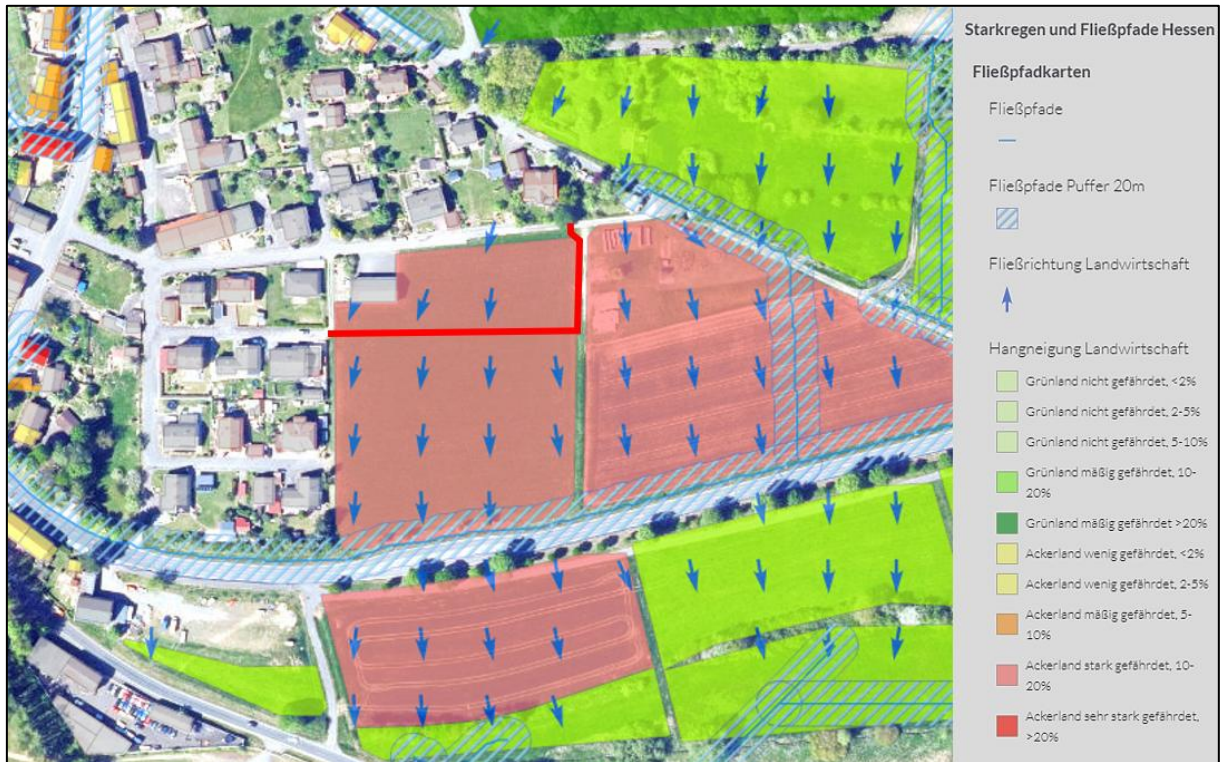


Abb. 24: Fließpfadkarte im Bereich des Plangebietes (rot umrandet). (Quelle: StarkregenViewer Hessen (HLNUG), Stand 2024, eigene Bearbeitung)

Eingriffsbewertung

Die kleinklimatischen Auswirkungen werden sich aufgrund der geringen räumlichen Ausdehnung des Vorhabens bei Durchführung der Planung vor allem auf das Plangebiet selbst konzentrieren. Die geplante Weiterentwicklung am Rande der Siedlungsfläche von Ober-Gleen wird der Entstehung und dem Transport von Frisch- und Kaltluft grundsätzlich nicht entgegenstehen, daher ist eine erhebliche Beeinträchtigung klimatischer Funktionen im Bereich des Plangebietes und dessen Umgebung nicht zu erwarten. Die geplante Bebauung und Nutzung wird voraussichtlich keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, sodass die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität führen wird. In Hinblick auf die Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels sind mögliche Auswirkungen hinsichtlich potenziell zukünftiger Starkregenereignisse von mittlerer Relevanz, da für das Plangebiet sowie die umliegenden Bereiche zwar ein hohes Starkregen-Gefahrenpotential sowie eine sehr hohe natürliche Erosionsgefährdung besteht, sich das Plangebiet jedoch auf einer planaren Ebene befindet und keine Fließpfade durch das Plangebiet verlaufen. Zudem werden bei Umsetzung der Planung im südlichen und östlichen Bereich des Plangebietes Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausgewiesen. Dies kann potentiellen Erosionserscheinungen durch Starkregenereignisse entgegenwirken.

5.7 Gesetzlich geschützte Biotope und Flächen mit rechtlichen Bindungen

Es befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope oder Flächen mit rechtlichen Bindungen innerhalb des Plangebietes oder im unmittelbaren Umfeld.

Eingriffsbewertung

Nach derzeitigem Kenntnisstand werden durch die Umsetzung der Planung weder gesetzlich geschützten Biotope noch FFH-Lebensraumtypen oder Flächen mit rechtlichen Bindungen tangiert bzw. beeinträchtigt.

5.8 Natura 2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete

Natura 2000-Gebiete

Das Plangebiet liegt weder innerhalb noch grenzt es an Natura-2000-Gebiete. Das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet (FFH-Gebiet Nr. 5221-301 „Wälder nördlich Ohmes“) liegt in rd. 2 km nördlicher Entfernung zum Plangebiet.

Sonstige Schutzgebiete

In rd. 70 m nördlicher Entfernung zum Plangebiet liegt das Naturschutzgebiet „Ransberg bei Ober-Gleen“ (**Abb. 25**). Die Besonderheit des Gebietes liegt in der Vernetzung verschiedener, kleinräumiger Lebensraumtypen und Sonderstandorte, reichend von einem offengelassenen Basaltsteinbruch mit Felsvegetation über magere Halbtrocken- und Trockenrasen, ausgedehnte wertvolle Hecken und Gebüsche bis hin zu einer Streuobstwiese. Für zahlreiche, teils gefährdete Tier- und Pflanzenarten stellt das Naturschutzgebiet einen wichtigen Rückzugsraum in der sonst intensiven Ackerlandschaft dar.

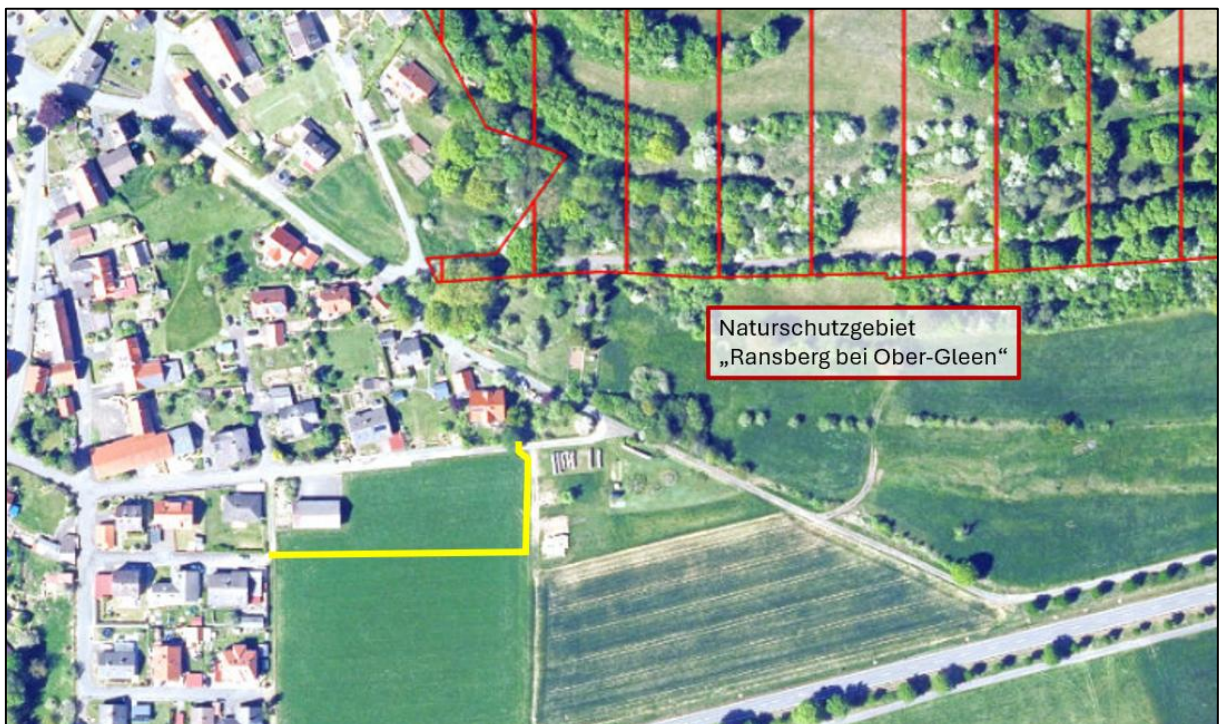


Abb. 25: Lage des Plangebietes (gelb umrandet) zum Naturschutzgebiet „Ransberg bei Ober-Gleen“ (Quelle: NatureViewer Hessen (HLNUG), 2024, eigene Bearbeitung)

Eingriffsbewertung

Aufgrund der gegebenen Entfernung sind durch die geplante Bebauung keine negativen Auswirkungen auf Natura-2000-Gebiete zu erwarten. Das Plangebiet liegt jedoch in rd. 70 m südlicher Entfernung zum Naturschutzgebiet „Ransberg bei Ober-Gleen“. Es umfasst überwiegend mäßig intensiv genutzte Weidefläche und unterscheidet sich dementsprechend von den Biotoptypen des Naturschutzgebietes (Felsvegetation, magere Halbtrocken- und Trockenrasen, Hecken, Gebüsche, Streuobstwiese). Folglich wird

das geplante Vorhaben voraussichtlich aufgrund fehlender funktionaler Zusammenhänge keine erheblichen Auswirkungen auf das Naturschutzgebiet „Ransberg bei Ober-Gleen“ haben.

5.9 Landschaft

Das Plangebiet befindet sich vorwiegend in Nachbarschaft zu Wohnbebauung, gärtnerisch gepflegten Anlagen und landwirtschaftlich genutzten Flächen. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine kleinflächige Bebauung am Siedlungsrand von Ober-Gleen. Demnach wird sich die geplante Bebauung aller Voraussicht nach in die bereits vorherrschenden Nutzungen einfügen. Bei Umsetzung der Planung werden zudem keine Gehölzstrukturen oder anderen landschaftsbildprägenden Elemente tangiert bzw. beeinträchtigt. Insgesamt sind bei Durchführung der Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild, die über das bereits vorhandene Ausmaß hinausgehen, zu erwarten.

5.10 Mensch, Wohn- und Erholungsqualität

Das Plangebiet befindet sich überwiegend in Nachbarschaft zu Wohnbebauung, gärtnerisch gepflegten Anlagen und landwirtschaftlich genutzten Flächen. Aufgrund der aktuellen Nutzung des Plangebietes als Weide, ist davon auszugehen, dass das Plangebiet in geringem Maße eine Erholungsmöglichkeit für Spaziergänger bietet. Insgesamt ergeben sich durch die Kleinflächigkeit der vorliegenden Planung jedoch keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit, einschließlich der Wohn- und Erholungsqualität, zum derzeitigen Kenntnisstand.

5.11 Kulturelles Erbe und Denkmalschutz

Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die Maßnahme voraussichtlich nicht betroffen. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten unerwartet Hinweise auf Bodendenkmale auftreten, ist umgehend die dafür zuständige Behörde zu informieren. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

5.12 Eingriffs- und Ausgleichsplanung

Rechtlicher Hintergrund

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 im vorliegenden Fall durch die Festsetzung von „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sowie den Erhalt von fünf Obstbäumen innerhalb des Geltungsbereichs der Entwicklungssatzung.

Eingriffsbetrachtung

Für das Plangebiet liegt kein rechtsgültiger Bebauungsplan vor. Das Gebiet befindet sich aktuell gemäß § 35 BauGB im planungsrechtlichen Außenbereich. Die Straße *Am Rasengarten* ist bereits bauplanungsrechtlich über den Bebauungsplan Nr.2 vorbereitet und daher nicht ausgleichspflichtig (Verweis auf § 1a Abs.3 Satz 6 BauGB). Durch die vorliegende Planung erfolgt eine kleinflächige städtebauliche Weiterentwicklung am südöstlichen Ortsrand von Ober-Gleen südlich der Straße *Am Rasengarten*. Dabei wird im Bereich einer mäßig intensiv genutzten Weidefläche mit sieben jungen Obstbäumen ein dörfliches Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 ausgewiesen. Dieser Bereich befindet sich optisch-räumlich innerhalb einer zusammenhängenden wohnlichen Grundstücksnutzung. Der Bedarf ist in der Eigenentwicklung des Ortes begründet, um Wohnraum für eine ansässige Familie zu schaffen und damit

den Wohnstandort langfristig zu sichern. Das Umfeld des Plangebietes umfasst vorwiegend Siedlungsstrukturen inklusive Wohnbebauung, Straßenverkehrsflächen und Gartenanlagen sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen in Form von Grünland südlich und östlich des Plangebietes. Das Plangebiet selbst umfasst im Bereich des Eingriffs eine mäßig intensiv genutzte Weidefläche.

Bei Umsetzung der Planung wird eine Teilfläche des Grünlandes (Weide) überbaut. Darüber hinaus wird der Bereich des Bestandsgebäudes und des Bauerngartens überplant. Somit gehen die vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen zu einem Großteil verloren. Dabei handelt es sich aus naturschutzfachlicher Sicht nach derzeitigem Kenntnisstand um Biotoptypen geringer bis mittlerer Wertigkeit.

Eingriffsminimierung und Ausgleichsplanung

Fünf der sieben Obstbäume im nördlichen Randbereich des Plangebietes werden zum Erhalt festgesetzt. Zur weiteren Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft wird im südlichen Bereich eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Ortsrandeingrünung“ ausgewiesen. In diesem Bereich wird die Anpflanzung einheimischer Hecken und Gebüsche sowie die Anpflanzung fünf einheimischer Laubbäume festgesetzt. Darüber hinaus wird der vorgesehene Versiegelungsgrad aufgrund der festgesetzten GRZ von 0,4 relativ gering ausfallen. Zudem wird im östlichen Randbereich eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausgewiesen.

Fazit

Durch die getroffenen Festsetzungen zum Erhalt von fünf Obstbäumen sowie der Ausweisung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Ortsrandeingrünung“ und der Ausweisung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen kann der Eingriff in das aus naturschutzfachlicher Sicht mittelwertige Grünland kompensiert werden. Die Durchführung weiterer Kompensationsmaßnahmen wird somit nicht erforderlich.

6. 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 die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung in der Entwicklungssatzung wie folgt behandelt:

6.1 Hochwasserschutz

Überschwemmungsgebiete

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

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

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

6.2 Wasserversorgung

Bedarfsermittlung

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

Wassersparnachweis

Der Nachweis kann auf Ebene der Bauleitplanung nur indirekt erfolgen. Die Brauchwassernutzung von Niederschlagswasser wird empfohlen und dient dem Einsparen von wertvollem Trinkwasser. Weitere Wassersparnachweise sind im späteren Haushalt durch die Hauseigentümer zu beachten.

Deckungsnachweis

Es erfolgte eine Prüfung der Wasserversorgung. Aufgrund der unmittelbaren Ortsrandlage geht die Stadt von einer gesicherten Wasserversorgung aus, die über einen Anschluss an die vorhandenen Leitungen gedeckt werden. Es besteht Anschluss an die vorhandene Wasserleitung in der Straße *Am Rasengarten*.

Technische Anlagen

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

6.3 Grundwasserschutz

Schutz des Grundwassers

Das auf Grundstücksfreiflächen und wasserdurchlässig befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Dies trägt zum Schutz des Grundwassers.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes WSG Wohratal-Stadtallendorf in der Schutzzone IIIB. Die entsprechenden Ver- und Gebote sind zu beachten. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Heilquellenschutzgebietes.

Verminderung der Grundwasserneubildung

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

Versickerung von Niederschlagswasser

Das auf Grundstücksfreiflächen und wasserdurchlässig befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Dies trägt zum Schutz des Grundwassers. Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch fachliche Belange (Bodenbeschaffenheit, Grundwasserstände, etc.) oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Bemessungsgrundwasserstände

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Bauwerke im Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Landesgrundwassermessstellen/-dienst

Es befinden sich keine Landesgrundwassermessstellen im Plangebiet.

6.4 Schutz oberirdischer Gewässer

Gewässerrandstreifen

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

Gewässerentwicklungsflächen

Es befinden sich keine Gewässerentwicklungsflächen innerhalb des Geltungsbereiches.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Es befinden sich keine Gewässer oder Entwässerungsgräben innerhalb des Geltungsbereiches.

Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern

Es befinden sich keine entsprechenden Anlagen im Plangebiet.

6.5 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Aufgrund der unmittelbaren Ortsrandlage wird von einer gesicherten Erschließung durch Anschluss an das bestehende Ortsnetz ausgegangen. Es besteht Anschluss an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Straße *Am Rasengarten*, worüber auch die gesamte Umgebung entwässert wird.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet wird im Mischsystem entwässert. Allerdings gilt es die § 55 WHG und § 37 Abs.4 HWG zu beachten, um möglichst viel anfallendes Niederschlagswasser dem natürlichen Kreislauf zu zuführen.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Zum jetzigen Zeitpunkt geht die Stadt davon aus, dass die geplanten Nutzungen an den bestehenden Kanal im Bereich *Am Rasengarten* angeschlossen werden können.

Reduzierung der Abwassermenge

Durch die Hinweise zur Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Gartenbewässerung oder der Brauchwassernutzung im Haushalt, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden.

Versickerung des Niederschlagswassers

Durch die Hinweise zur Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Gartenbewässerung oder der Brauchwassernutzung, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Die ausreichende Dimensionierung und die Ablaufmenge sind im jeweiligen Bauantragsverfahren in den Unterlagen (Entwässerungsplan) nachzuweisen.

Entwässerung im Trennsystem

Die Entwässerung erfolgt im vorhandenen Mischsystem.

Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten

Entfällt aufgrund des Planziels.

Kosten und Zeitplan

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

6.6 Abflussregelung

Abflussverhältnisse im Gewässer

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

Hochwasserschutz

Entfällt.

Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen

Entfällt.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Entfällt.

Starkregen

Siehe auch Kapitel 5.6. 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.

Im Süden und Osten des Plangebietes befindet sich Fließpfade, die Fließrichtung im Plangebiet verläuft nach Süden, beginnt aber im Grunde erst auf Höhe des Weges Am Rasengarten. Unmittelbarer planerischer Handlungsbedarf besteht durch und für die Planung nicht. Weitere Grundstücke sind durch den künftigen Versiegelungsgrad im Plangebiet nicht unmittelbar gefährdet. Auch im Zuge von nachfolgenden Erschließungs- und Infrastrukturplanung sind auf die oben genannten Parameter beziehungsweise Kartendarstellung Abb.24 zu achten.

7. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten

Der Stadt liegen keine Erkenntnisse über Altlasten im Plangebiet vor.

Baugrund

Es wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens im Vorfeld des Bauantrages empfohlen.

Vorsorgender Bodenschutz

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

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, beispielsweise Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB. Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, d.h. Erhaltung des Infiltrationsvermögens. Bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden (siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017).

3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden anlegen (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z. B. durch Absperrung mit Bauzäunen, Einrichtung fester Baustraßen oder Lagerflächen. Bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufuss, z.B. zufließendes Wasser von Wegen. Der ggf. vom Hang herabkommende Niederschlag ist während der Bauphase – beispielsweise durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes –, um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten. Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen.
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit sowie positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

Für die zukünftigen Bauherren sind nachfolgende Infoblätter des Hessischen Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt (HMLU) zu beachten:

- Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende (HMLU 2024)
- Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer (HMLU 2024)

8. Kampfmittel

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

9. Immissionsschutz

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

Mit der Ausweisung eines Dörflichen Wohngebietes werden die umliegenden Nutzungen aufgegriffen bzw. zu den Allg. Wohngebieten abgestuft. Städtebauliche oder immissionsschutzrechtliche Konflikte sind nicht zu erwarten. Im unmittelbaren Umfeld sind im Bestand bereits Wohnnutzungen und lw. Nebenerwerbsnutzungen vorhanden.

10. Denkmalschutz

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

11. Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45ff. BauGB ist voraussichtlich nicht vorgesehen.

12. 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 der Ergänzungssatzung	5.567 m²
Fläche Dörfliches Wohngebiet	3.812 m ²
Fläche für Natur und Landschaft	644 m ²
Verkehrsflächen Bestand	966 m ²
Lw. Weg Bestand	145 m ²

Planstand: 11.03.2026

Projektnummer: 24-2956

Projektleitung: Dipl.-Geograph M. Wolf (Stadtplaner AKH / SRL))
M. Caetano / B. 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