

Gemeinde Petersberg, Gemarkung Stöckels (Untergötzenhof)

Begründung

Entwicklungs- und Ergänzungssatzung im Bereich

„Untergötzenhof östlich der K 7“

Entwurf

Planstand: 06.07.2026

Projektnummer: 24-2961

Projektleitung: Adler / Kempel

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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

Inhalt

1. Vorbemerkungen	2
1.1 Planerfordernis und -ziel	2
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	3
1.3 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung	4
1.4 Innenentwicklung und Bodenschutz	6
1.5 Verfahrensart und -stand	7
2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	8
3. Inhalt und Festsetzungen	8
3.1 Art der baulichen Nutzung	8
3.2 Maß der baulichen Nutzung.....	9
3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	9
3.4 Eingriffsminierende und grünordnerische Festsetzungen	9
4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	10
5. Berücksichtigung umweltschützender Belange	10
5.1 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege	10
5.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung	11
5.3 Artenschutzrechtliche Vorgaben.....	11
6. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	11
6.1 Überschwemmungsgebiete	12
6.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz.....	12
6.3 Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen	13
6.4 Abwasserbeseitigung	13
6.5 Abflussregelung	14
7. Vorsorgender und nachsorgender Bodenschutz	14
8. Kampfmittel.....	15
9. Immissionsschutz	15
10. Denkmalschutz	15
11. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung	16
12. Bodenordnung	16

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Im Bereich des Anwesens und der Liegenschaften Untergötzenhof 3 östlich der Kreisstraße K 7 sind bauliche Veränderungen und Umstrukturierungen im Zusammenhang mit dem landwirtschaftlichen Nebenerwerb vorgesehen, im Zuge dessen unter anderem auch der Neubau eines Einfamilienhauses zu Wohnzwecken geplant ist. Da dieser Bereich jedoch dem Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zuzurechnen ist, sollen vorliegend die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der geplanten Bebauung und die vorgesehenen baulichen Veränderungen im Zuge der Aufstellung einer kombinierten Entwicklungs- und Ergänzungssatzung geschaffen und damit die betroffenen Flächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden. Durch die Aufstellung einer solchen Satzung ergibt sich die Möglichkeit der Genehmigungsfähigkeit baulicher Anlagen auf Grundlage der Bestimmungen des § 34 BauGB.

Lage und Bereich des Plangebietes



Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation (04/2025) Abbildung genordet, ohne Maßstab

Das Plangebiet liegt im ländlichen Raum innerhalb der Gemarkung Stöckels, umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen. Es handelt sich vorliegend um einen gewachsenen Weiler, der durch eine lockere Bebauung mit überwiegend Wohnnutzung und einzelnen landwirtschaftlichen Hofstellen geprägt ist, die sich entlang der Kreisstraße K 7 gruppieren. Im Zuge der hessischen Gebietsreform wurde Untergötzenhof als Wohnplatz dem Ortsteil Steinhaus zugeordnet. Eine zentrale Infrastruktur wie Kirche, Schule, Nahversorgung oder ÖPNV ist nicht vorhanden.

Das Plangebiet teilt sich vorliegend in zwei Bereiche, einen bebauten und einen unbebauten Bereich, die bauplanungsrechtlich dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen sind. Um zunächst den bebauten Bereich des Plangebietes, auf dem perspektivisch Umstrukturierungen geplant sind, in den bauplanungsrechtlichen Innenbereich miteinzubeziehen, bzw. als im Zusammenhang bebauten Ortsteil festzulegen, können Gemeinden sogenannte Entwicklungssatzungen aufstellen, sofern die Flächen im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt sind. Dies trifft für den bebauten Bereich des Plangebietes zu. Der unbebaute Bereich des Plangebietes, auf dem die Errichtung eines Wohnhauses geplant ist, ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Petersberg nicht als Baufläche dargestellt, sodass zur Festlegung als im Zusammenhang bebauter Ortsteil die Aufstellung einer sogenannten Ergänzungssatzung vorgesehen ist. Anwendungsvoraussetzung hierfür ist, dass die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. An die Flächen grenzen sowohl die bestehende Hofstelle im Osten mit Wohnhäusern und landwirtschaftlichen Gebäuden als auch im Westen drei weitere Wohnhäuser, die durch eine Erschließungsstraße vom Plangebiet getrennt werden. Im vorliegenden Fall werden aus städtebaulicher Sicht die Anwendungsvoraussetzungen für das Instrument einer solchen kombinierten und hier gleichermaßen auch sachgerechten Satzung als zutreffend erachtet, zumal Umfang und Gewicht der vorhandenen Bebauung eine Qualifizierung als Ortsteil i.S.d. § 34 BauGB zulässt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Petersberg hat dahingehend in ihrer Sitzung am 20.03.2025 den entsprechenden Aufstellungsbeschluss gefasst. Mit der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung werden die für eine Bebauung vorgesehenen und bislang dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnenden Flächen in den sogenannten im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Innenbereich nach § 34 BauGB) einbezogen. Durch die Aufstellung einer Entwicklungs- und Ergänzungssatzung ergibt sich die Möglichkeit der Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben und baulichen Anlagen auf Grundlage der Bestimmungen des § 34 BauGB, das heißt im Wesentlichen nach dem Kriterium des sich Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung. Die Aufstellung der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung erfolgt im vereinfachten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung bezieht in der Gemarkung Stöckels, Flur 4, das Flurstück 23/1 teilweise in den Innenbereich nach § 34 BauGB mit ein und wird wie folgt begrenzt:

Norden:	Verlauf Milseburgradweg sowie landwirtschaftliche Flächen
Osten:	Landwirtschaftliche Flächen
Süden:	Verlauf Kreisstraße K 7 sowie angrenzend gemischte Nutzungen (Wohnen und Landwirtschaft) und landwirtschaftliche Flächen
Westen:	Straßenverlauf sowie angrenzende Wohnnutzungen

Der Bereich des Plangebietes umfasst die an der Kreisstraße K 7 liegenden und zum Teil bereits bebauten und versiegelten Grundstücksflächen sowie die Freiflächen im westlichen Anschluss daran, auf welchen die Errichtung eines Wohngebäudes vorgesehen ist.

Bereich des Plangebietes

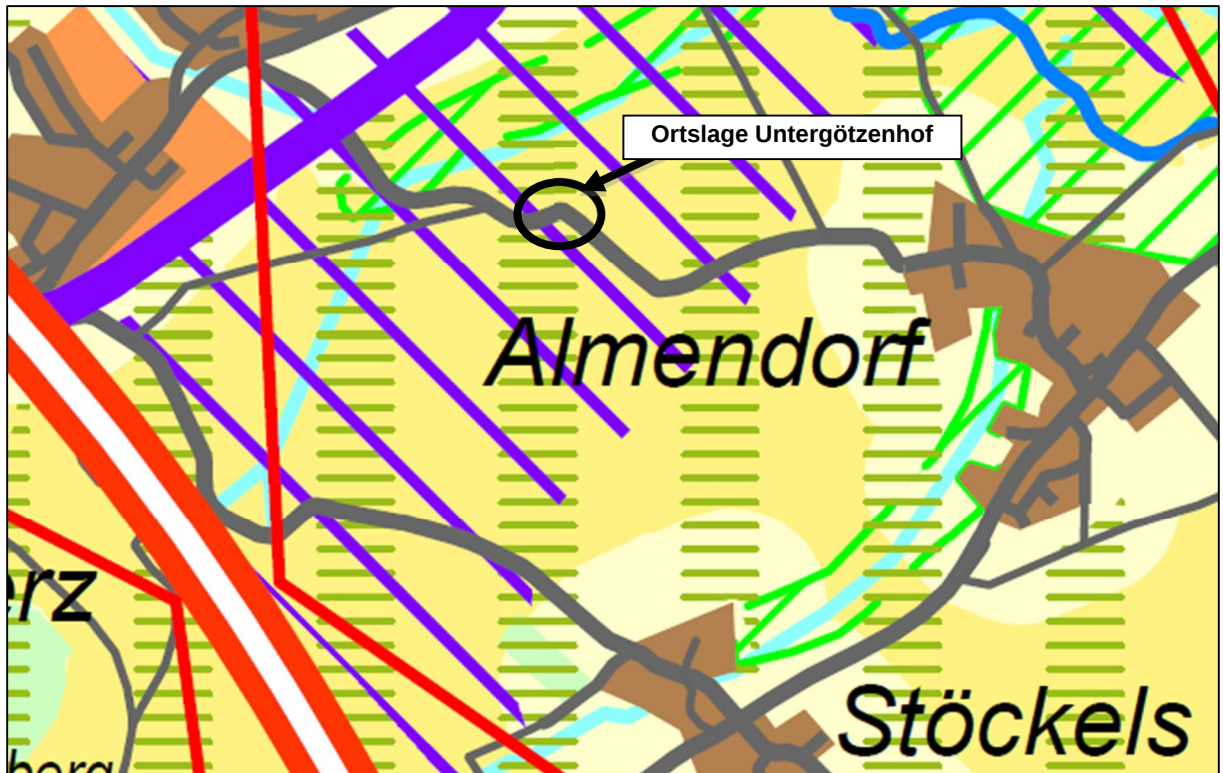


Eigene Aufnahmen (05/2025)

1.3 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung

Der gesamte Weiler Untergötzenhof und demnach auch der Bereich des Plangebietes ist im derzeit rechtsgültigen **Regionalplan Nordhessen 2009** als „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“ sowie überlagernd als „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ und „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ festgelegt. In Anbetracht des Planziels und der begrenzten Größe des Plangebietes sowie der fehlenden Raumbedeutsamkeit des geplanten Vorhabens wird davon ausgegangen, dass die Planung als gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten kann.

Regionalplan Nordhessen 2009



Ausschnitt genordet, unmaßstäblich vergrößert

Der wirksame **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Petersberg von 2003 stellt das Plangebiet im Bereich der Entwicklungssatzung als „Gemischte Baufläche, Bestand“ dar, was Grundvoraussetzung für die Anwendung dieser Satzung als Planungsinstrument ist.

Flächennutzungsplan 2003



Ausschnitt genordet, unmaßstäblich vergrößert

Im Bereich der Ergänzungssatzung werden „Flächen für die Landwirtschaft, Bestand“ dargestellt. Die Darstellung des Flächennutzungsplans steht der Planung jedoch nicht entgegen, da das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB für Ergänzungssatzungen grundsätzlich keine Anwendung findet.

1.4 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde unter anderem 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 demnach vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der **Innenentwicklung** erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 zudem 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 insbesondere in den Begründungen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Die Gemeinde Petersberg ist grundsätzlich bestrebt auch Flächen im Innenbereich einer baulichen Nutzung zuzuführen und so einen Beitrag zur baulichen Innenentwicklung zu leisten. Im Gemeindegebiet wurden in der Vergangenheit sowohl im zentralen Ortsteil Petersberg als auch in den weiteren Ortsteilen verschiedene kleinere und zum Teil auch größere Wohngebiete ausgewiesen, mit denen jeweils der entsprechende Bedarf an Wohnbaugrundstücken gedeckt werden konnte. Zugleich konnten in den letzten Jahren durch verschiedene Maßnahmen der Innenentwicklung innerhalb des geschlossenen Bebauungszusammenhangs der jeweiligen Ortslagen einzelne Baugrundstücke entwickelt oder entsprechend baulich nachverdichtet werden. Die vorliegend geplante Errichtung eines Wohngebäudes in Ergänzung zu den bereits bestehenden Gebäuden auf demselben Grundstück sowie im unmittelbaren Umfeld benachbarter wohnbaulicher Nutzungen dient der maßvollen Eigenentwicklung und städtebaulich sinnvollen Abrundung der bereits bestehenden Bebauung.

Im Rahmen der Aufstellung der kombinierten Entwicklungs- und Ergänzungssatzung wird eine landwirtschaftlich als Grünland genutzte Fläche in Anspruch genommen, sodass im Zuge der Planung die Betroffenheit öffentlicher und privater **Belange der Landwirtschaft** und der Agrarstruktur gegeben ist. Der Landwirtschaft stehen im unmittelbaren Umfeld des eigentlichen Plangebietes jedoch weiterhin zusammenhängende Flächen zur Verfügung und die landwirtschaftliche Bodennutzung im Bereich des Plangebietes wird nicht in einem die Existenz bedrohenden Maße eingeschränkt. Darüber hinaus stehen der Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens unter anderem die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Bevölkerungsentwicklung und die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile als öffentliche und in der Bauleitplanung ebenfalls beachtliche Belange gegenüber. Im Zuge der Planung wird eine bedarfsorientierte städtebauliche Ergänzung des Bebauungszusammenhangs mit geringem erschließungstechnischem Aufwand ermöglicht, die insofern an anderer Stelle eine Flächenneuinanspruchnahme verhindert. Darüber hinaus dient die Planung der städtebaulichen Ordnung im Bereich des Plangebietes.

Die **Belange des Bodenschutzes** werden im Rahmen eines landschaftspflegerischen Fachbeitrages in der fachlich gebotenen und gesetzlich erforderlichen Form berücksichtigt und in die Abwägung der Belange eingestellt.

1.5 Verfahrensart und -stand

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 BauGB ist Voraussetzung für die Aufstellung von Entwicklungs- und Ergänzungssatzungen, dass sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind, 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 und 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 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind.

Im Zuge der vorliegenden Planung sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für bauliche Umstrukturierungen sowie die Errichtung eines Wohngebäudes in Ergänzung zu den im Umfeld bereits bestehenden Gebäuden und Nutzungen in einem Bereich geschaffen werden, der sich unmittelbar an den geschlossenen Bebauungszusammenhang anschließt und nach Norden hin eindeutig zur freien Landschaft hin abgegrenzt wird. Durch die Anwendung des § 34 BauGB wird sichergestellt, dass sich die geplante Bebauung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, während in der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung bereits die Art der baulichen Nutzung festgelegt wird sowie durch Baugrenzen abschließend die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt werden und mithin eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewahrt werden kann. Darüber hinaus wird kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht und es werden keine Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB beeinträchtigt. Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Bei der Aufstellung von Entwicklungs- und Ergänzungssatzungen sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung für das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB entsprechend anzuwenden. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt vorliegend durch Veröffentlichung des Entwurfs der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB und einem landschaftspflegerischen Fachbeitrag. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	20.03.2025 Bekanntmachung: __.__.____
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 erfolgten in der Gemeindezeitung Petersberg.

2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Kreisstraße K 7, von wo aus eine überörtliche **Anbindung** erfolgen kann. Das Plangebiet ist über den Milseburgradweg auch für Radfahrer erreichbar. Jedoch ist der Weiler Untergötzenhof insgesamt nicht an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden, die Anbindung erfolgt hier ausschließlich über Pkw-Verkehr. Die äußere **Erschließung** des Plangebietes erfolgt über die Kreisstraße K 7 und ist dahingehend im Bestand bereits gesichert.

3. Inhalt und Festsetzungen

In Entwicklungs- und Ergänzungssatzungen können gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB getroffen werden. Auf die Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sind ergänzend § 1a Abs. 2 und 3 und § 9 Abs. 1a BauGB entsprechend anzuwenden. Die städtebauliche Erforderlichkeit zur Aufnahme entsprechender Festsetzungen wird vorliegend für die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Grundflächenzahl gesehen. Hinzu kommen grünordnerische Festsetzung sowie die Regelung des erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichs für den im Zuge der Planung vorbereiteten Eingriff in Boden, Natur und Landschaft.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der dörflichen Prägung des Weilers Untergötzenhof mit Wohnbebauung und landwirtschaftlichen Hofstellen sowie angesichts der bestehenden und geplanten Bebauung innerhalb des Plangebietes, wird für den Bereich der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung ein **Dörfliches Wohngebiet** gemäß § 5a BauNVO festgesetzt. Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Zulässig sind gemäß § 5a Abs. 2 BauNVO:

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

Ausnahmsweise können gemäß § 5a Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

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

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

Um eine geordnete, städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, wird festgesetzt, dass im Dörflichen Wohngebiet die nach § 5a Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen **Tankstellen** unzulässig ist. Der Ausschluss entspricht dem städtebaulichen Ziel, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches keine Nutzungen bauplanungsrechtlich vorzubereiten, die dem Gebietscharakter des näheren Umfeldes entgegenstehen oder im Kontext der Lage des Plangebietes aufgrund des Verkehrsaufkommens oder des Emissionspotenzials nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Um das Maß der zulässigen Versiegelung entsprechend zu begrenzen und zugleich ein Maß zur Ermittlung des konkreten Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft abzuleiten, wird eine Grundflächenzahl festgesetzt. Für den Bereich des Dörflichen Wohngebietes wird daher eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,4** festgesetzt, wobei die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten baulichen Anlagen nur bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von **GRZ = 0,5** überschritten werden darf.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine **Bauweise** i.S.d. § 22 BauNVO wird nicht festgesetzt und ergibt sich abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO). Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Dabei gilt gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO zugelassen werden können. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

3.4 Eingriffsminierende und grünordnerische Festsetzungen

Im Rahmen der vorliegenden Satzung wurden einzelne Laubbäume und Gehölzflächen zum Erhalt festgesetzt und bestimmt, dass diese fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sind. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Zudem wird darauf hingewiesen, dass gesunder Baumbestand zu erhalten ist, sofern er nicht unmittelbar durch Baumaßnahmen betroffen ist. Der zu erhaltende Bewuchs ist während Bauarbeiten gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Gehölzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor Beschädigung oder sonstigen Beeinträchtigungen des Kronen-, Stamm- und Wurzelraumbereiches zu schützen. Dies gilt auch für Bäume, die nicht auf den Baugrundstücken stehen.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Übergangsbereich zur freien Feldflur wird zum Schutz insbesondere von nachtaktiven Insekten sowie zur Vermeidung von Lichtemissionen darauf hingewiesen, dass Leuchten für die **Außenbeleuchtung**, insbesondere Wandleuchten, so einzusetzen sind, dass das Licht nur nach unten abstrahlt. Treppen- und Gehwegbeleuchtung soll ebenfalls nur nach unten auf die zu beleuchtenden Flächen strahlen; dabei sind möglichst niedrige Lichtpunkthöhen zu wählen. Auf die Anstrahlung von Bäumen und Sträuchern ist zu verzichten. Flache LED-Strahler sind zur Vermeidung von Blendwirkungen horizontal und nicht aufgeneigt zu montieren. Auf den Einsatz von rundum strahlenden Deko-Leuchten (Kugel-Leuchten, Solar-Kugeln) ist zu verzichten. Die Beleuchtungsdauer ist durch Schalter, Zeitschaltuhren oder Bewegungsmelder auf kurze Beleuchtungszeiten einzuschränken.

Bewegungsmelder sind so zu montieren, dass sie nur ansprechen, wenn das Licht tatsächlich benötigt wird. Im Übrigen wird auf die einschlägigen Regelungen des § 35 Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) verwiesen.

Schließlich wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung großflächiger, vollständig transparenter oder spiegelnder Glaskonstruktionen mit einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 m² gemäß § 37 Abs. 2 HeNatG in der Regel unzulässig ist. Zudem sind gemäß § 37 Abs. 3 HeNatG bei Neubau und grundlegender Sanierung bestehender Baukörper großflächige Glasfassaden und spiegelnde Fassaden zu vermeiden und dort, wo sie unvermeidbar sind, so zu gestalten, dass **Vogelschlag** vermieden wird.

4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Zur Sicherung des einheitlichen und historisch gewachsenen Erscheinungsbildes des Weilers Untergötzenhof, werden vorliegend auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in die Entwicklungs- und Ergänzungssatzung aufgenommen.

Die künftigen Gebäude im Plangebiet sollen sich in Maßstab und Ausführung so weit wie möglich in die Umgebungsbebauung einfügen, während gleichzeitig auch moderne Dachformen in verträglichem Umfang zugelassen werden sollen. Zur **Gestaltung baulicher Anlagen** wird dahingehend festgesetzt, dass Dächer mit gegeneinander laufenden Dachflächen und einer Neigung von maximal 45° zulässig sind. Für Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO sowie für untergeordnete Dächer sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

Weiterhin wird festgesetzt, dass zur **Dacheindeckung** von Dächern mit einer Neigung ab 10° Tonziegel, Dachsteine oder sonstige Materialien in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit zulässig sind. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie von Dachbegrünungen bleibt unberührt. Die Festsetzungen sollen vor dem Hintergrund der im näheren Umfeld bestehenden Bebauung sowie der Lage am Ortsrand insgesamt zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft und mithin des Orts- und Landschaftsbildes beitragen.

5. Berücksichtigung umweltschützender Belange

5.1 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

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 Bauleitplan eingeführt worden (§ 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 Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde. Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bauleitplanungen dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Die Aufstellung der vorliegenden Entwicklungs- und Ergänzungssatzung erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB, sodass die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich ist. Die Pflicht, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu ermitteln und zu bewerten sowie in die Abwägung einzustellen, bleibt indes unberührt. Im Hinblick auf die Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Belange wird auf den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag verwiesen, welcher der Begründung zur Entwicklungs- und Ergänzungssatzung als **Anlage** beigelegt ist.

5.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung

Im Zuge der Aufstellung der vorliegenden Ergänzungssatzung ist die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung zu berücksichtigen und der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich durch die Zuordnung geeigneter Flächen oder Maßnahmen zu erbringen. Den durch die Entwicklungs- und Ergänzungssatzung vorbereiteten und nicht vermeidbaren Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft werden als Ausgleich insgesamt 60.344 Ökopunkte aus der vorlaufenden Ersatzmaßnahme zur Entwicklung eines Uferrandstreifens mit Wiesenbrache und ruderaler Wiese sowie zur Entwicklung von Extensivgrünland in der Gemeinde Petersberg, Gemarkung Stöckels, Flur 4, Flurstück 18/7 (Aktenzeichen 7500-55.10.03-2025/005031), zugeordnet.

5.3 Artenschutzrechtliche Vorgaben

Auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen. 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 insbesondere,

- a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
- b) Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,
- c) Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen,
- d) Baumhöhlen und Gebäude außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) vor Beginn von Rodungs- oder Abrissarbeiten durch einen Fachgutachter auf überwinternde Arten zu überprüfen.

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.

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 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Rahmen der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung wie folgt behandelt.

6.1 Überschwemmungsgebiete

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

6.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung

Im Zuge der geplanten Errichtung eines Einfamilienhauses und möglicher baulicher Umstrukturierungen entsteht im Plangebiet nur in begrenztem Umfang ein zusätzlicher Wasserbedarf.

Deckungsnachweis

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass der Wasserbedarf im Plangebiet gedeckt und die ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt werden kann.

Technische Anlagen

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung (Leitungen und Hausanschlüsse) sind bereits Bestand oder werden mit dem erforderlichen Leitungsquerschnitt neu verlegt.

Schutz des Grundwassers

Eine qualitative oder quantitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch die im Rahmen der Satzung geplanten Maßnahmen ist grundsätzlich nicht zu erwarten.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet oder Heilquellenschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung liegt teilweise in der Zone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes WSG-ID 631-149 „Tiefbrunnen Almendorf“ (StAnz. 2011/39, S. 1208). Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Die Entwicklungs- und Ergänzungssatzung ermöglicht eine Bebauung und Nutzung auf den zum Teil bereits versiegelten Grundstücksflächen und zugleich auch eine zusätzliche Versiegelung innerhalb des Plangebietes. Durch die Anwendung des § 34 BauGB wird jedoch sichergestellt, dass sich die geplanten baulichen Anlagen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, während in der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung zugleich durch die festgesetzte Grundflächenzahl und die überbaubaren Grundstücksflächen das Maß der künftigen Bebauung begrenzt werden, sodass auch der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegenwirkt werden kann.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Das Plangebiet befindet sich nicht im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes.

Bemessungsgrundwasserstände

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Ein dauerhaftes Aufstauen, Absenken oder Umleiten von Grundwasser ist im Zuge der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

6.3 Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen

Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer; die Planung berührt keine gesetzlichen Gewässerrandstreifen mit entsprechenden Vorgaben.

6.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass die Erschließung als gesichert i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB angesehen werden kann.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch einen Anschluss an das zentrale Kanalisationsnetz, sodass anfallendes Schmutzwasser in der öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann. Darüber hinaus sind die gesetzlichen Vorgaben des § 55 WHG in Verbindung mit § 37 HWG zur Verwertung von Niederschlagswasser zu berücksichtigen. Niederschlagswasser soll gemäß § 55 Abs. 2 WHG ortsnah 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.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass die bestehenden Abwasseranlagen im Gemeindegebiet ausreichend bemessen sind und keine Neubauten, Erweiterungen und Ergänzungen der Abwasseranlagen erforderlich und bis zur Nutzung des Plangebietes oder zu einem späteren Zeitpunkt fertig zu stellen sind.

Reduzierung der Abwassermenge

Durch die Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Bewässerung der Außenanlagen oder die Brauchwassernutzung, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Hierzu wird auf die Zisternensatzung der Gemeinde Petersberg in der jeweils rechtgültigen Fassung verwiesen.

Versickerung des Niederschlagswassers

Diesbezüglich wird auf die gesetzliche Vorgabe des § 55 Abs. 2 WHG verwiesen, nach der Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Kosten und Zeitplan

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass im Zuge der Aufstellung der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung keine maßgeblichen Kosten für gegebenenfalls notwendige Folgemaßnahmen für eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung, wie z.B. für die Erweiterung einer Kläranlage oder für den Bau von Rückhalteanlagen an anderer Stelle im Gemeindegebiet, entstehen.

6.5 Abflussregelung

Abflussregelung und Vorflutverhältnisse

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass im Zuge der Planung ein durch die zulässige Bebauung gegebenenfalls bedingter höherer Abfluss bei Niederschlag schadlos abgeleitet werden kann.

Hochwasserschutz und erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

Im Zuge der vorliegenden Planung besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Diesbezüglich wird auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung und hier insbesondere auf § 8 Abs. 1 HBO verwiesen.

7. Vorsorgender und nachsorgender Bodenschutz

Vorsorgender Bodenschutz

Bei der Umsetzung der Planung und Baudurchführung sind die einschlägigen Vorgaben und Normen sowie insbesondere die vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz herausgegebenen Merkblätter „Bodenschutz für Bauausführende“ und „Bodenschutz für Häuslebauer“ sowie die DIN-Vorschriften DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ und DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten.

Altlasten und Bodenbelastungen

Altablagerungen, Altstandorte, Verdachtsflächen, altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt. Werden bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen oder jedoch sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren.

Baugrund

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor.

8. Kampfmittel

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor.

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 und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Nutzungen zueinander kann im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen und landwirtschaftlichen Hofstellen dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden. Die Planung erfolgt zudem nicht im Einwirkungsbereich eines Störfallbetriebes, sodass auch den diesbezüglichen Anforderungen entsprochen wird. Im Rahmen der Planung ist grundsätzlich nicht von immissionsschutzrechtlichen Konflikten auszugehen.

10. Denkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass es seitens des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen einen Auszug aus der Arbeitsliste des Landes Hessen (Stand 04.11.2024) mit Beschreibung eines Kulturdenkmals gemäß § 2 Abs. 1 HDSchG innerhalb des Plangebietes gibt, das gegebenenfalls künftig in das Denkmalverzeichnis des Landes Hessen aufgenommen wird. Es handelt sich dabei um das Haupthaus der bestehenden Hofanlage (Fachwerkhaus) samt Garteneinfriedung.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen ist. Der Fund und die Fundstelle sind 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 (§ 21 HDSchG).

11. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S.1509) wurde das Baugesetzbuch zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. So wird insbesondere auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) und die hierin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb in der jeweils rechtsgültigen Fassung hingewiesen.

12. Bodenordnung

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

Planstand: 06.07.2026

Projektnummer: 24-2961

Projektleitung: Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH
Shari Kempel, M.Sc. Geographie

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