

Stadt Allendorf (Lumda), Kernstadt

Begründung

Bebauungsplan

„Bei der Futterwiese“ – 1. Änderung und Erweiterung

Vorentwurf

Planstand: 14.04.2025

Projektnummer: 25-3003

Projektleitung: Wolf / Will

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

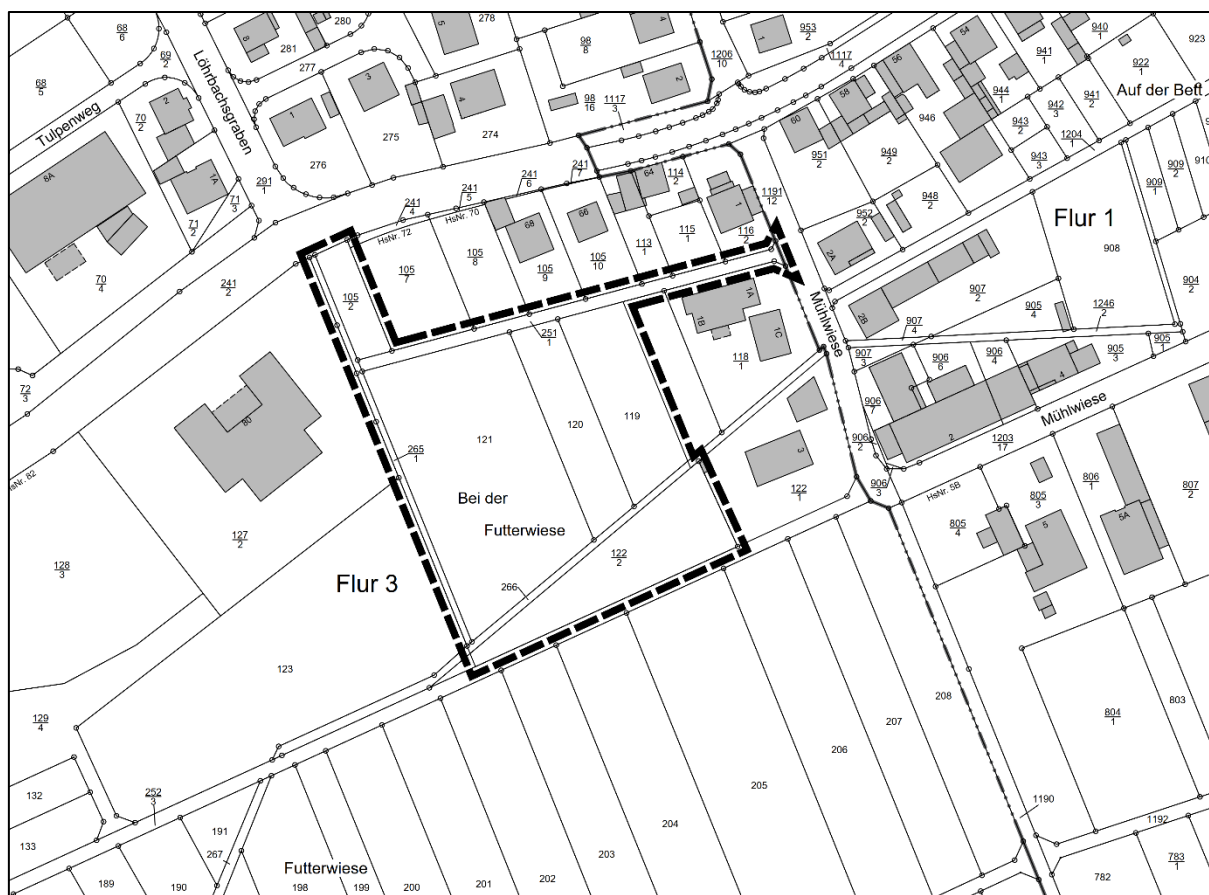
Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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	6
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz	7
1.7 Verfahrensart und -stand	9
2. Städtebauliche Konzeption	10
3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	11
4. Inhalt und Festsetzungen	11
4.1 Art der baulichen Nutzung	12
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	12
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	13
4.4 Eingriffsminimierende Maßnahmen (BauGB)	14
4.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	14
4.6 Maßnahmen für die Erzeugung erneuerbarer Energien.....	15
4.7 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	15
4.8 Sonstige Darstellungen.....	15
5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	16
6. Wasserrechtliche Festsetzungen	17
10. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund, vorsorgender Bodenschutz	23
11. Kampfmittel.....	24
12. Immissionsschutz	24
13. Denkmalschutz	25
14. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise.....	25
15. Flächenbilanz.....	25
16. Anlagen und Gutachten	25

Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich



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

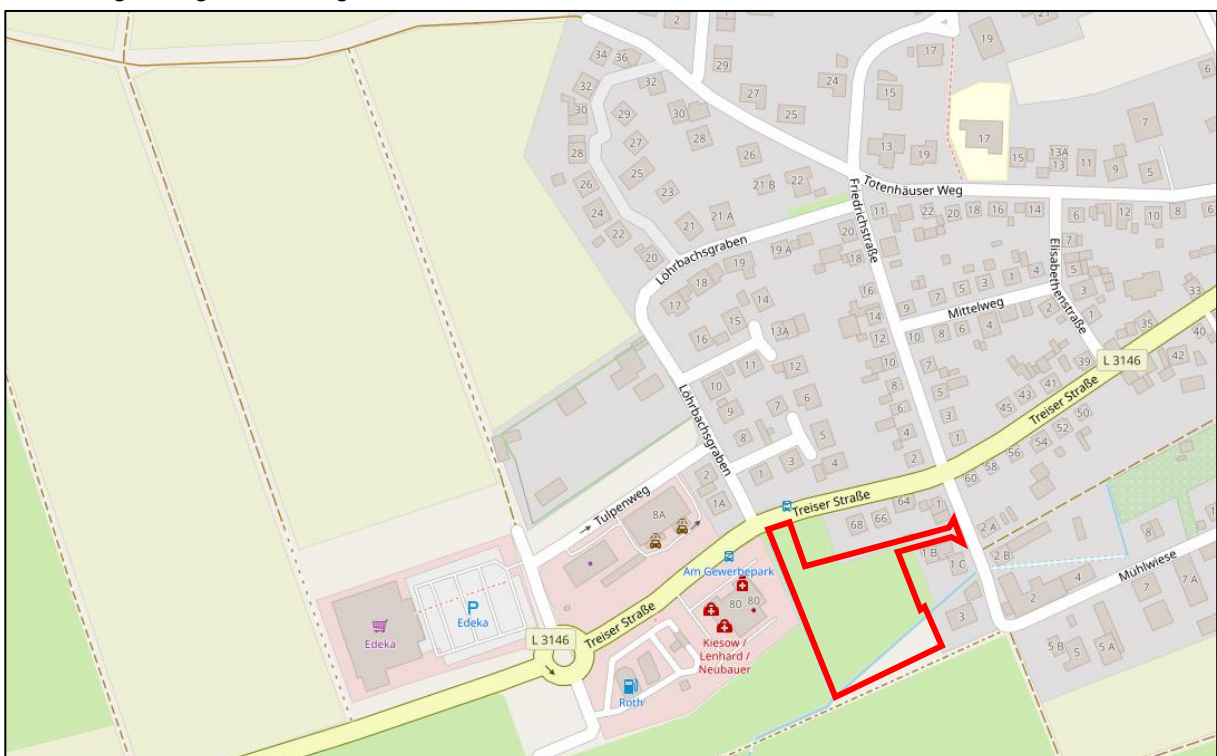
1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Allendorf (Lumda) hat am 03.09.2024 gemäß § 2 Abs.1 BauGB i.V.m. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB die Aufstellung der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Bei der Futterwiese“ in der Kernstadt beschlossen. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Allendorf (Lumda) hat am 25.02.2025 einen Änderungsbeschluss zum Aufstellungsbeschluss gefasst. Demzufolge wird die Entwicklungs- und Ergänzungssatzung in einen Bebauungsplan im zweistufigen Regelverfahren umgestellt. Das Planverfahren läuft unter dem Titel Bebauungsplan „Bei der Futterwiese“ – 1. Änderung und Erweiterung weiter. Durch die Umstellung wird für den Bereich eine Flächennutzungsplanänderung notwendig, welche im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt wird.

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten der Kernstadt, südlich der *Treiser Straße* und westlich der Straße *Mühlwiese*. Geplant ist die kleinflächige Erweiterung der Baugrundstücke in zweiter Reihe, da diese Bereiche durch einen Stichweg mit Anschluss an die *Treiser Straße* erschlossen werden können. Zur Ausweisung gelangt analog den angrenzenden Nutzungen ein Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO. Das Planziel gilt analog für die Änderung des Flächennutzungsplanes. Hierbei wird der bestehende Ortsrand städtebaulich ergänzt, bzw. vervollständigt. Die bauliche Flucht der westlich und östlich angrenzenden Gebäude wird aufgegriffen und Rahmen für die Ausweisung des Baufensters angenommen. Somit wird eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung am Ortsrand vorbereitet.

Abbildung 2: Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 03/2025); bearbeitet, ohne Maßstab

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes umfasst in der Flur 3, Gemarkung Allendorf a. d. Lumda die Flurstücke 105/2, 119-121, 122/2, 251/1, 265/1 und 266tlw. Das Plangebiet befindet sich im Südwesten der Kernstadt Allendorf (Lumda). Die Fläche wird derzeit von Wohnbebauung im Norden

und Osten, einem Ärztehaus mit Apotheke im Westen sowie landwirtschaftlichen Nutzflächen im Süden und Südwesten umgeben.

Das Plangebiet selbst stellt sich als landwirtschaftliche Nutzfläche und kleinteilig als Hausgarten dar.

Abbildung 3: Blickrichtung Norden



Abbildung 4: Blickrichtung Westen, Ärztehaus



Abbildung 5: Blickrichtung Süden, Landwirtschaft



Abbildung 6: östliche Zuwegung



1.3 Regionalplanung

Das Plangebiet liegt in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (6.3-2) sowie in einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen (6.1.3-1). Überlagernd wird zudem ein Vorbehaltsgebiet für Grundwasserschutz dargestellt. Im südlichen Bereich überlagert ein Vorranggebiet für Hochwasserschutz und südöstlich ein Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz.

Abbildung 7: Regionalplan Mittelhessen (2010)



Vorbehaltsgebiet für Grundwasserschutz

Die Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz sollen in besonderem Maße dem Schutz des Grundwassers in qualitativer und quantitativer Hinsicht dienen (...).

Das Plangebiet, sowie die gesamte Ortslage, liegt im Trinkwasserschutzgebiet Schutzzone IIIB WSG Br. 1 und 2, Mainzlar. Die entsprechenden Ver- und Gebote sind einzuhalten. Vorliegend kommt ein Mischgebiet analog den umgebenden vorhandenen Nutzungen zur Ausweisung. Es wird vorliegend von keinen der Planung entgegenstehenden Konflikten ausgegangen.

Vorranggebiet für Hochwasserschutz und Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz

Südlich wird das Plangebiet von einem Vorranggebiet für Hochwasserschutz und südöstlich von ein Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz überlagert. Die Bereiche werden als Überschwemmungsgebiet HQ 100 festgelegt und entsprechend nachrichtlich in die Plankarten übernommen. In diesen Bereichen werden keine Bauflächen ausgewiesen. Hier werden Flächen für Natur und Landschaft festgesetzt. Da hier weder eine Versiegelung noch ein baulicher Eingriff vorbereitet werden, wird vorliegend von keinen raumordnerischen Konflikten ausgegangen.

Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen

In den Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen sollen die Kalt- und Frischluftentstehung sowie der Kalt- und Frischluftabfluss gesichert und, soweit erforderlich, wiederhergestellt werden (...):

Im vorliegenden Plangebiet wird im nördlichen Bereich kleinflächig ein Mischgebiet festgesetzt, sodass der Ortsrand städtebaulich sinnvoll ergänzt werden kann. Der südliche Teil des Plangebietes wird als Flächen für Natur und Landschaft festgesetzt, sodass hier keine Versiegelung und kein baulicher Eingriff vorbereitet werden. Auch bezüglich der Klimafunktion wird vorliegend eingriffsminimierend das Maß der Versiegelung niedriger als der Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO auf GRZ=0,4 festgesetzt. Zudem wird festgesetzt, dass wasserundurchlässige Materialien zur Freiflächengestaltung unzulässig sind. Zusätzlich werden Bepflanzungen und Dachbegrünungen sowie Vorgaben zur naturnahen Grundstücksfreiflächengestaltung festgesetzt. Im Rahmen der Bauleitplanung wird den Belangen der Klimafunktion demnach Rechnung getragen.

Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft

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

Der Regionalplan Mittelhessen gibt zudem vor, dass im Anschluss an bebaute Ortslagen bis zu 5 ha der Vorbehaltsgebiete für die Eigenentwicklung beansprucht werden können. Das vorliegende Plangebiet, insbesondere die Bauflächen, bleiben deutlich unter diesem Maximalwert. Ergänzend gilt der Grundsatz der vorrangigen Innenentwicklung. Hierfür wird auf die Alternativenprüfung in Kapitel 1.6 verwiesen.

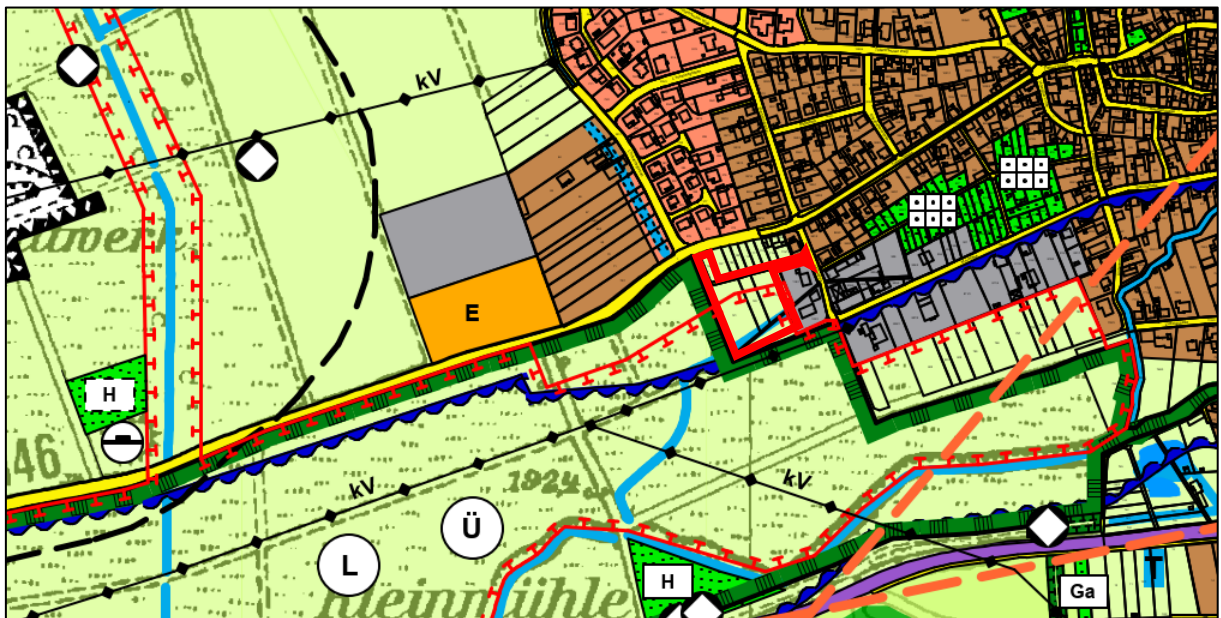
Im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB wird vorliegend davon ausgegangen, dass die Ziele der Raumordnung der Planung nicht entgegenstehen.

1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Allendorf (Lumda) von 2008 stellt das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dar. Im südlichen Bereich wird zudem eine Poolfläche für Kompensationsmaßnahmen künftiger Eingriffe sowie das Überschwemmungsgebiet dargestellt. Die Darstellung „Poolflächen für Kompensationsmaßnahmen zukünftiger Eingriffe“ umfasst weite Bereiche der Freiflächen. Zudem wird der hiervon betroffene Bereich im vorliegenden Plangebiet als Fläche für Natur und Landschaft festgesetzt.

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

Abbildung 8: Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Allendorf (Lumda)

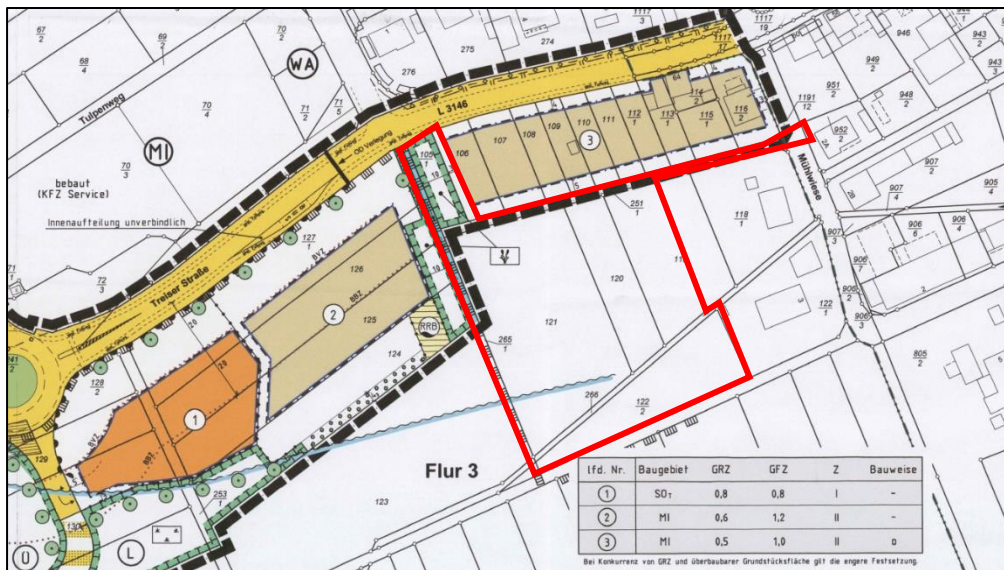


1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Für das vorliegende Plangebiet, sowie für die umgebende Bebauung liegen bereits rechtskräftige Bebauungspläne aus den Jahren 2016 und 2014 vor.

Der Bebauungsplan „Bei der Futterwiese“ aus dem Jahr 2016 betrifft die Erschließung der vorliegenden Planung. Der Ursprungsbebauungsplan sieht zwischen dem Mischgebiet 2 und 3 an der Treiser Straße eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung Naturnaher Graben vor. Diese Fläche wird in der vorliegenden Planung reduziert und eine Erschließung zu den rückwärtigen Flächen ermöglicht.

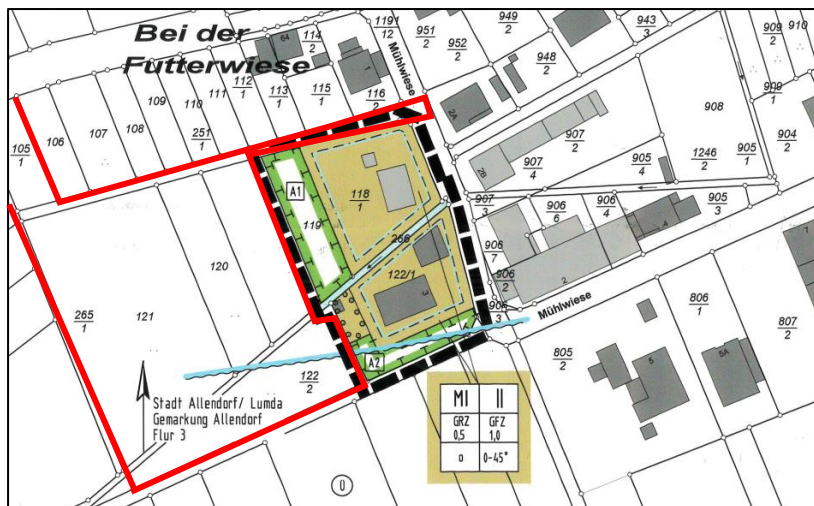
Abbildung 9: Bebauungsplan „Bei der Futterwiese“ (2016)



Östlich angrenzend an das vorliegende Plangebiet wird das bestehende Mischgebiet durch den Bebauungsplan „Mühlwiese“ – 4. Änderung aus dem Jahr 2014 geregelt. Hier wird für das Mischgebiet eine GRZ = 0,5, GFZ = 1,0 bei Z = II und einer offenen Bauweise festgesetzt.

Die Festsetzungen der vorliegenden Planung orientieren sich daher an denen des Ursprungsbebauungsplanes sowie an dem angrenzenden Bebauungsplan. Die zulässige GRZ und GFZ wurden reduziert, um die aktuelle Planung der Lage am Ortsrand anzupassen und einen fließenden Übergang zur offenen Landschaft zu gestalten.

Abbildung 10: Bebauungsplan „Mühlwiese“ – 4. Änderung (2014)



1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz

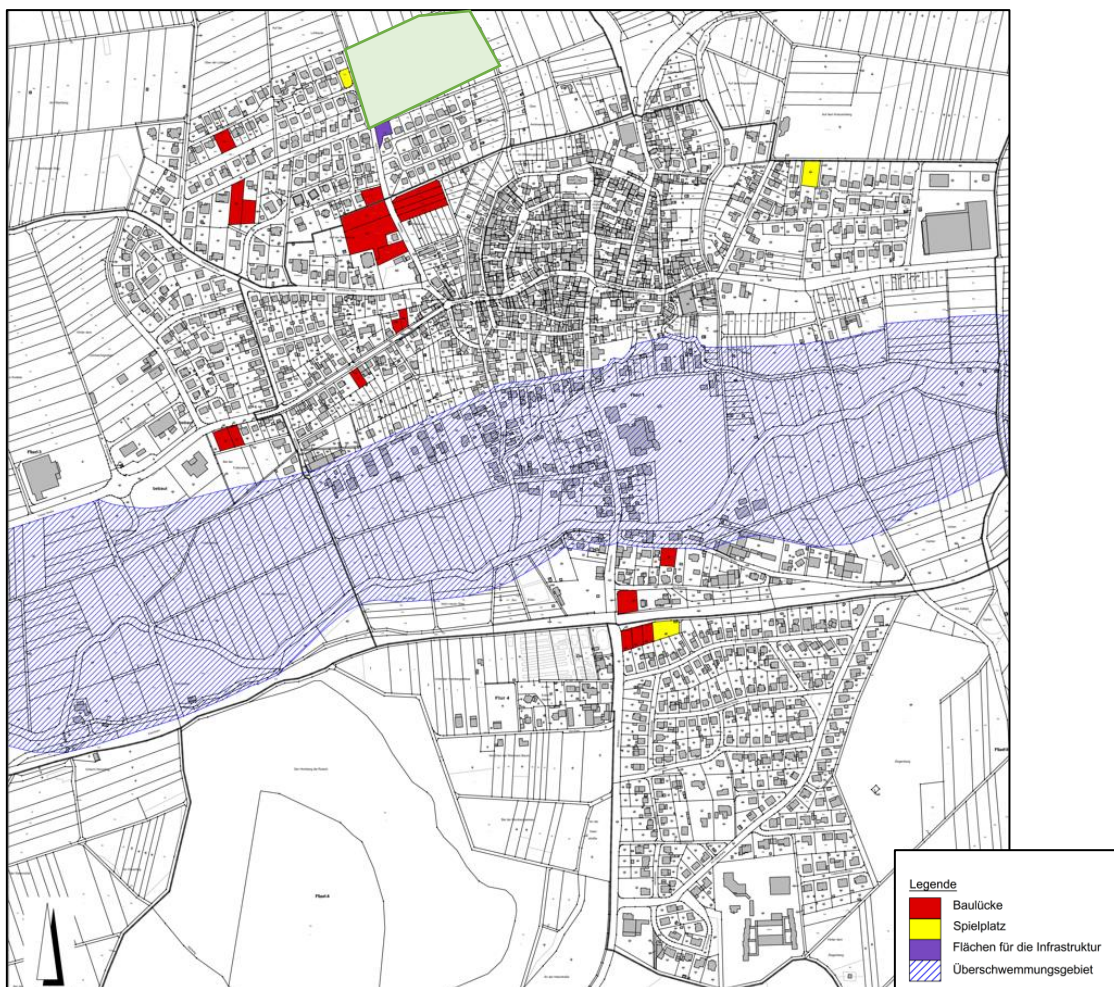
Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht 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 Städte und Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen. Die Möglichkeiten der Innenentwicklung, durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung, bezieht vorhandenen Flächenreserven in Bebauungsplänen gemäß § 30 BauGB sowie im unbeplanten Innenbereichen gemäß § 34 BauGB ein.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung einer kleinteiligen Erweiterung des bereits bestehenden Mischgebietes am südwestlichen Ortsrand von Allendorf (Lumda) geschaffen werden. Der Siedlungskörper wird hier am Ortsrand vervollständigt. Das Baufenster ist durch die bestehende Flucht der vorhandenen Bebauung geprägt und überschreitet diese nicht, sodass keine bauliche Entwicklung in die freie Landschaft hinaus erfolgt.

Abbildung 11: Alternativenprüfung



Quelle: Planungsbüro Fischer 2022

In der Übersichtskarte werden Baulücken (rot), Spielplätze (gelb) und Flächen für die Infrastruktur (lila) markiert. Im Überschwemmungsgebiet werden keine Baulücken markiert, da die Bebauung gemäß §

78 WHG nicht zulässig ist. In rot sind in der Karte Baulücken markiert, die sich prinzipiell für eine Bebauung eignen. Sie sind sofort bzw. kurzfristig bebaubar und liegen an einer öffentlichen Straße zwischen anderen bebauten Grundstücken. Erschließungsanlagen sind vorhanden oder können ohne erheblichen Aufwand hergestellt werden. Geringfügig genutzte Grundstücke, die beispielsweise mit einer Gartenlaube Garage o.ä. bebaut sind, werden ebenfalls als Baulücke bezeichnet. Grundstücke, die durch Bauleitplanung oder Teilung eine sinnvolle Nachverdichtung erfahren könnten, werden ebenso berücksichtigt. Zudem muss die Grundstücksgröße mindestens 400 m² betragen. Die im Baulückenkataster dargestellten Baulücken werden lediglich als potenzielles Bauland ausgewiesen. Für alle Grundstücke gelten die aktuellen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften. In 2022 wurde der Bebauungsplan „Hege II“ am nördlichen Ortsrand von Allendorf Lumda rechtskräftig (in der Abbildung grün). Für die alternativen Potenzialflächen im Innenbereich, die in privaten Eigentumsflächen stehen, folgte in 2022 die Prüfung der Aktivierbarkeit durch die kommunale Verwaltung. Dies wird als Grundlage für die vorliegende Alternativenprüfung herangezogen. Hierfür wurden alle Eigentümer*innen per Brief angeschrieben und die Verkaufsbereitschaft abgefragt. Für Interesse zur Entwicklung oder Veräußerung der Baulücken wurde ein Rückmeldeformular an das Anschreiben angefügt. Als Ergebnis war festzuhalten, dass keine Entwicklungsabsichten zurückgemeldet wurden. Demzufolge standen/steht die Alternativflächen im Innenbereich nicht zur Verfügung.

Das Plangebiet Hege II stellt selbst keine Alternative dar, da dieses bereits baulich umgesetzt wird.

Angrenzend an das Vorhabengrundstück im Bereich der *Treiser Straße* besteht bereits Baurecht, da für die Fläche der Bebauungsplan „Bei der Futterwiese“ aus dem Jahr 2016 rechtsverbindlich ist und für den Bereich ein Mischgebiet i.S.d. § 6 BauNVO vorsieht. Vorliegend wird die durch die Bestandsbebauung entstehende Bauflucht aufgegriffen. Folglich wird der Siedlungsrand städtebaulich sinnvoll ergänzt. Die Siedlungsentwicklung erfolgt dabei nicht fingerförmig in den Außenbereich, da sie die vorhandenen Baufluchten aufgreift und die Baugrenzen vorliegend nicht tiefer als die angrenzende Bestandsbebauung ausgewiesen werden.

Zusammenfassend wird somit eine kleinflächige Erweiterung des Bebauungsplanes vorbereitet, die zur Ergänzung des Siedlungsrandes beiträgt. Sie trägt dazu bei, die Nutzung der Fläche an den aktuellen Bedarf der Stadt anzupassen und eine in das Umfeld städtebaulich integrierte Planung vorzubereiten.

1.7 Verfahrensart und -stand

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

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs.1 BauGB	25.02.2025 Bekanntmachung: 15.05.2025
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB	19.05.2025 – 27.06.2025 Bekanntmachung: 15.05.2025
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB	Anschreiben: 15.05.2025 Frist analog §3 Abs. 1 BauGB
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB	

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB	
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	

Die Bekanntmachungen erfolgen in den Allendorfer Mitteilungen als amtliches Bekanntmachungsorgan der Stadt Allendorf (Lumda).

2. Städtebauliche Konzeption

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

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

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

Das Planziel des vorliegenden Bebauungsplanes besteht in der Ausweisung eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO. Dies betrifft eine Bauzeile entlang der geplanten Erschließungsstraße. Insgesamt soll sich die Fläche anhand des vorliegenden Bebauungsplanes am Bestand der nördlichen und östlichen Bebauung orientieren. Im Osten des Mischgebietes wird entsprechend dem tatsächlichen Bestand eine private Grünfläche mit einer gärtnerischen Zweckbestimmung vorgesehen. Im südlichen Teilbereich des Plangebietes befindet sich ein Graben, der durch die vorliegende Planung gesichert wird. Nördlich und südlich des Grabens werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel einer Versickerungsmulde vorgesehen. Die Gewässerrandstreifen werden mit jeweils 10 m und im beplanten Bereich mit 5 Metern dargestellt, auch die Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes wurde in die Plankarte übernommen.

Ein großer Schwerpunkt bei dieser Planung liegt in den ökologisch orientierten grünordnerischen textlichen Festsetzungen, die eine gewisse Nachhaltigkeit gewährleisten sollen. Hierzu gehören u.a.:

- Grünordnerische Vorgaben für die Gestaltung von Grundstücksfreiflächen (100% der nicht bebaubaren Grundstücksfläche)
- Ausschluss von Schottergärten
- Reduzierung des Versiegelungsgrades (GRZ),
- Wasserdurchlässige Befestigung von bebauten Flächen (Stellplätze und Terrassen)
- Nichtzulässigkeit von Folien und Vlies
- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den Baugrundstücken
- Festsetzung von Photovoltaik und/oder Solarthermieanlagen

- Begrünung von Flachdächern
- Begrünung von Einfriedungen
- Festsetzung von Retentionszisternen
- Hinweise und Empfehlungen für nachfolgende Planungsebenen (für den Bauherrn) (Artenschutz, Gebäudeenergie, Versickerung von Niederschlagswasser)

Um die Fortsetzung der bisherigen Siedlungsentwicklung harmonisch zu gestalten, werden gestalterische Festsetzungen mit aufgenommen. Die in den Bebauungsplan integrierte Orts- und Gestaltungssatzung greift vorhandene gestalterische Elemente der angrenzenden Bebauung auf, sodass sich die geplante Bebauung an den bestehenden Siedlungskörper einfügt.

Somit wird den in § 1 Abs. 6 und 7 aufgeführten Belange, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind, umfassend Rechnung getragen. Der Bebauungsplan bereitet somit eine dem Umfeld angepasste Bebauung vor, die insbesondere unter den Aspekten der nachhaltigen Siedlungsentwicklung zu begrüßen ist.

3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Ausgehend von der bestehenden nördlich verlaufenden *Treiser Straße*, im Bereich östlich des Ärztehau- ses, können durch eine Stichstraße die rückwärtigen Baugrundstücke erreicht werden. Zusätzlich erfolgt eine Sicherung des bestehenden landwirtschaftlichen Weges im Anschluss an den Stichweg, welcher an die Straße *Mühlwiese* angrenzt. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen beschränkt sich voraussichtlich auf den Ziel- und Quellverkehr im Plangebiet, welcher aufgrund der geringen Flächengröße mit keinem erheblichen Konfliktpotenzial bewertet wird.

Auch über den ÖPNV weist das Plangebiet eine gute Erreichbarkeit auf. Nördlich angrenzend an den Geltungsbereich in der *Treiser Straße* befindet sich die Bushaltestelle „Gewerbepark“, welche durch die Buslinie 371 angefahren wird. Das Plangebiet ist somit an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs angebunden. Weiterhin besteht auch regional eine gute Anbindung in die Nachbarkommunen, da die *Treiser Straße*, außerörtlich Landessstraße L 3146, eine überkommunale Ost-West-Achse darstellt, an die der Geltungsbereich unmittelbar anknüpft.

4. Inhalt und Festsetzungen

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

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Bei der Futterwiese“ – 1. Änderung und Erweiterung werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Bei der Futterwiese“ aus dem Jahr

2016 durch die Festsetzungen der vorliegenden 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ersetzt.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Es erfolgt die Ausweisung eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.:

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 außerhalb der in Absatz 2 Nummer 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden.

Die Ausweisung als Mischgebiet folgt dem Gebietscharakter, der sich aus der umgebenden Bebauung ergibt. Durch den angrenzenden Bebauungsplan sowie den Ursprungsbebauungsplan ist die bauliche Umgebung ebenfalls als Mischgebiet festgesetzt. Dies wird vorliegend fortgeführt.

Im Mischgebiet mit der lfd. Nr. 1 werden Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO allgemein als auch ausnahmsweise als unzulässig festgesetzt. Dies begründet sich in der hohen städtebaulichen Qualität, die erreicht werden soll. Insbesondere im Kontext der nördlich der Treiser Straße angrenzenden Wohnbebauung soll kein Trading down Effekt der näheren Umgebung vorbereitet werden.

Die Darstellung der Fläche der Art der baulichen Nutzung (hier: Mischgebiet) erfolgt in diesem Bereich innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen farbig gemäß Planzeichenverordnung. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen eingegrenzt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes,

der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Dabei werden im Plangebiet die GRZ und die GFZ in Orientierung an die umliegende Bebauung aufgegriffen, um die vorhandene Siedlungsstruktur harmonisch weiterzuführen.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt für das Mischgebiet eine **GRZ = 0,4** fest. Die Festsetzung liegt unterhalb des Orientierungswertes des § 17 BauNVO, aufgrund der Orientierung an den umgebenden Bebauungsplänen sowie der Lage am Ortsrand. Somit wird ein Einfügen in die umgebende Bebauung, sowie eine Reduktion der baulichen Dichte im Übergang zur offenen Landschaft vorbereitet.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO um bis zu 50 %, hier bis zu einer insgesamten Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 überschritten werden (i.S.d. § 19 Abs. 4 BauNVO).

Geschossflächenzahl (GFZ)

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

Der Bereich des Mischgebietes darf eine **GFZ** von **0,6** nicht überschreiten. Somit kann die künftige Bebauung im Plangebiet so dimensioniert werden, dass es sich verträglich in das bestehende Umfeld einfügt. Zudem wird den künftigen Bauherren genügend Flexibilität bei der Ausnutzung und Errichtung geboten. Gleichzeitig findet eine Abstufung der baulichen Dichte zum Außenbereich und zum Übergang in die freie Landschaft statt.

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.

Für das Mischgebiet wird eine maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse von **Z = II** bestimmt. Die Zahl der Vollgeschosse leitet sich aus dem umgebenden Bestand ab. Durch den angrenzenden sowie den Ursprungsbebauungsplan werden ebenfalls Z=II Vollgeschosse festgesetzt.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für das vorliegende Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Somit kann die künftige Bebauung im Plangebiet so dimensioniert werden, dass es sich verträglich in das bestehende Umfeld einfügt. Dies ist eine Übernahme aus den angrenzenden Bebauungsplänen. Der Ursprungsbebauungsplan setzt dies ebenfalls für die unmittelbar nördlich angrenzenden Flächen fest.

Das Festsetzen einer Baugrenze dient regelmäßig dazu Freibereiche im Plangebiet zu erhalten oder eine gewisse Homogenität der Baukörperanordnung zu erreichen, indem die Bebauung auf bestimmte Grundstücksteile beschränkt wird. Innerhalb der Baugrenzen können die Gebäude frei platziert werden. Das Baufenster orientiert sich Norden zur Erschließungsstraße hin. Hierdurch wird die künftige

Bebauung in der Bauflucht der umgebenden Bestandsbebauung eingeordnet. Nach Süden hin schließen sich im Übergang zur offenen Landschaft die Grundstücksfreiflächen an. Das Baufenster geht nicht über die bisherige hintere Siedlungskante der westlich und östlich angrenzenden Bestandsbebauung hinaus.

Gemäß den textlichen Festsetzungen sind Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren und nicht-überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Somit kann eine gewisse Varianz der Ausnutzung der einzelnen Grundstücke erzielt werden.

4.4 Eingriffsminimierende Maßnahmen (BauGB)

Der Bebauungsplan setzt eingriffsminimierende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB fest. Dies begründet sich in dem Grundsatz, dass durch die hier vorliegende verbindliche Bauleitplanung Eingriffe in den Natur-, Boden- und Wasserhaushalt einhergehen. Die benannten Festsetzungen dienen der Minimierung eben dieser. Hierzu zählt die Festsetzung zum wasserdurchlässigen Aufbau von Belägen der Gehwege, Stellplätze etc., soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist und betriebliche Gründe nicht entgegenstehen. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Durch die Wahrung der Versickerungsfähigkeit des Bodens wird die Beeinträchtigung des natürlichen Wasserkreislaufes und Bodenfunktion minimiert.

Zudem wird in den textlichen Festsetzungen benannt, dass wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung unzulässig sind. Dies begründet sich ebenfalls in der Eingriffsminimierung bezüglich des Wasserhaushaltes und der natürlichen Bodenfunktion. Insgesamt wird durch den Erhalt der Versickerungsfähigkeit und Verdunstung ein Beitrag zum Lokalklima geleistet und folglich auch das direkte Wohnumfeld aufgewertet.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) zusammen mit vollständig gekapselten Leuchtgehäusen, die kein Licht nach oben emittieren, zu verwenden.

Bei großflächigen transparenten Glasflächen, der Verwendung von stark reflektierenden Glastypeen oder transparenten Brüstungen, jeweils $\geq 4 \text{ m}^2$, sind geeignete Maßnahmen (z.B. Verwendung von Strukturglas, nach dem jeweiligen Stand der Wissenschaft) zur Vermeidung einer Gefährdung für Vögel (z.B. Vogelschlag) zu treffen.

Dies begründet sich in der Eingriffsminimierung bezüglich der Landschaft und dem Schutz vorhandener Lebewesen.

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

In der Plankarte werden zudem zeichnerisch Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Hierzu zählen die Flächen mit dem Entwicklungszielen Versickerungsmulde und Naturnaher Graben.

Im Bereich der Flächen mit der Zweckbestimmung Versickerungsmulde gilt: Die Fläche ist durch eine ein- bis zweijährige Mahd dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Aufkommende Gehölze sind dabei zu entfernen. Hierdurch werden die vorhandenen Strukturen gesichert und langfristig durch extensive Pflege aufgewertet. Durch die Festsetzung kann zum dezentralen Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser beigetragen werden.

Im Bereich der Flächen mit der Zweckbestimmung Naturnaher Graben gilt: Die Uferbereiche des Gewässergrabens sind naturnah zu gestalten und zu pflegen. Aufkommende standortfremde Gehölze sind regelmäßig zu entfernen. Hierdurch wird der vorhandene Grabensaum gesichert und mit entsprechenden Pflegeauflagen belegt.

4.6 Maßnahmen für die Erzeugung erneuerbarer Energien

Es sind Photovoltaikanlagen- und / oder Solarthermieanlage auf mindestens 40 % der Dachfläche je Gebäude zu errichten. Die mindestens zu errichtende Fläche von Photovoltaikanlagen kann auch auf nur einer oder mehreren baulichen Anlagen errichtet werden, wenn sichergestellt ist, dass insgesamt eine Fläche errichtet wird, die 40 % der Dachflächen auf dem Baugrundstück entspricht.

Die Beachtung der Belange des Klimaschutzes, zum Entgegenwirken dessen und zur Anpassung an den Klimawandel, sind als Planungsgrundsatz in § 1a Abs. 5 BauGB aufgeführt. Ebenfalls in § 1 Abs. 5 BauGB wird auf die Förderung von Klimaschutz und Klimaanpassung verwiesen. Durch die Festsetzung kann zum Ausbau der Erneuerbaren Energien und damit zum Klimaschutz im Maßstab des Plangebietes beigetragen werden. Es werden keine Firstrichtungen festgesetzt, sodass die Module optimal ausgerichtet werden können (bspw. Südausrichtung oder Ost-West).

4.7 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Es werden auch textliche Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in die Plankarte mitaufgenommen, durch die das Plangebiet begrünt und die Qualität des Umfeldes erhöht wird. Zudem wird eine Ortsrand-Eingrünung festgesetzt.

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 zu pflanzen. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Je Symbol in der Plankarte ist der vorhandene Baum dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang ist dieser durch einen Laub- oder hochstämmigen Obstbaum zu ersetzen (siehe Artenliste).

Dächer mit einer Neigung bis zu einschließlich 10° sind zu mindestens 60 % dauerhaft extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Belichtungsflächen. Dabei ist eine Mindeststärke der durchwurzelbaren Schicht von 15 cm herzustellen. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind auf den Dachflächen ergänzend ausdrücklich zulässig. Ausnahme: Carports sind hiervon ausgenommen.

Die zuvor aufgeführten textlichen Festsetzungen dienen der Durchgrünung und Eingrünung des Plangebietes. Durch diese wird das Grünvolumen erhöht und somit die direkte Umfeldqualität verbessert. Zudem wird durch die Ortsrandeingrünung der Übergang in die Landschaft optisch und ökologisch aufgewertet, wobei ebenfalls ein Schutz vor Staubentwicklungen der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen entsteht. Darüber hinaus tragen die anzupflanzenden Bäume und Sträucher durch Verdunstungskühle und Verschattung zur Temperatursenkung in ihrem direkten Umfeld bei, sodass sie einen positiven Beitrag zum Lokalklima leisten.

4.8 Sonstige Darstellungen

Im Plangebiet wird eine Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgärten festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird die vorhandene gärtnerische Nutzung im Plangebiet gesichert.

Im südlichen Geltungsbereich wird überlagernd zur Fläche für Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel Versickerungsmulde eine mögliche Abgrenzung für die Versickerungsmulde dargestellt. Südlich dessen wird nachrichtlich die Abgrenzung des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes übernommen.

5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

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

In den vorliegenden Bebauungsplan werden gestalterische Festsetzungen bezüglich der geplanten Bebauung zur Dachgestaltung, der Gestaltung von Einfriedungen sowie der Grundstücksfreiflächen aufgenommen, damit sich die künftigen Gebäude an die im näheren Umfeld bestehenden Gebäudestrukturen anpassen bzw. harmonisch einfügen. Den Bauherren verbleibt dennoch ein hinreichender Gestaltungsspielraum.

Dachneigung und Dachgestaltung

Es sind Satteldächer, Walmdächer (auch Krüppelwalm) sowie Pultdächer (auch gegeneinander versetzt) zulässig. Zudem sind Flachdächer bis zu einer Neigung von einschließlich 10 °zulässig.

Zur Dacheindeckung sind nicht-spiegelnde Materialien in roten, dunklen sowie grauen Farben sowie dauerhafte Dachbegrünungen zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind auf den Dachflächen ausdrücklich zulässig.

Die Festsetzungen orientieren sich an der im Umfeld vorhandenen Dachlandschaft und führen diese fort.

Einfriedungen

Zur Vermeidung von Trennwirkungen werden zusätzlich textliche Festsetzungen aufgenommen, um die Qualität des bestehenden Umfeldes auch zukünftig zu sichern und eine hohe Durchgrünung weiterhin beizubehalten. Für die Wahrung eines einheitlichen Bildes wird deshalb festgesetzt, dass die Errichtung von Mauern, Betonsockel und Mauersockel unzulässig ist, Köcher- oder Punktfundamente für Zäune sind zulässig.

Es sind Laubstrauchhecken und offene Einfriedungen (bspw. Holzlatten in senkrechter Ausrichtung, Stabgitterzaun) in Verbindung mit standortgerechten Laubstrauchhecken oder Kletterpflanzen (siehe Artenliste) mit einer Höhe von max. 1,60 m zulässig. Ein Mindestbodenabstand von 0,10 m ist einzuhalten. Die Festsetzung ermöglicht den Erhalt einer durchquerbaren Fläche für Wanderungsbewegungen von Kleintieren (beispielsweise Igel).

Grundstücksfreiflächen

Um eine Mindestdurchgrünung des Plangebietes vorzunehmen und um möglichst viele freie Grünflächen zur Durchlüftung des Gebietes freizuhalten, werden Maßnahmen für die Freihaltung von Flächenbereichen sowie einer Mindestdurchgrünung aufgenommen. Daher wird festgesetzt, dass 100 % der Grundstücksfreiflächen (= nicht überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs.5 BauNVO abzüglich

der Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen) als Garten, Pflanzbeet oder natürliche Grünfläche anzulegen sind. Davon sind mindestens 30% mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gilt ein Laubbaum je 20 m², ein Strauch je 4 m² Grundstücksfläche (siehe Artenliste). Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen in der Plankarte dargestellten zu pflanzenden Sträuchern und Bäume können zur Anrechnung gebracht werden. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauerngärten können als Einzelpflanzen eingestreut werden. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.

Stein-, Kies-, Split- und Schotterschüttungen sind unzulässig. Davon ausgenommen ist der Spritzwasserschutz an Gebäuden.

Die Relevanz dieser Festsetzungen bezieht sich außerdem besonders zur Beachtung des ökologischen Aspektes des Klimaschutzes, der Eingriffsminimierung in den Boden- und Wasserhaushalt sowie einer deutlichen Erhöhung der Freiflächenqualität des Umfeldes. Ergänzend findet durch die Durchgrünung eine optische Aufwertung statt.

Auch ökologische und artenschutzrechtliche Aspekte werden somit berücksichtigt. Auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes enthaltenen Artenlisten wird entsprechend verwiesen.

6. Wasserrechtliche Festsetzungen

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 Hessisches Wassergesetz (HWG) sind wasserrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden: Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist in einer Zisterne aufzufangen und als Brauchwasser (z.B. für die Gartenbewässerung) zu nutzen. Das Gesamtvolumen der Zisterne muss mindestens 7 m³ betragen, davon müssen 4 m³ Retentionsraum vorgehalten werden.

Durch die Sammlung und die Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser kann der Verbrauch von sauberem Trinkwasser als auch die Abwassermenge reduziert werden. Bei der Verwendung von Niederschlagswasser ist darauf zu achten, das wasserwirtschaftliche, technische und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Darüber hinaus soll das überschüssige unverschmutzte Niederschlagswasser zunächst primär auf dem Baugrundstück selbst versickern. Somit kann der Eingriff in den Wasserhaushalt deutlich minimiert und die Kläranlage entlastet werden. Verwiesen wird in diesem Zusammenhang auch auf § 37 Hessisches Wassergesetz. Hierüber ist die einwandfreie Beseitigung des Abwassers einschließlich des Niederschlagswassers geregelt und im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen. Die Anlagen dafür sind so anzuordnen, herzustellen und zu unterhalten, dass sie betriebssicher sind und Gefahren, unzumutbare Nachteile oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen.

7. Berücksichtigung umweltschützender Belange

7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der

Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Um Doppelungen zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert.

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

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

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

7.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich oder die Zuordnung von Ökokontomaßnahmen. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden.

Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erfolgt zum nächsten Verfahrensschritt der Entwurfsoffenlage.

8. Klimaschutz und Klimaanpassung

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

- die Begrenzung der Versiegelung durch die Festsetzung der GRZ,
- der wasserdurchlässige Aufbau der Oberflächen von Parkplätzen, Gehwegen etc.,
- das Anpflanzen von Bäumen und der sonstigen Grünstrukturen,
- die Dachbegrünung,
- die gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen,
- der Ausschluss flächiger Schottergärten,
- die Festsetzung der Retentionszisternen

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

9. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

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

9.1 Hochwasserschutz

Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet befindet sich zum Teil in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Das Überschwemmungsgebiet befindet sich im Süden des Plangebietes und wurde in die Plankarte nachrichtlich übernommen. Außerdem wurde ein entsprechender Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Hier werden keine Bauflächen ausgewiesen, sondern Flächen für Natur und Landschaft gesichert.

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

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

9.2 Wasserversorgung

Bedarfsermittlung

Im Plangebiet entsteht ein Wasserbedarf für eine gewisse Anzahl an Gebäuden im Mischgebiet. Die abschließende Anzahl und Art der Nutzungen wird über den Bebauungsplan nicht festgelegt, so dass auch der abschließende Bedarf an Trinkwasser in der jetzigen Planphase nicht quantifiziert werden kann. Im Zuge der weiteren Erschließungsplanung ist der Bedarf abschließend zu ermitteln. Gleiches gilt auch für die Bereitstellung der Löschwasserversorgung.

Wassersparnachweis

Der Nachweis kann auf Ebene der Bauleitplanung nur indirekt erfolgen. Weitere Wassersparnachweise sind im späteren Haushalt durch die Hauseigentümer zu beachten.

Deckungsnachweis

Ausgehend der nördlich verlaufenden *Treiser Straße* besteht über eine Leitung in der Wegeparzelle (251/1) Anschluss an das bestehende Wassernetz. Hierüber kann der Wasserbedarf für die

Grundstücke sowie die Löschwasserversorgung erfolgen. Über das Flurstück 251/1 besteht Zugang zu bestehenden Hydranten bzw. zur Löschwasserinfrastruktur.

Technische Anlagen

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

9.3 Grundwasserschutz

Schutz des Grundwassers

Bei der Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze sollte auf eine wasserdurchlässige Weise geachtet werden, so dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern kann. Diese Befestigungsart dient dem Schutz des Grundwassers. Darüber hinaus wird über die Festsetzung zu den Grundstücksfreiflächen eine Durchgrünung des Plangebietes gewährleistet, sodass auch die Versickerung von Niederschlagswasser begünstigt wird.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes Br. 1 und 2, Mainzlar. Die entsprechenden Ge- und Verbote sind zu beachten. Heilquellenschutzgebiete sind nicht betroffen.

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.

Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist zu sammeln und auf dem Grundstück zu verwerten (z.B. zur Gartenbewässerung), sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Versickerung von Niederschlagswasser

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

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

Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel einer Versickerungsmulde, tragen zu einer Rückhaltung und langfristigen Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser bei.

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.

9.4 Schutz oberirdischer Gewässer

Gewässerrandstreifen

Es befinden sich zwei Gewässer mit entsprechenden Gewässerrandstreifen innerhalb des Geltungsbereiches. Die Gewässerrandstreifen werden mit 10 m Abstand (Außenbereich) zur Gewässerfläche in der Plankarte dargestellt. Im nördlichen Bereich der Bauflächen wird der Gewässerrandstreifen entsprechend mit fünf Metern gesichert (beplanter Bereich). Östlich an das Gewässer angrenzend befindet sich die Zufahrt zum Plangebiet ausgehend der Treiser Straße.

Gewässerentwicklungsflächen

Es befinden sich keine Gewässerentwicklungsflächen innerhalb des Geltungsbereiches.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Es befinden sich zwei Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches. Entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches verläuft ein Graben, welcher im Südwesten des Geltungsbereiches mit dem Graben aus Osten kommend zusammengeführt wird.

Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern

Es befinden sich keine entsprechenden Anlagen im Plangebiet.

9.5 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

In der Wegeparzelle 251/1 verläuft ein Mischwasserkanal an den das vorliegende Plangebiet angeschlossen werden soll.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Hierzu liegen aktuell keine Hinweise vor.

Reduzierung der Abwassermenge

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

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

Versickerung des Niederschlagswassers

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

Entwässerung im Trennsystem

Die Entwässerung erfolgt im vorhandenen Mischsystem.

Kosten und Zeitplan

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

9.6 Abflussregelung

Abflussverhältnisse im Gewässer

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

Hochwasserschutz

Maßnahmen des Hochwasserschutzes sind in diesem Bereich nicht vorgesehen.

Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

Entfällt.

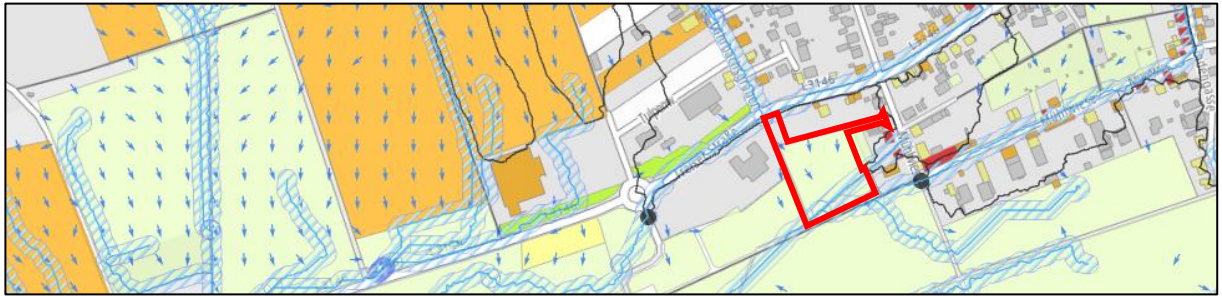
Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

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

Starkregen

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

Abbildung 12: Starkregenvviewer Hessen, HLNUG (Abruf 27.03.2025)



Der Topografie folgend wird die Fließrichtung zum tiefsten Punkt südlich des Plangebietes hin dargestellt. Im Bereich südlichen Grabens wird ein Fließpfad dargestellt. Bei einer kompletten Bebauung des Plangebietes ist aufgrund dieser Vorgaben auf die mögliche Fließrichtung bei Starkregenereignissen zu achten und die Freiflächengestaltung entsprechend auszurichten. Der aktuelle Zustand der Fläche beinhaltet eine durchschnittliche Hangneigung von 5 %.

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

10. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund, vorsorgender Bodenschutz

Altlasten

Der Stadt Allendorf (Lumda) sind derzeit keine Informationen hinsichtlich des Vorkommens von Altlasten bekannt.

Baugrund

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

Vorsorgender Bodenschutz

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

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, beispielsweise Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB. Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, d.h. Erhaltung des Infiltrationsvermögens. Bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden (siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017).
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden anlegen (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.

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

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

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

11. Kampfmittel

Zu dieser Thematik liegt zum jetzigen Zeitpunkt keine Information vor.

12. Immissionsschutz

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

Aufgrund der Ausweisung eines Mischgebietes ergänzend zum bereits bestehenden Mischgebiet im Norden, Nordwesten und Osten angrenzend an das Plangebiet wird den vorhandenen Nutzungen im näheren Umfeld des Plangebietes entsprochen, sodass den genannten Vorgaben des § 50 BImSchG entsprochen werden kann.

13. 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 für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

14. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise

Zu dieser Thematik liegt zum jetzigen Zeitpunkt keine Information vor.

15. Flächenbilanz

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

Geltungsbereich des Bebauungsplans	7.416 m²
Mischgebiet	1.680 m ²
Verkehrsflächen	797 m ²
Flächen für Natur und Landschaft	3.555 m ²
Grünflächen	1.012 m ²
Wasserflächen	373 m ²

16. Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht, Planungsbüro Fischer, 04/2025

Planstand: 14.04.2025

Projektnummer: 25-3003

Projektleitung: Wolf / Dipl. Geogr. Stadtplaner (AKH / SRL)

S. Will / M. Sc. Stadt- und Raumplanung

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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