



Stadt Rauschenberg, Stadtteil Rauschenberg

**Begründung**  
**zum**  
**Bebauungsplan Nr. 14**  
**Wohngebiet „Auf dem Kalk II“**  
**Fassung zum Satzungsbeschluss**

Planstand: 14.11.2019

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH  
Annika Schenk, B.Sc. Stadt- und Raumplanung

## Inhalt

|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| <b>1</b>  | <b>Vorbemerkungen .....</b>                                  | <b>3</b>  |
| 1.1       | Veranlassung und Planziel.....                               | 3         |
| 1.2       | Räumlicher Geltungsbereich.....                              | 4         |
| 1.3       | Regionalplanung .....  | 5         |
| 1.4       | Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung .....          | 7         |
| 1.5       | Innenentwicklung und Bodenschutz .....                       | 8         |
| <b>2</b>  | <b>Städtebauliche Konzeption.....</b>                        | <b>11</b> |
| <b>3</b>  | <b>Inhalt und Festsetzungen .....</b>                        | <b>12</b> |
| 3.1       | Art der baulichen Nutzung.....                               | 12        |
| 3.2       | Maß der baulichen Nutzung .....                              | 13        |
| 3.3       | Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....             | 15        |
| 3.4       | Zulässige Haustypen.....                                     | 15        |
| 3.5       | Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....      | 16        |
| 3.6       | Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen.....               | 16        |
| 3.7       | Verkehrsflächen und Grünflächen .....                        | 16        |
| 3.8       | Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen..... | 18        |
| <b>4</b>  | <b>Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....</b>    | <b>18</b> |
| 4.1       | Dachgestaltung .....   | 18        |
| 4.2       | Gestaltung von Hangbefestigungen und Einfriedungen .....     | 18        |
| <b>5</b>  | <b>Wasserrechtliche Festsetzungen.....</b>                   | <b>19</b> |
| <b>6</b>  | <b>Verkehrliche Erschließung und Anbindung.....</b>          | <b>19</b> |
| <b>7</b>  | <b>Berücksichtigung umweltschützender Belange.....</b>       | <b>20</b> |
| 7.1       | Umweltprüfung und Umweltbericht .....                        | 20        |
| 7.2       | Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich.....                     | 20        |
| 7.3       | Artenschutzrechtliche Prüfung und Vorgaben .....             | 21        |
| <b>8</b>  | <b>Immissionsschutz.....</b>                                 | <b>23</b> |
| <b>9</b>  | <b>Erneuerbare Energien und Energieeinsparung.....</b>       | <b>23</b> |
| <b>10</b> | <b>Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....</b>           | <b>24</b> |
| <b>11</b> | <b>Altlasten und Bodenbelastungen.....</b>                   | <b>27</b> |
| <b>12</b> | <b>Denkmalschutz.....</b>                                    | <b>28</b> |
| <b>13</b> | <b>Hinweise und sonstige Infrastruktur .....</b>             | <b>28</b> |
| <b>14</b> | <b>Bodenordnung .....</b>                                    | <b>29</b> |
| <b>15</b> | <b>Kosten.....</b>   | <b>29</b> |
| <b>16</b> | <b>Verfahrensstand.....</b>                                  | <b>29</b> |

## 1 Vorbemerkungen

### 1.1 Veranlassung und Planziel

Im Stadtgebiet der Stadt Rauschenberg steht gegenwärtig kein adäquates Angebot an Bauplätzen für eine bedarfsgerechte Wohnbebauung zur Verfügung. Deshalb wurde seitens der Stadtverwaltung im Sinne einer vorausschauenden städtebaulichen Planung eine für eine Entwicklung als Wohngebiet zur Verfügung stehende Fläche im Stadtteil Rauschenberg ausgewählt, die nach einer bereits erfolgten Vorprüfung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen sowie der naturschutzfachlichen und der erschließungstechnischen Machbarkeit nunmehr städtebaulich entwickelt werden soll. Die Stadt Rauschenberg ist grundsätzlich bestrebt auch Flächen im Innenbereich einer baulichen Nutzung zuzuführen und so einen Beitrag zur baulichen Innenentwicklung zu leisten, verfügt aber zugleich über einen Bedarf an Wohnbaugrundstücken für die ortsansässige Bevölkerung, dem nur mit innerörtlichen Nachverdichtungen oder geringfügigen Arrondierungen nicht entsprochen werden kann. Mit der vorliegenden Planung sollen im Bereich des Plangebietes daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bedarfsorientierte städtebauliche Entwicklung eines größeren Wohngebietes mit 41 Bauplätzen am nördlichen Ortsrand geschaffen werden. Dies geschieht zwar unter Inanspruchnahme des bisherigen baulichen Außenbereichs, jedoch fügt sich die geplante Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes in die gesamträumliche städtebauliche Entwicklung im Stadtteil Rauschenberg ein und dient der Deckung des kurz- bis mittelfristigen Bedarfs an entsprechenden Baugrundstücken. Die Flächen innerhalb des Plangebietes sind nicht nur eigentumsrechtlich verfügbar, sondern eignen sich insbesondere aufgrund der Lage im zentralen Ortsteil, der Südexposition sowie der bestehenden Möglichkeiten zur verkehrlichen Anbindung und Erschließung mit der erforderlichen technischen Infrastruktur für die geplante Wohngebietsentwicklung.

#### Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14

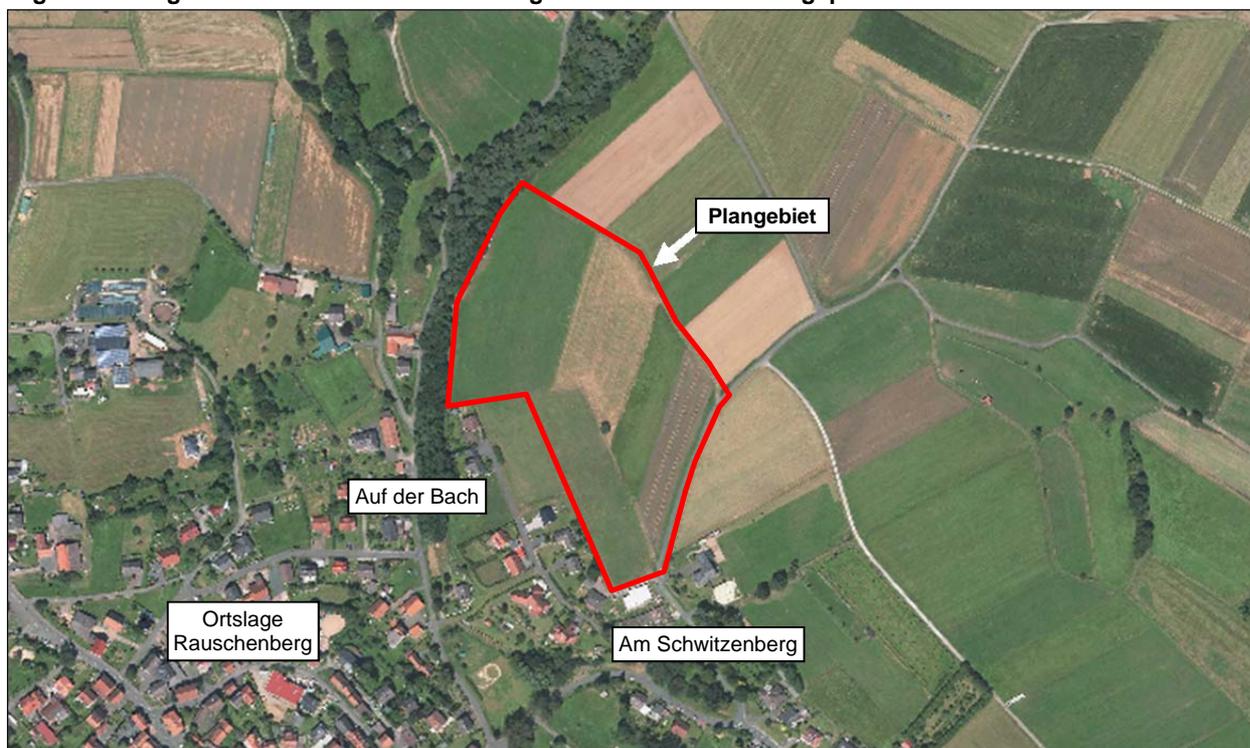


Abbildung genordet, ohne Maßstab

Das Plangebiet wird gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt und ist bauplanungsrechtlich als Außenbereich i.S.d. § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu bewerten. Zur Umsetzung der Planung bedarf es daher der Aufstellung eines Bebauungsplanes im zweistufigen Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Da der Flächennutzungsplan der Stadt Rauschenberg für den Bereich des Plangebietes bislang *Fläche für Landwirtschaft* und nur im Süden bereits teilweise *Wohnbaufläche* darstellt, erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes eine entsprechende teilräumliche Änderung des Flächennutzungsplanes.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden im nördlichen Anschluss an die Ortslage des Stadtteils Rauschenberg im Bereich westlich der Straße Am Schwitzenberg auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung des geplanten Wohngebietes geschaffen. Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung. Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden zudem Festsetzungen unter anderem zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen sowie bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften formuliert. Hinzu kommen Festsetzungen zur grünordnerischen Gestaltung und Eingriffsminimierung sowie die Regelung des naturschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Ausgleichs.

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Rauschenberg, Flur 33, die Flurstücke 34, 35, 36, 37, 39/1, 117 teilweise, 118, 119 teilweise, 120/1, 145/33 und 146/33 (Plankarte 1) und wird wie folgt begrenzt:

- Norden:           Wirtschaftsweg und landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie freie Feldflur
- Westen:           Gehölzstreifen östlich der Straße Auf der Bach
- Süden:            Wohnbebauung entlang der Straße Auf dem Kalk (Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes Nr. 3 „Auf dem Kalk“ von 1975) und der Straße Am Schwitzenberg (Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1a „Am Schwitzenberg von 1970)
- Osten:            Straße Am Schwitzenberg und anschließend landwirtschaftlich genutzte Flächen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von rd. 4,8 ha. Hiervon entfallen auf das Allgemeine Wohngebiet rd. 3,3 ha (32.696 m<sup>2</sup>), auf die Straßenverkehrsflächen rd. 0,5 ha (4.793 m<sup>2</sup>), auf die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung rd. 0,3 ha (2.558 m<sup>2</sup>), auf die Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltung“ rd. 0,2 ha (1.508 m<sup>2</sup>), auf die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft rd. 0,7 ha (6.600 m<sup>2</sup>) und auf die öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“ 231 m<sup>2</sup>.

Die Flächen innerhalb des Plangebietes unterliegen als Acker- und Grünland bislang einer landwirtschaftlichen Nutzung. Im Hinblick auf die topografischen Gegebenheiten ist das Gelände nach Westen und Süden hin abschüssig. Im südlichen Bereich liegt das Höhengniveau bei rd. 260 m ü.NN, während das Gelände im Norden auf bis zu rd. 280 m ü.NN ansteigt. Der zum Teil mit hochgewachsenen Bäumen bestandene Gehölzstreifen, welcher sich von Nordwesten nach Süden erstreckt und im Zuge der Planung gesichert und entsprechend entwickelt wird, bildet zusammen mit dem abfallenden Gelände eine natürliche Trennung des Gebietes nach Westen hin.

Blickrichtung Süden



Blickrichtung Norden



Blickrichtung Nordwesten



Blickrichtung Süden



Eigene Aufnahmen (04/2017)

Zudem wird in der Gemarkung Rauschenberg, Flur 1, das Flurstück 1 mit einer Größe von rd. 1,0 ha (10.926 m<sup>2</sup>) in den Geltungsbereich einbezogen (Plankarte 2). Die Flächen werden der Planung als externe Ausgleichsflächen für den artenschutzrechtlichen und naturschutzrechtlichen Ausgleich zugeordnet. Schließlich kommen in der Gemarkung Ernsthausen, Flur 12, die Flurstücke 75 teilweise, 76 teilweise, 84, 85 und 86 mit einer Größe von rd. 1,4 ha (14.211 m<sup>2</sup>) hinzu (Plankarte 3). Die Flächen dienen dem naturschutzrechtlichen Ausgleich für die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft und umfassen die geplante Gewässerrenaturierungsmaßnahme im Bereich der Wohra und des Hatzbaches.

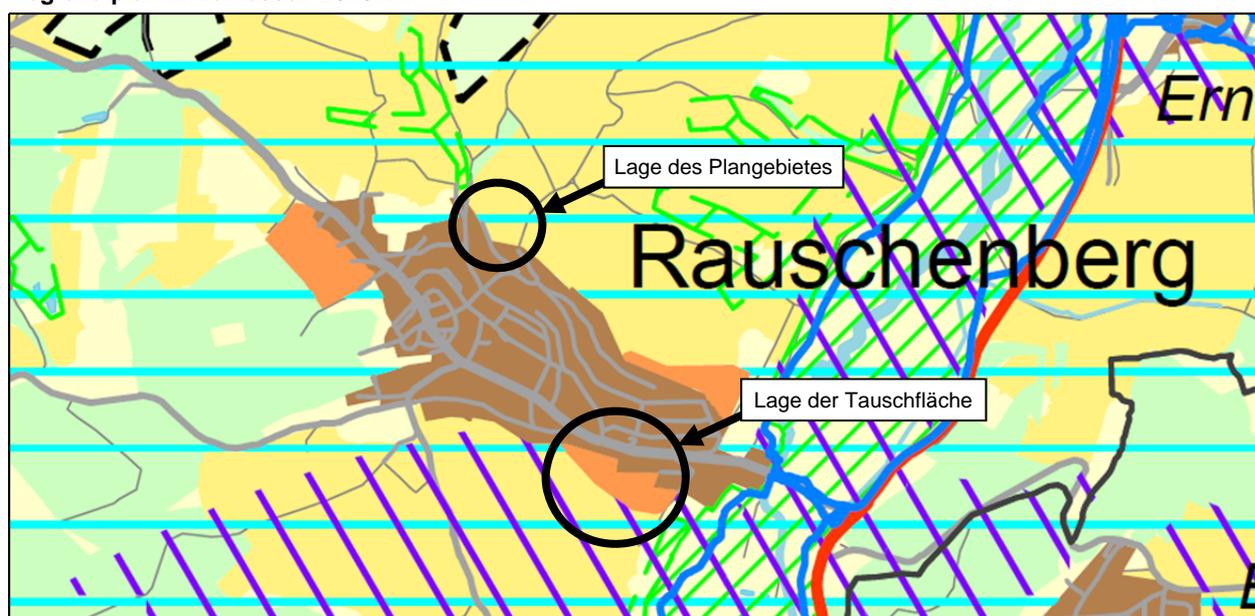
### 1.3 Regionalplanung

Die Stadt Rauschenberg ist im System der zentralörtlichen Gliederung als Grundzentrum ausgewiesen. Im zentralen Ortsteil des Grundzentrums ist gemäß dem Textteil des Regionalplans Mittelhessen 2010 die Grundversorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs sowie mit Dienstleistungen für den Grundversorgungsbereich zu gewährleisten. Gemäß dem raumordnerischen Grundsatz 5.2-2 soll die Siedlungsentwicklung der Städte und Gemeinden schwerpunktmäßig in den *Vorranggebieten Siedlung* stattfinden. Der Bereich des geplanten Wohngebietes ist im **Regionalplan Mittelhessen 2010** jedoch als *Vorranggebiet für Landwirtschaft* sowie überlagernd als *Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz* festgelegt und somit regionalplanerisch nicht für eine städtebauliche Entwicklung vorgesehen.

Nach der raumordnerischen Zielsetzung und den entsprechenden Ausführungen im Textteil des Regionalplanes hat in den *Vorranggebieten für Landwirtschaft* die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen. Die Agrarstruktur ist hier für eine nachhaltige Landbewirtschaftung zu sichern und zu entwickeln. Da es sich bei den Zielen der Raumordnung um abschließend abgewogene, verbindliche Vorgaben handelt, steht die Darstellung als *Vorranggebiet für Landwirtschaft* einer Wohngebietsentwicklung im Bereich des Plangebietes daher entgegen. Hinzu kommt, dass im Nordwesten sowie im Südosten des Stadtteils Rauschenberg regionalplanerisch bereits insgesamt drei *Vorranggebiete Siedlung Planung* ausgewiesen sind, die für die kurzfristig erforderliche Schaffung von Bauplätzen für eine bedarfsgerechte Wohnbebauung jedoch zum gegenwärtigen Zeitpunkt eigentumsrechtlich nicht verfügbar und aus städtebaulicher und planerischer Sicht im Vergleich weniger geeignet sind.

Die im Regionalplan festgelegten Vorbehaltsgebiete sind als Grundsatz der Raumordnung hingegen einer Abwägung im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung zugänglich, auch wenn die jeweiligen Belange mit besonderem Gewicht in die Abwägung einzustellen sind. Dies betrifft vorliegend die Festlegung als *Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz* im Zusammenhang mit der Lage des Plangebietes innerhalb der Schutzgebietszone IIIB eines festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes. Diesbezüglich wird auf die entsprechenden Ausführungen an nachfolgender Stelle in der vorliegenden Begründung verwiesen.

#### Regionalplan Mittelhessen 2010



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Da Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen sind und der Bauleitplanung die raumordnerische Festlegung im Regionalplan Mittelhessen 2010 entgegensteht, hat die Stadt Rauschenberg daher zunächst gemäß § 8 Abs. 2 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens sowie die Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplanes Mittelhessen 2010 beantragt, um auf Ebene der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorgesehene städtebauliche Entwicklung schaffen zu können. Gleichzeitig wurde im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens beantragt, dass das im Südosten des Stadtteils Rauschenberg festgelegte *Vorranggebiet Siedlung Planung* im Bereich südlich der Bahnhofstraße im Sinne eines Flächentausches zurückgenommen wird und künftig entsprechend der landwirtschaftlichen Eignung sowie der raumordnerischen Festlegungen im Umfeld dieser Fläche als *Vorranggebiet für Landwirtschaft* gilt.

Nach § 8 Abs. 1 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) i.V.m. § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) kann eine **Zielabweichung** zugelassen werden, wenn sie unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Der entsprechende Antrag auf Zielabweichung wurde am 26.06.2018 gestellt.

Das Regierungspräsidium Gießen hat mit Bescheid vom 19.09.2018 mitgeteilt, dass auf Beschluss des Haupt- und Planungsausschusses der Regionalversammlung Mittelhessen vom 27.08.2018 die Entscheidung erging, dass die beantragte Abweichung von den Zielen des Regionalplanes Mittelhessen 2010 zwecks bauleitplanerischer Ausweisung eines Wohngebiets in Rauschenberg zugelassen wird und dass für die beantragte Tauschfläche der Vorrang für die Siedlungsentwicklung entfällt und das unterlagernde Ziel *Vorranggebiet Landwirtschaft* gilt. Die Zulassung erging dabei unter der Maßgabe, dass der für die Baugebietsentwicklung erforderliche Bebauungsplan in mindestens zwei Bauabschnitten bedarfsorientiert zu realisieren ist und die Bauabschnitte im Bebauungsplan nachrichtlich darzustellen sind. Vor der Inkraftsetzung des Bebauungsplans ist zudem eine Vereinbarung mit der Oberen Landesplanungsbehörde zu schließen, wonach der zweite Bauabschnitt erst nach Kaufvertragsschluss für 75 % der Baugrundstücke des ersten Bauabschnitts erschlossen werden darf.

#### 1.4 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung

Der Bereich des Plangebietes ist im **Flächennutzungsplan** der Stadt Rauschenberg von 1980 als *Fläche für Landwirtschaft* und nur im Süden bereits teilweise als *Wohnbaufläche* dargestellt. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, stehen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zunächst entgegen. Der Flächennutzungsplan wird daher gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes teilräumlich entsprechend geändert. Das Planziel der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung von *Wohnbauflächen* gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO sowie von *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* zu lasten der bisherigen Darstellungen. Zudem wird im Süden des Plangebietes symbolhaft eine *Fläche für die Abwasserbeseitigung* mit der Zweckbestimmung *Regenrückhaltung* dargestellt.

Flächennutzungsplan 1980



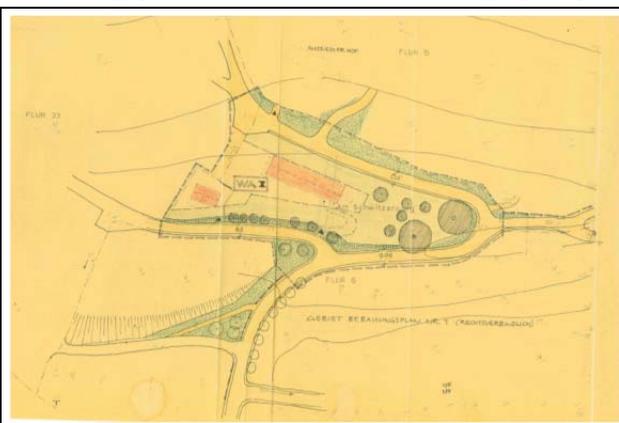
33. Änderung des Flächennutzungsplanes



Ausschnitte genordet, ohne Maßstab

Der Bereich des Plangebietes schließt sich unmittelbar nördlich an den Geltungsbereich des mit Verfügung vom 15.07.1975 genehmigten **Teilbebauungsplanes Nr. 3 für das Gebiet „Auf dem Kalk“** an, der hier Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO i.d.F. von 1968 festsetzt und mit dem die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung des aus freistehenden Einfamilienhäusern bestehenden gleichnamigen Wohngebietes geschaffen wurden.

Im Bereich der Straße Am Schwitzenberg umfasst das Plangebiet teilweise den Geltungsbereich des **Bebauungsplanes Nr. 1a für das Gebiet „Am Schwitzenberg“** von 1970, der in diesem Bereich ebenfalls Straßenverkehrsfläche und im weiteren Verlauf Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO i.d.F. von 1968 festsetzt. Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes entsprechen insofern der bisherigen Festsetzung von Straßenverkehrsflächen.

**Teilbebauungsplan Nr. 3 „Auf dem Kalk“ (1975)****Bebauungsplan Nr. 1a „Am Schwitzenberg“ (1970)**

Ausschnitte nicht genordet, ohne Maßstab

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 14 Wohngebiet „Auf dem Kalk II“ werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1a „Am Schwitzenberg“ von 1970 durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt.

### 1.5 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 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 zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Die Stadt Rauschenberg hat in den letzten Jahren auf größere Wohngebietsausweisungen im Außenbereich verzichtet und den Schwerpunkt der städtebaulichen Entwicklung im Wesentlichen auf den Innenbereich sowie auf einzelne Baugrundstücke unmittelbar angrenzend an den bestehenden Bauzusammenhang gelegt. Die Stadt Rauschenberg ist insofern grundsätzlich bestrebt auch Flächen im Innenbereich einer baulichen Nutzung zuzuführen und so einen Beitrag zur baulichen **Innenentwicklung** zu leisten, verfügt aber zugleich über einen Bedarf an Wohnbaugrundstücken für die ortsansässige Bevölkerung, dem nur mit innerörtlichen Nachverdichtungen insbesondere aufgrund des dort fehlenden Flächenpotenzials sowie der fehlenden eigentumsrechtlichen Verfügbarkeit nicht entsprochen werden kann.

Zudem verfügt die Stadt Rauschenberg derzeit über keine unbebauten Grundstücke im Sinne von **Baulücken** in städtischem Eigentum. Hinzu kommt, dass Rauschenberg noch immer sehr ländlich geprägt ist, sodass viele Familien auch im Innenbereich Gartengrundstücke unterhalten, die grundsätzlich als Baulücken anzusehen sind. Da diese Grundstücke aber anderweitig genutzt werden, kommt eine Bebauung nicht infrage; die Flächen stehen der Stadt für einen An- und Weiterverkauf nicht zur Verfügung. Der Flächennutzungsplan der Stadt Rauschenberg stellt zudem im Bereich der Siedlungsstraße und der Danziger Straße größere **Grünflächen** dar, die landwirtschaftlich genutzt werden. In Gesprächen mit dem Eigentümer hat dieser sich klar für eine weitere landwirtschaftliche Nutzung ausgesprochen. Im weiteren Verlauf befindet sich eine größere Grünfläche im Bereich der Straße Am Schwimmbad bis angrenzend an die Straße Am Schwitzenberg. In diesem Bereich sind das Freibad der Stadt, die Kreissporthalle mit Außenanlage sowie ein Spielplatz angesiedelt, sodass diese Flächen für eine bauliche Nachverdichtung nicht in Betracht kommen.

In Rauschenberg ist seit 2012 ein Arbeitskreis Leerstand tätig, der in Zusammenarbeit mit dem beauftragten Planungsbüro Buchenauer aus Marburg im Rahmen des Programmes Stadtumbau Hessen die **Leerstände** erfasst hat und seitdem kontinuierlich daran arbeitet, leerstehende Häuser, sofern sie zum Verkauf stehen, an neue Eigentümer zu vermitteln. Dies ist in den letzten Jahren in etwa 10 Fällen gelungen, sodass der Leerstand im Stadtgebiet bereits deutlich verringert werden konnte. Bei den meisten der noch bestehenden Leerständen sind die Eigentümer nicht verkaufsbereit, aber oftmals auch nicht in der Lage Investitionen in ihre Liegenschaften vorzunehmen.

Die **Wohnungsnachfrage** in Rauschenberg ist im Übrigen sehr hoch. Rauschenberg verfügt über eine funktionierende Infrastruktur mit Lebensmittelläden, Bäcker, Metzger, Arzt, Zahnarzt, Apotheke, Ergotherapie, Banken und weiteren Dienstleistungen. Es gibt eine Kindertagesstätte, die von Montag bis Freitag von 07.00 bis 17.00 Uhr geöffnet ist und auch die Betreuung von Grundschulern anbietet, auch die Grundschule ist vor Ort. Rauschenberg ist demnach als Wohnstandort stark nachgefragt, wobei der regen Nachfrage nach Wohnraum derzeit kein adäquates Angebot gegenübergestellt werden kann. Seit Dezember 2017, d.h. seit dem Zeitpunkt der ersten öffentlichen Beratung und Diskussion über den Ankauf der für die nunmehr geplante Baugebietsentwicklung „Auf dem Kalk II“ erforderlichen Grundstücke, haben sich ca. 15 bis 20 Personen bei der Stadtverwaltung gemeldet und nach dem Zeitpunkt der Erschließung des Baugebietes und der Bebaubarkeit der Flächen gefragt. Eine Interessenliste wird derzeit aufgrund des frühen Stadiums der Planung noch nicht geführt. Aufgrund der bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt bestehenden vergleichsweise hohen Nachfrage strebt die Stadt Rauschenberg bei der Erschließung des Baugebietes daher eine Aufteilung maximal in zwei bedarfsorientierte Bauabschnitte an.

Die Aufstellung des letzten größeren Bebauungsplanes „An der Galgenbergseite“ erfolgte im Jahr 1984; das Plangebiet ist bereits seit Jahren vollständig bebaut. Zudem wurde über die Aufstellung einer Ergänzungssatzung 2013 ein weiterer Bauplatz ausgewiesen, der umgehend veräußert wurde. Hingegen konnte die Stadt Rauschenberg das Plangebiet im Bereich des Bebauungsplanes „Auf dem Kalk“ aus dem Jahr 1975 nur in Teilen bebauen, da zum damaligen Zeitpunkt der Planaufstellung bei der Ausweisung des Baugebietes nicht auf die Flächenverfügbarkeit geachtet wurde. Demnach befindet sich ein Teil der Flächen nach wie vor in Privatbesitz (5 Bauplätze) und können nicht bebaut werden, da seitens der Privateigentümer keine Veräußerungsabsicht besteht. In Rauschenberg sind schließlich keine aktuell leerstehenden Gebäude unmittelbar bewohnbar. Alle leerstehenden Gebäude sind letztlich unbewohnbar, da zunächst jeweils erhebliche finanzielle Aufwendungen getätigt werden müssen, um eine erneute Nutzung zu Wohnzwecken zu ermöglichen. Die Stadt Rauschenberg wird jedoch auch künftig das zur Verfügung stehende Instrumentarium der Bauleitplanung nutzen, um weitere Möglichkeiten zur baulichen Innenentwicklung planerisch vorzubereiten.

Bestandteil einer vorausschauenden Stadtentwicklungspolitik ist jedoch zugleich auch die bedarfsorientierte und von Bauinteressenten in hohem Maße nachgefragte Bereitstellung von Baugrundstücken für den Neubau insbesondere von freistehenden Einfamilienhäusern sowie die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum im Zuge der Errichtung von Mehrfamilienhäusern. Die Stadt Rauschenberg strebt daher mit der geplanten Baugebietsentwicklung an, diesem Bedarf entsprechend Rechnung zu tragen. Demnach ist nun die Ausweisung eines größeren, zusammenhängenden Wohngebietes geplant, mit dem der kurz- bis mittelfristige **Bedarf an Wohnbaugrundstücken** im Stadtgebiet im Sinne einer städtebaulich abgestimmten Gesamtplanung gedeckt werden kann. Die vorgesehene Anzahl an Bauplätzen soll hierbei bewusst nicht durch zerstreute Ausweisungen einzelner Bauplätze an verschiedener Stelle im Stadtgebiet ermöglicht, sondern im Zuge einer einheitlichen und hinsichtlich der technischen Infrastruktur abgestimmten Planung an einem Standort im zentralen Ortsteil konzentriert werden. Die Baugebietsausweisung soll in zwei Bauabschnitten erfolgen, wobei die Erschließung mit der zugehörigen Ver- und Entsorgung bereits frühzeitig auf dem Gesamtumfang ausgelegt und hergestellt werden kann.

Eine Umnutzung bereits zu baulichen Zwecken genutzter Bereiche kommt im Hinblick auf die geplante städtebauliche Entwicklung eines Wohngebietes nicht in Betracht, da im Stadtgebiet der Stadt Rauschenberg keine entsprechenden Brach- oder Konversionsflächen vorhanden sind. Hinzu kommt, dass im Stadtgebiet faktisch auch keine Möglichkeiten einer weiteren gewerblichen Entwicklung bestehen.

Hinsichtlich der **Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange** kann angemerkt werden, dass im Zuge der geplanten Baugebietsausweisung zwar bislang intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen werden. Dieser Betroffenheit stehen im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens jedoch 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. Der Bereich des geplanten Wohngebietes wird gegenwärtig landwirtschaftlich als Acker und Grünland genutzt und weist entsprechend der Standortkarte Hessen eine gute Nutzungseignung für Acker mit der Bewertung A1 auf. Im BodenViewer Hessen wird für den Bereich eine „geringe“ bis „sehr geringe“ bodenfunktionale Gesamtbewertung angegeben; das Ertragspotenzial wird als „mittel“ bis „gering“ angegeben. Im Zuge der angestrebten Planung ist bereits aufgrund der Inanspruchnahme einer größeren Fläche, die gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt wird, eine Betroffenheit öffentlicher und privater Belange der Landwirtschaft gegeben, auch wenn der Landwirtschaft im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes weiterhin zusammenhängende und in der Bewertung ebenfalls überwiegend wertvolle Flächen zur Verfügung stehen werden. Demnach wird die landwirtschaftliche Bodennutzung im Bereich des Plangebietes zwar künftig ausgeschlossen, jedoch insgesamt nicht in einem Existenz bedrohenden Maße eingeschränkt, zumal die Flächen im Eigentum von insgesamt fünf verkaufsbereiten Flächeneigentümern stehen, die ihre Flächen bislang auch an fünf jeweils unterschiedliche Landwirte verpachtet haben. Hiervon hat bislang nur ein Landwirt Interesse an landwirtschaftlichen Tauschflächen geäußert, sodass die Stadt Rauschenberg derzeit mit diesem Landwirt bereits Gespräche über die Bereitstellung von etwa 1,0 ha Ersatzland führt. Die Bewirtschaftung und Befahrung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen mit landwirtschaftlichen Maschinen wird im Zuge der weiteren Planung im Übrigen nicht eingeschränkt, zumal der nördlich an das Plangebiet angrenzende landwirtschaftliche Weg erhalten bleibt.

Im Zuge der bereits zugelassenen Abweichung vom Regionalplan Mittelhessen 2010 wurde zudem das im Südosten des Stadtteils Rauschenberg festgelegte *Vorranggebiet Siedlung Planung* im Bereich südlich der Bahnhofstraße im Sinne eines Flächentausches regionalplanerisch zurückgenommen, sodass dieses Gebiet entsprechend der landwirtschaftlichen Eignung sowie der raumordnerischen Festlegungen im Umfeld dieser Fläche als *Vorranggebiet für Landwirtschaft* gilt. Dieser Bereich wird gegenwärtig bereits landwirtschaftlich genutzt und weist entsprechend der Standortkarte Hessen ebenfalls eine gute Nutzungseignung für Acker mit der Bewertung A1 auf.

Im BodenViewer Hessen wird für den Bereich überwiegend eine „mittlere“ bodenfunktionale Gesamtbewertung angegeben. Das Ertragspotenzial wird überwiegend als „hoch“ angegeben, sodass die regionalplanerische Tauschfläche zumindest im Hinblick auf die zur Bewertung herangezogenen allgemeinen Planungsgrundlagen eine höhere landwirtschaftliche Eignung aufweist, als der Bereich des geplanten Wohngebietes. Neben der landwirtschaftlichen Eignung umfasst der Bereich der Tauschfläche auch im Hinblick auf den Flächenumfang eine hinreichende Größe. Im Ergebnis wird somit davon ausgegangen, dass unter Berücksichtigung dieser Tauschfläche, die künftig nicht mehr für eine städtebauliche Entwicklung infrage kommt, der Betroffenheit der öffentlichen Belange der Landwirtschaft und der Agrarstruktur ein hinreichender Ausgleich gegenübergestellt wird.

Die **Belange des Bodenschutzes** werden schließlich im Rahmen der Umweltprüfung und der Erstellung des Umweltberichtes in der fachlich gebotenen und gesetzlich erforderlichen Form berücksichtigt.

## 2 Städtebauliche Konzeption

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden im nördlichen Anschluss an die Ortslage des Stadtteils Rauschenberg im Bereich westlich der Straße Am Schwitzenberg auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung eines größeren Wohngebietes mit rd. 40 Bauplätzen geschaffen.

### Städtebauliches Konzept



Abbildung genordet, ohne Maßstab

Die dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzeption für den Bereich des Plangebietes führt die bauliche Entwicklung der Ortslage nach Norden hin fort und basiert auf einem verkehrstechnischen Anschluss an die Straße Am Schwitzenberg, die der äußeren Erschließung dient und zu diesem Zweck bis auf die Höhe des Plangebietes nach Norden hin auszubauen ist. Vorgesehen sind hier zwei Einmündungen, sodass das geplante Baugebiet über eine Straßenschleife mit zwei geschwungenen und dabei parallel angelegten Spangen der Topografie folgend nach Westen hin erschlossen werden kann.

Die innere Erschließung erfolgt mit einem entsprechend dimensionierten Straßenquerschnitt, der Raum für eine Gestaltung des Straßenraumes sowie für die Schaffung von Gehwegen und gegebenenfalls ergänzenden Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum bietet. Zudem wird eine Fußwegebeziehung in Richtung der Ortslage vorgesehen. Die Erschließung und Grundstücksausrichtung des geplanten Wohngebietes nimmt Bezug auf die Topografie und ermöglicht eine Südausrichtung der Baugrundstücke und somit eine sonnenoptimierte Bauweise. Vorgesehen ist eine bedarfsorientierte Bebauung überwiegend mit freistehenden Einfamilienhäusern in einer städtebaulichen Dichte, die der Ortsrandlage des Plangebietes gerecht wird und Bezug auf die im näheren Umfeld vorhandene Bau- und Siedlungsstruktur nimmt. Innerhalb des vorgesehenen Erschließungsringes können grundsätzlich auch Mehrfamilienhäuser bzw. Gebäude mit mehreren Wohnungen städtebaulich verträglich untergebracht werden.

Neben Baum- und Strauchpflanzungen werden im Baugebiet Flächen für eine Rückhaltung und gedroselte Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers genutzt, zumal im Süden und Westen des Plangebietes aufgrund der topografischen Gegebenheiten sowie auch in Richtung des angrenzenden Gehölzstreifens ohnehin baulich nicht zu Wohnzwecken nutzbare oder aus naturschutzfachlicher Sicht freizuhaltende Flächen verbleiben. Der zum Teil mit hochgewachsenen Bäumen bestandene Gehölzstreifen, welcher sich von Nordwesten nach Süden entlang des Plangebietes erstreckt, wird gesichert.

### 3 Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan Nr. 14 Wohngebiet „Auf dem Kalk II“ aufgenommen worden.

#### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Plangebietes entsprechend der geplanten Nutzung ein **Allgemeines Wohngebiet** i.S.d. § 4 BauNVO fest. Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

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

Ausnahmsweise können darüber hinaus gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

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

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

Der Bebauungsplan setzt jedoch gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO fest, dass die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, zu denen i.S.d. § 13a BauNVO auch Ferienwohnungen gehören, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig sind. Der Ausschluss entspricht dem städtebaulichen Ziel, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches keine Nutzungen bauplanungsrechtlich vorzubereiten, die der angestrebten städtebaulichen Qualität entgegenstehen oder im Kontext der Lage des Plangebietes insbesondere aufgrund des Platzbedarfs, des Verkehrsaufkommens oder des Emissionspotenzials nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können. Der Ausschluss von Tankstellen folgt zudem der Lage des Plangebietes innerhalb der Schutzgebietszone IIIB eines festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes.

### 3.2 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 die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Darüber hinaus werden Festsetzungen zur Begrenzung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen im Plangebiet getroffen.

#### Grundflächenzahl

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. Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,3** fest. Die Festsetzung bleibt somit zwar hinter den Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete zurück, ermöglicht aber eine zweckentsprechende Bebauung, die in ihrer städtebaulichen Dichte der Ortsrandlage und dem Umfeld des Plangebietes gerecht wird.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen jedoch nach der gesetzlichen Regelung um bis zu 50 % und somit im Zuge der vorliegenden Planung höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,45 überschritten werden.

## Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 1 und 2 eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 0,6** und für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 3 eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 0,3** fest. Die Festsetzung der Geschossflächenzahl entspricht der Grundflächenzahl multipliziert mit der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse. Die Festsetzung bleibt somit ebenfalls hinter den Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete zurück, ermöglicht aber eine zweckentsprechende Bebauung, die in ihrer städtebaulichen Dichte der Ortsrandlage und dem Umfeld des Plangebietes gerecht wird.

Gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S.d. § 2 Abs. 5 HBO sind, werden demnach nicht angerechnet.

## Zahl der Vollgeschosse

Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff zunächst wie folgt:

*Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.*

Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 1 und 2 die maximale Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = II** fest, sodass nach Maßgabe der getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung hier eine zweigeschossige Bebauung zuzüglich von Staffel- oder Untergeschossen, die nicht die Vollgeschossdefinition der HBO erfüllen, bauplanungsrechtlich zulässig ist. Für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 3 wird aufgrund der sichtexponierten Lage zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes die maximale Zahl der Vollgeschosse hingegen auf ein Maß von **Z = I** begrenzt.

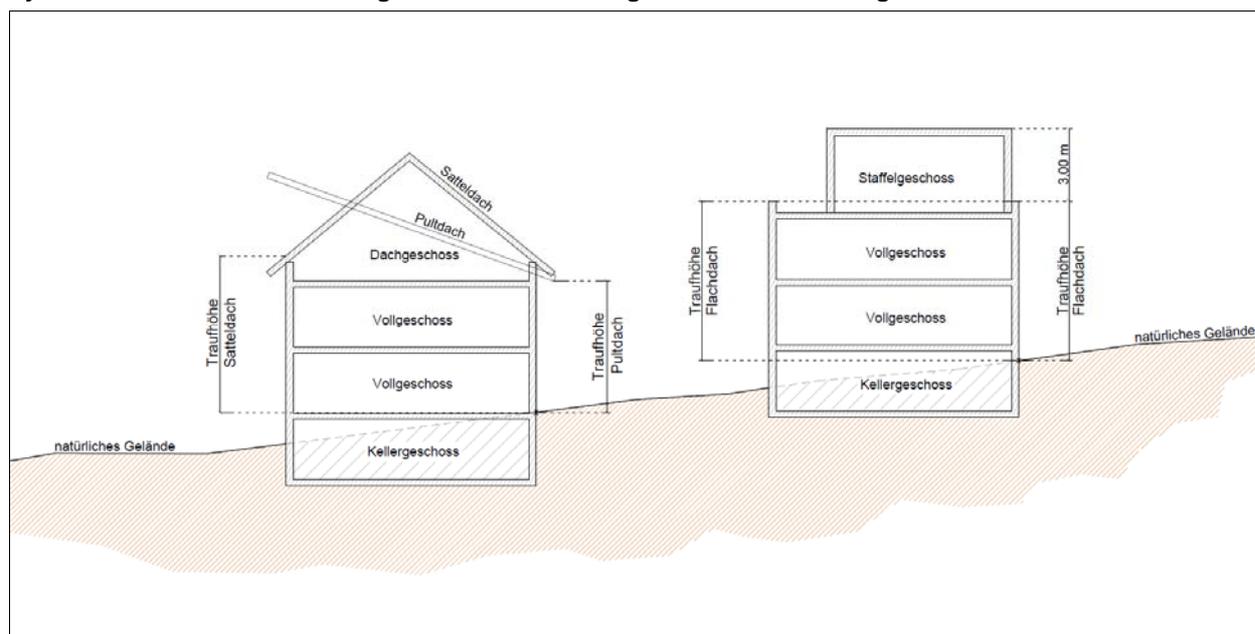
## Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher werden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, um die künftige Bebauung in ihrer Höhenentwicklung eindeutig zu begrenzen.

Aufgrund der topografischen Gegebenheiten im Plangebiet mit dem Anstieg des Geländes in nördlicher Richtung wird als unterer **Bezugspunkt** für die Höhenermittlung der höchstgelegene Schnittpunkt des natürlichen Geländes mit der Außenwand festgelegt. Als Traufhöhe gilt bei Dächern mit gegeneinander laufenden Dachflächen und Pultdächern die Schnittkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut bzw. der untere Pultdachabschluss sowie bei flach geneigten Dächern mit einer Neigung von maximal 5° der obere Abschluss der äußersten Wand über dem obersten Vollgeschoss (Oberkante Attika).

Im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 1 und 2 beträgt die maximal zulässige Traufhöhe ein Maß von **TH = 6,5 m**. Für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 3 wird aufgrund der sichtexponierten Lage zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes die maximal zulässige Traufhöhe ein Maß von **TH = 5,0 m** begrenzt. Bei Gebäuden mit flach geneigter Dachfläche bis einschließlich 5° darf jedoch die maximal zulässige Traufhöhe durch Staffelgeschosse, die keine Vollgeschosse i.S.d. § 2 Abs. 5 HBO sind, um bis zu 3,0 m überschritten werden, wenn das Staffelgeschoss talseitig um mindestens 1,5 m gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückversetzt ist.

### Systemskizze zur Verdeutlichung der maximal zulässigen Höhenentwicklung



Eigene Darstellung, ohne Maßstab

### 3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet einheitlich eine offene **Bauweise** i.S.d. § 22 Abs. 2 BauNVO fest, sodass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die jeweils engere Festsetzung. Ferner gilt gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen **Nebenanlagen** i.S.d. § 14 BauNVO nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassen werden können. Das gleich gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Der Bebauungsplan beinhaltet diesbezüglich Regelungen zur zulässigen Anordnung von Garagen und überdachten Stellplätzen.

### 3.4 Zulässige Haustypen

Der Bebauungsplan setzt fest, dass im Allgemeinen Wohngebiet nur **Einzel- und Doppelhäuser** zulässig sind. Die Festsetzung trägt damit dem nachgewiesenen Bedarf in der Stadt Rauschenberg Rechnung und verhindert zugleich eine Bebauung etwa mit Hausgruppen und somit in einer baulichen Dichte, die der Ortsrandlage des Plangebietes nicht mehr gerecht wird.

### 3.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB fest, dass im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 2 und 3 je Wohngebäude **maximal zwei Wohnungen** zulässig sind. Mit der Festsetzung soll erreicht werden, dass die geplante Wohnbebauung hinsichtlich der Wohnform an die Struktur der vorhandenen Umgebungsbebauung angepasst und die künftige Nutzungsdichte in den äußeren Bereichen des Plangebietes entsprechend begrenzt werden kann. Für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 1 innerhalb des vorgesehenen Erschließungsringes erfolgt hingegen keine Begrenzung der zulässigen Wohneinheiten, zumal hier grundsätzlich auch Mehrfamilienhäuser bzw. Gebäude mit mehreren Wohnungen städtebaulich verträglich untergebracht werden können.

### 3.6 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen

Der Bebauungsplan setzt fest, dass Garagen einen Abstand von mindestens 3,0 m und überdachte Stellplätze von mindestens 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen, gemessen von der Grundstücksgrenze bis zum Dachüberstand, einzuhalten haben. Mit der Festsetzung soll eine aus städtebaulicher Sicht erwünschte, weitgehend einheitliche Anordnung baulicher Anlagen für den ruhenden Verkehr im Plangebiet erreicht und der Nahbereich zum öffentlichen Straßenraum von entsprechenden Nebenanlagen freigehalten werden.

### 3.7 Verkehrsflächen und Grünflächen

Der Bebauungsplan setzt zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung innerhalb des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB **Straßenverkehrsflächen** mit einem einheitlichen Straßenquerschnitt von 6,0 m fest. Der geplante ringförmige Straßenverlauf bindet westlich an die Straße Am Schwitzenberg an.

#### Übersichtslageplan zum Straßenbau (Vorabzug)

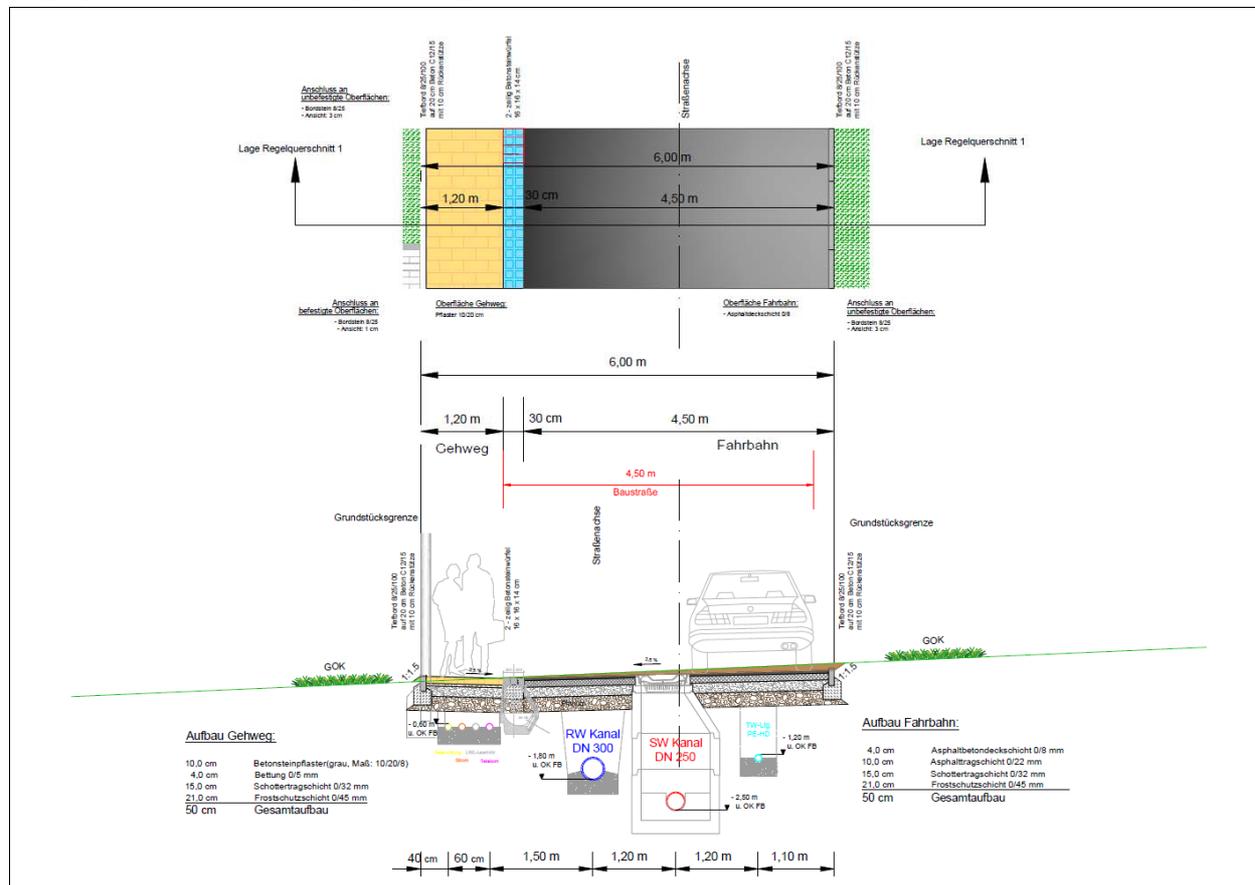


Quelle: Aqua Geo Consult GmbH, Stand: 06.08.2019

Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Aufgrund der topografischen Verhältnisse und der Höhenlage im Plangebiet wird zur Klarstellung festgesetzt, dass die Angrenzer auf ihren Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschungen, Stützmauern und Abgrabungen zu dulden und zu gestatten haben, soweit diese nicht innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen angelegt werden können.

**Regelquerschnitt Endausbau (Vorabzug)**



Quelle: Aqua Geo Consult GmbH, Stand: 06.08.2019

Ausschnitt ohne Maßstab

Entlang der Straße Am Schwitzenberg werden Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung **Öffentliche Parkfläche** festgesetzt, sodass hier an zentraler Stelle entsprechende Parkplätze insbesondere für Besucher hergestellt werden. Für die vorgesehene Fußwegebeziehung in Richtung der Ortslage sowie für den in der Quartiersmitte im zentralen Bereich des Wohngebietes vorgesehenen Fußweg werden jeweils Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung **Fußweg** festgesetzt. Der im Norden an das Baugebiet angrenzende Feldweg wird schließlich als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung **Wirtschaftsweg (unbefestigt)** festgesetzt, sodass die Anbindung der nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen und die Möglichkeit zur Befahrung mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen und Maschinen bauplanungsrechtlich gesichert wird. Schließlich werden entlang der Straße Am Schwitzenberg im Böschungsbereich in der Flucht der geplanten Parkplätze öffentliche Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung **Verkehrsbegleitgrün** festgesetzt und somit ein Übergang vom Straßenraum in das Wohngebiet geschaffen.

### 3.8 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen

Grundsätzlich geht mit der vorliegenden Bauleitplanung ein Eingriff in den Naturhaushalt sowie den Boden- und Wasserhaushalt einher. Durch verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan kann dieser Eingriff jedoch minimiert bzw. in Teilen bereits einem Ausgleich zugeführt werden. Hierzu gehören insbesondere die Festsetzung, dass Pkw-Stellplätze, Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen auf den Baugrundstücken in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen sind sowie die Festsetzungen zur Anpflanzung von Laubgehölzen auf den privaten Baugrundstücken sowie zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im öffentlichen Raum.

Die im Südwesten des Plangebietes aufgrund der Topografie baulich nicht zu Wohnzwecken nutzbare sowie aus naturschutzfachlicher Sicht freizuhaltende Grünlandflächen in Richtung des mit hochgewachsenen Bäumen bestandenen Gehölzstreifens, welcher sich von Nordwesten nach Süden entlang des Plangebietes erstreckt, werden bauplanungsrechtlich gesichert und entsprechend entwickelt.

## 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. Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO sind daher bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan Nr. 14 Wohngebiet „Auf dem Kalk II“ aufgenommen worden. Gegenstand sind die Dachgestaltung und die Gestaltung von Einfriedungen.

### 4.1 Dachgestaltung

Die Gebäude im Plangebiet sollen sich in Maßstab und Ausführung soweit wie möglich in die Umgebungsbebauung einfügen, während gleichzeitig auch moderne **Dachformen** in verträglichem Umfang zugelassen werden sollen. Daher wird hinsichtlich der Dachgestaltung festgesetzt, dass Dächer mit gegeneinander laufenden Dachflächen und einer Neigung von maximal 40°, Pultdächer mit einseitig geneigter Dachfläche und einer Neigung von maximal 20° sowie flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 5° zulässig sind. Für Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO sowie für untergeordnete Dächer sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig. Zur **Dacheindeckung** sind Tonziegel und Dachsteine zulässig. Hiervon ausgenommen sind flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 5°. Die Verwendung von spiegelnden Materialien zur Dacheindeckung ist unzulässig. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie bleibt unberührt. Garagen und überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 Bau-NVO sind hiervon ausgenommen. Die Festsetzungen sollen vor dem Hintergrund der im näheren Umfeld bestehenden Bebauung zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft und mithin des Straßen- und Ortsbildes beitragen.

### 4.2 Gestaltung von Hangbefestigungen und Einfriedungen

Aufgrund der topografischen Gegebenheiten sowie zur Vermeidung von Trennwirkungen wird vorliegend das städtebauliche Erfordernis gesehen, die Zulässigkeit von Hangbefestigungen und Einfriedungen durch entsprechende Gestaltungsvorschriften zu regeln. **Hangbefestigungen**, wie z.B. Stützmauern, Gabionenwände oder Natursteinmauern für Aufschüttungen oder Abgrabungen des Geländes, sind demnach auf eine Höhe von maximal 1,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche zu begrenzen.

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. **Einfriedungen** können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Straßen- und Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass im Allgemeinen Wohngebiet ausschließlich offene Einfriedungen sowie heimische Laubhecken bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über der Geländeoberkante zulässig sind.

## 5 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 Nr. 14 Wohngebiet „Auf dem Kalk II“ aufgenommen worden. Demnach ist das im Allgemeinen Wohngebiet auf versiegelten Grundstücksflächen und nicht dauerhaft begrüntem Dachflächen anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und als Brauchwasser zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Je Baugrundstück ist eine Zisterne mit einem Fassungsvermögen von mindestens 7 m<sup>3</sup> zu errichten; davon sind mindestens 4,5 m<sup>3</sup> als Retentionsvolumen vorzuhalten. Überschüssiges Wasser ist mit einem Drosselabfluss von maximal 1,0 l/s dem öffentlichen Regenwasserkanal zuzuführen. Mit der Festsetzung wird ein Beitrag zur dezentralen Regenwasserrückhaltung auf den privaten Baugrundstücken und somit zur hydraulischen Entlastung des Abwassersystems geschaffen.

## 6 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Stadtteils Rauschenberg im Anschluss an die Wohnbebauung im Bereich der Stichstraße Auf dem Kalk und der Straße Am Schwitzenberg, die auch der äußeren Erschließung des Plangebiet und der **Anbindung** an die innerörtlichen Verkehrswege sowie die umliegenden Bundes- und Landesstraßen dient. Das Plangebiet ist auch für Fußgänger und Radfahrer sowie mit dem öffentlichen Personennahverkehr entsprechend erreichbar. Die äußere **Erschließung** des Wohngebietes erfolgt über die Straße Am Schwitzenberg, die zu diesem Zweck entsprechend auszubauen ist. Die innere Erschließung erfolgt mit einem entsprechend dimensionierten Straßenquerschnitt, der Raum für eine Gestaltung des Straßenraumes sowie für die Schaffung von Gehwegen und gegebenenfalls ergänzenden Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum bietet. Zudem wird eine Fußwegebeziehung in Richtung der Ortslage vorgesehen. Ferner wird berücksichtigt, dass der bestehende Wirtschaftsweg an der nördlichen Grenze des Plangebietes weiterhin für die Anbindung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen und für die Befahrung mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen und Maschinen erforderlich ist.

Im Zuge der geplanten städtebaulichen Entwicklung wird es in gewissem Umfang zu einer Erhöhung des Verkehrsgeschehens im Umfeld des Plangebietes durch die zu erwartenden Ziel- und Quellverkehre kommen. Mit Beeinträchtigungen des Verkehrsablaufes der weiterführenden innerörtlichen Verkehrswege ist im Zuge einer Umsetzung der Planung im Ergebnis jedoch nicht zu rechnen, da aufgrund der begrenzten Anzahl an Bauplätzen sowie der räumlichen und zeitlichen Verteilung der zu erwartenden und vorwiegend wohnbezogenen **Verkehrsmengen** grundsätzlich nicht von mehr als nur unerheblichen Auswirkungen auf die bestehende Verkehrssituation bzw. die Verkehrsqualität und Leistungsfähigkeit der umliegenden Verkehrswege auszugehen ist.

## 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 Bauleitplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Zudem sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 1a BauGB die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und in die Abwägung einzustellen. Im Zuge der Bauleitplanung wurde daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet ist. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bauleitplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichtes und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Der Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag zum Bebauungsplan liegt der Begründung als **Anlage** bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

### 7.2 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen Bestandteilen sind gleichermaßen in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Auch sind bauplanungsrechtlich vorbereitete Eingriffe in Natur und Landschaft nur zulässig, wenn diese durch geeignete Maßnahmen entsprechend kompensiert werden können. 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, wurden in den Umweltbericht integriert; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt durch die Umsetzung einer geplanten Gewässerrenaturierung im Bereich der Wohra und des Hatzbaches (Plankarte 3). Für die naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme an der Wohra und dem Hatzbach ist eine separat durchzuführende wasserrechtliche Genehmigung notwendig. Zur bauplanungsrechtlichen Sicherung der Maßnahmen werden für diesen Bereich die nachfolgenden Festsetzungen getroffen; die Detailplanung ist jedoch Gegenstand des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens.

Innerhalb der in der Planzeichnung für den Gewässerverlauf des Hatzbaches festgesetzten Wasserflächen wird zur Entwicklung eines naturnahen Fließgewässers als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, dass eine naturnahe Umgestaltung, unter anderem durch Abtragung der Landspitze zwischen Hatzbach und Wohra bis auf Mittelwasserniveau der Wohra, weitere Gewässeraufweitungen, Uferabflachungen, Einbringen von Natursteinschüttungen und Wurzelstubben zur Förderung vielfältiger Substrat- und Strömungsverhältnisse, Entfernung vorhandener Steinbefestigungen und Schaffung von Flachwasserzonen, durchzuführen ist. Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Extensivgrünland“ ist das vorhandene Grünland durch eine ein- bis zweischürige Mahd oder Beweidung als Extensivgrünland zu entwickeln. Die Anlage von flach ausgezogenen und zusammen mit dem Grünland mähbaren Hochflutmulden zwischen Wohra und Hatzbach ist zulässig.

Die im eigentlichen Plangebiet topografisch tiefer liegenden Bereiche in Richtung des westlich vorgelagerten Gehölzstreifens werden ebenfalls als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bauplanungsrechtlich gesichert.

Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Extensivgrünland mit Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser“ ist das vorhandene Grünland durch eine ein- bis zweischürige Mahd oder Beweidung als Extensivgrünland zu entwickeln. Bauliche Anlagen sind mit Ausnahme der Errichtung einer offenen Regenrückhaltung in Form einer Mulde mit Dammaufschüttung und zugehörigem Auslaufbauwerk unzulässig. Darüber hinaus sind jegliche Ablagerungen von Grünabfällen und Schnittgut oder sonstigen Gegenständen unzulässig.

Schließlich ist im Zuge der vorliegenden Planung die Schaffung eines artenschutzrechtlichen Ausgleichs für Feldlerche und Rebhuhn erforderlich, sodass hierfür eine geeignete Fläche zugeordnet und entsprechend hergestellt wird, für die im Bebauungsplan ebenfalls Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt werden. Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Extensiv-Acker“ ist zur Aufwertung der Fläche als Lebensraum für Feldlerche und Rebhuhn innerhalb der Teilfläche 1 die Entwicklung eines Extensiv-Ackers vorzunehmen. In den Randbereichen der Maßnahmenfläche ist durchgängig ein mindestens 5 m breiter Ackerrandstreifen in Form eines Gras- und Krautsaumes anzulegen und alle zwei Jahre durch Mahd zu pflegen. Die artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sind als vorlaufende Maßnahme umzusetzen, d.h. die Herstellung des Ersatzhabitats für Offenlandbrüter muss zum Zeitpunkt des Eingriffs in die entsprechenden Lebensräume soweit entwickelt sein, dass dieses für die betroffenen Arten als Ersatzlebensraum dienen kann. Für die Maßnahmen ist ein Monitoring über fünf Jahre durchzuführen, um den Erfolg der Maßnahme sicherzustellen bzw. im Bedarfsfall zeitnah korrigierend eingreifen bzw. nachbessern zu können. Die südlich anschließenden Flächen dienen hingegen im Wesentlichen dem naturschutzrechtlichen Ausgleich. Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Extensiv-Acker“ ist zur Förderung des Acker-Hahnenfußes (*Ranunculus arvensis*) innerhalb der Teilfläche 2 die Entwicklung eines Extensiv-Ackers mit wintergetreidebetonter Fruchtfolge vorzunehmen. In den Randbereichen der Maßnahmenfläche ist durchgängig ein mindestens 5 m breiter Ackerrandstreifen zu belassen.

Der Bebauungsplan beinhaltet darüber hinaus weitergehende Hinweise zur Pflege und Bewirtschaftung der jeweiligen Flächen für Kompensationsmaßnahmen, auf die entsprechend verwiesen wird.

### 7.3 Artenschutzrechtliche Prüfung und Vorgaben

Die Durchführung faunistischer Erhebungen erfolgte auf der Grundlage des „Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“. Die Ergebnisse werden in einem eigenständigen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zusammengefasst, der insbesondere eine naturschutzfachliche Bewertung der Ergebnisse, eine Erörterung der artenschutzrechtlich gegebenenfalls notwendigen Maßnahmen sowie eventueller Ausnahme- und Befreiungsvoraussetzungen enthält. Aus der Analyse sind als artenschutzrechtlich relevante Vogelarten Feldlerche, Feldsperling, Goldammer, Haussperling, Rebhuhn, Türkentaube und Wacholderdrossel sowie der Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling hervorgegangen. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände kann für die genannten Tierarten unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen für Feldlerche, Rebhuhn und Maculinea-Arten ausgeschlossen werden. Die erforderlichen Regelungen zum artenschutzrechtlichen Ausgleich sowie zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Vorgaben wurden als Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Im Hinblick auf die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Anforderungen wird im Einzelnen auf den als **Anlage** beigefügten Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sowie auf die diesbezüglichen Ausführungen im Umweltbericht verwiesen.

Darüber hinaus wird auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (§ 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 Fortpflanzungszeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen,
- b) Gehölzrückschnitte und -rodungen sowie die Baufeldräumung außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln und Fledermäusen (01.03. bis 30.09.) durchzuführen,
- c) 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.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet gelegene Flächen mit Beständen des Großen Wiesenknopfs, die beansprucht werden, zur Vermeidung der Eiablage des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings (*Maculinea nausithous*) in der Vegetationsperiode vor ihrer Zerstörung durch Bautätigkeiten vom 15. Juni bis 31. Juli wöchentlich zu mähen sind. Tiefbauarbeiten sind in diesen Bereichen nach Durchführung der vorgenannten Vergrämung ab dem 01. August möglich. Zudem verhindern Baumaßnahmen außerhalb der Hauptbrutzeit (März bis September) das Risiko von Verlusten und Störungen von Feldlerche und Rebhuhn. Bei einem Baubeginn zwischen 1. April und 31. August ist der gesamte bisher landwirtschaftlich genutzte Eingriffsraum einschließlich vorhandener Feld- und Wegraine in zweiwöchigem Abstand ab Ende März regelmäßig umzubrecken oder zu mulchen, damit sich keine geeigneten Brutbedingungen einstellen können. Schließlich sind diejenigen Flächen, die innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Extensivgrünland“ (Plankarte 3) zur Anlage von flach ausgezogenen und zusammen mit dem Grünland mähbaren Hochflutmulden bzw. zur Aufweitung des Hatzbaches vorgesehen sind, zur Vermeidung der Eiablage des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings (*Maculinea nausithous*) in der Vegetationsperiode vor ihrer Abgrabung vom 15. Juni bis 31. Juli wöchentlich zu mähen. Tiefbauarbeiten sind in diesen Bereichen nach Durchführung der vorgenannten Vergrämung ab dem 01. August möglich.

Die gemäß Ziffer 1.5.2 festgesetzten artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sind gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG als vorlaufende Maßnahme umzusetzen, d.h. die Herstellung des Ersatzhabitats für Offenlandbrüter muss zum Zeitpunkt des Eingriffs in die entsprechenden Lebensräume soweit entwickelt sein, dass dieses für die betroffenen Arten als Ersatzlebensraum dienen kann. Für die Maßnahmen ist ein Monitoring über fünf Jahre durchzuführen, um den Erfolg der Maßnahme sicherzustellen bzw. im Bedarfsfall zeitnah korrigierend eingreifen bzw. nachbessern zu können.

## **8 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 Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen, Freiflächen und Verkehrsanlagen sowie der Lage angrenzend an die bestehende Wohnbebauung im Geltungsbereich der umliegenden Bebauungspläne kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden. Störfallbetriebe i.S.d. der sog. Seveso-III-Richtlinie sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt. Da im Plangebiet oder im näheren Umfeld zudem keine besonders lärmintensiven oder störanfälligen Nutzungen vorhanden sind oder bauplanungsrechtlich vorbereitet werden und das Verkehrsaufkommen im Bereich der bestehenden und zur Erschließung des Gebietes erforderlichen Verkehrswege nicht über ein innerörtlich übliches Maß hinausgehen wird, ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt grundsätzlich nicht von immissionsschutzrechtlichen Konflikten auszugehen.

## **9 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. Nach § 3 Abs. 1 Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist.

Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Vorgaben in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern vielmehr auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen. Die Erschließung und Grundstücksausrichtung des geplanten Wohngebietes ermöglicht jedoch eine Südausrichtung der jeweiligen Baugrundstücke und somit auch eine sonnenoptimierte Bauweise. Mit den Vorgaben zur Begrünung der Baugrundstücke wird darüber hinaus neben gestalterischen auch stadtoökologischen Aspekten Rechnung getragen, während zugleich die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie im Bebauungsplan nicht eingeschränkt wird.

## 10 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens. Die Einzelheiten werden im Rahmen der konkreten Erschließungs- und Entwässerungsplanung festgelegt.

### Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz und einen Ausbau der entsprechenden Leitungsinfrastruktur innerhalb des geplanten Wohngebietes. Die ausreichende Löschwasserversorgung wird dabei ebenfalls sichergestellt. Im Zuge der weiteren Planung ist dabei der zur Verfügung stehende Wasserdruck für Trink- und Löschwasser zu prüfen. Da der bestehende Hochbehälter nicht sehr viel höher liegt als der Bereich des Plangebietes wird gegebenenfalls die Errichtung einer Druckerhöhungsanlage an einem geeigneten Standort erforderlich. Sollte eine Druckerhöhungsanlage notwendig werden, kann der Brandschutz nur über Zisternen sichergestellt werden. Hierfür mögliche Standorte und Flächen befinden sich in ausreichender Anzahl im Bereich der entlang der Straße Am Schwitzenberg vorgesehenen öffentlichen Parkplätze und Grünflächen.

Für die Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser ist gemäß der Technischen Regel Arbeitsblatt W 405 für Wohngebiete grundsätzlich eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h für die Dauer von zwei Stunden vorzusehen. Dabei kann die Wassermenge aller Hydranten und Gewässer im Umkreis von 300 m angesetzt werden. Kann die Löschwasserversorgung nicht aus dem Trinkwassernetz oder durch ein offenes Gewässer sichergestellt werden, so muss die erforderliche Wassermenge in einem Löschteich oder unterirdischen Löschwasserbehälter (Zisterne) bereitgestellt werden. Ferner sind die Straßen im gesamten Gebiet so zu befestigen, dass sie von Fahrzeugen mit einer Achslast von 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können. Für die Bauvorhaben ist darauf hinzuweisen, dass die Bereitstellung einer ausreichenden Löschwassermenge Voraussetzung für die Erteilung einer Baugenehmigung ist und jede Nutzungseinheit mit Aufenthaltsräumen über mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege vom Freien aus erreichbar sein muss.

### Abwasserentsorgung

Die Straße Auf dem Kalk entwässert im Mischkanal DN 300. Der Außenbereich entwässert das anfallende Regenwasser über die Straße Am Schwitzenberg und die Berliner Straße über einen Regenwasserkanal DN 250 / DN 400 bis zur Vorflut. Die Flächen des geplanten Wohngebietes sind in der vorliegenden genehmigten Schmutzfrachtsimulationsberechnung (SMUSI) bislang nicht enthalten.

Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers und Niederschlagswassers soll im Trennsystem durch Anschluss an das bestehende Entsorgungsnetz und einen Ausbau der entsprechenden Entsorgungsinfrastruktur innerhalb des geplanten Wohngebietes erfolgen. Grundsätzlich ist im geplanten Baugebiet eine Entwässerung im Trennsystem aus dem Material PVC-U mit Nennweiten von DN 250 für die geplanten Schmutzwasserhaltungen und DN 300 bis DN 500 für die geplanten Regenwasserhaltungen vorgesehen. Sämtliche Schmutz- und Regenwasserhausanschlussleitungen werden im Zuge der Erschließungsmaßnahmen im Material PP mit einer Nennweite von DN 150 bis ca. 1,0 m auf die jeweiligen Grundstücke vorgelegt. Aufgrund der Größe des gesamten geplanten Baugebietes und der örtlichen Gegebenheiten (Gefälle, Höhenunterschiede, vorhandene Kanalisation) ist je Grundstück eine Retention des anfallenden Niederschlagswassers von mindestens 4,5 m<sup>3</sup> vorgesehen. Dies ist in Form von Retentionszisternen mit einem Drosselabfluss von 1,0 l/s je Grundstück auszuführen. Zudem wird zur Entlastung der vorhandenen Kanalisation eine Brauchwassernutzung festgeschrieben.

Aufgrund der örtlichen Gelände-Verhältnisse wurde das Baugebiet entwässerungstechnisch in zwei Abschnitte aufgeteilt. Der erste Teilabschnitt befindet sich östlich der beiden Straßenhochpunkte. In diesem Bereich wird das anfallende Regenwasser von insgesamt 26 Grundstücken über neu geplante Regenwasserkanäle in ein geplantes Regenrückhaltebecken mit einem erforderlichen Gesamtvolumen von rd. 230 m<sup>3</sup> eingeleitet, gesammelt und mit einem Drosselabfluss in Höhe von 24 l/s in den vorhandenen Kanal / Durchlass in der Straße Am Schwitzenberg eingeleitet. Das anfallende Schmutzwasser wird ebenfalls über neu zu bauende Kanalhaltungen gesammelt und in der Straße Am Schwitzenberg in einen geplanten Schmutzwasserkanal eingeleitet. Entlang der Sammelstraße wird der vorhandene Straßenseitengraben verbreitert. Aus dem Außengebiet anfallendes Wasser wird gemäß dem Bestand über diesen Graben an die vorhandene Verrohrung in der Straße Am Schwitzenberg eingeleitet. Zur Geschwindigkeitsreduzierung des anfallenden Niederschlagswassers aufgrund des hohen vorhandenen Gefälles von bis zu 9 % wird der Graben zusätzlich mit Kaskaden im Abstand von rd. 30 bis 40 m versehen. Das Schmutzwasser des zweiten Teilabschnittes wird über ein dezentrales Pumpsystem bis zu jeweils einem Übergabeschacht an den beiden Hochpunkten gefördert und von dort im Freigefälle in den Schmutzwasserkanal des ersten Abschnittes geleitet. Somit wird das im gesamten Baugebiet anfallende Schmutzwasser an nur einer Stelle an den Bestand in der Straße Am Schwitzenberg angeschlossen.

### Übersichtslageplan zum Entwässerungskonzept (Vorabzug)



Quelle: Aqua Geo Consult GmbH, Stand: 06.08.2019

Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Bezüglich des anfallenden Regenwassers im zweiten Teilabschnitt ist vorgesehen, dass die insgesamt acht randlich gelegenen Baugrundstücke jeweils über eine eigene Hausanschlussleitung (DN 150 PP) mit 1,0 l/s in die hier festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entwässern werden. Das von den sechs „innenliegenden“ Grundstücken sowie von der Straßenfläche im zweiten Abschnitt anfallende Regenwasser wird über ein Kanalsystem gesammelt und ebenfalls ungedrosselt in die Fläche westlich des Baugebietes eingeleitet. Im Bereich des Auslaufs ist zunächst eine abgeflachte Kanalhaltung vorgesehen, um eine Geschwindigkeitsdrosselung zu erreichen. Anschließend ist eine y-förmige Mulde mit einer Dammaufschüttung geplant, sodass der Abfluss auf natürliche Weise gedrosselt und zurückgehalten wird. Anschließend erfolgt eine oberflächliche Einleitung in die Grünlandfläche.

Die Einzelheiten werden im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung festgelegt. Der Bebauungsplan setzt im südlichen Bereich des Plangebietes jedoch bereits eine Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltung“ fest, sodass die für eine Entwässerung im Trennsystem in Form eines offenen Erdbeckens erforderlichen Flächen bauplanungsrechtlich gesichert werden. Für die geplante offene Regenrückhaltung innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Extensivgrünland mit Erhalt von Gehölzen“ wird der hierfür vorgesehene Standort durch eine symbolhafte Festsetzung bauplanungsrechtlich gesichert. Darüber hinaus wird auf die nachfolgenden bundes- und landesrechtlichen Regelungen verwiesen:

#### **§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung**

*Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.*

#### **§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung**

*Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.*

Sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG stellen unmittelbar geltendes Recht dar, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf. Diesbezüglich wird auf die in den Bebauungsplan aufgenommenen wasserrechtlichen Festsetzungen mit der Vorgabe zur Schaffung von Retentionsmöglichkeiten auf den privaten Baugrundstücken verwiesen.

Seitens des Kreis Ausschusses des Landkreises Marburg-Biedenkopf, Wasser- und Bodenschutz, wird in den Stellungnahmen vom 20.12.2018 und 13.11.2019 darauf hingewiesen, dass für die **Einleitung von anfallendem Niederschlagswasser** gemäß § 8 WHG eine separate Einleiteerlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist. Dabei sind die DWA-Regelwerke M153, A117 sowie A138 zu berücksichtigen.

#### **Trinkwasserschutzgebiet**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Zone IIIB des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes WSG-ID 534-001 für die Wasserwerke Wohratal und Stadtallendorf des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke (festgesetzt am 02.11.1987: StAnz. 48/87, S. 2373; geändert am 09.11.2005: StAnz. 51/05, S. 4678). Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Im Zuge der vorliegenden Planung sind jedoch keine Nutzungen zu erwarten, die dem Verbotsumfang der Wasserschutzgebietsverordnung grundsätzlich widersprechen oder von denen eine potenzielle Grundwassergefährdung ausgehen kann. Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Tankstellen sind vorliegend weder geplant noch aus städtebaulicher Sicht am Standort sinnvoll und verträglich anzusiedeln, sodass diese Nutzung im Bebauungsplan entsprechend ausgeschlossen wird. Eine Beeinträchtigung der Belange des Grundwasserschutzes ist im Zuge der weiteren Planung grundsätzlich nicht zu erwarten.

### **Oberirdische Gewässer**

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine oberirdischen Gewässer.

### **Überschwemmungsgebiete**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt kein festgesetztes oder geplantes Überschwemmungsgebiet.

### **Bodenversiegelung**

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge der geplanten Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Hinzu kommt auch der potenzielle Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen, Gehwegen, Garagenzufahrten und Hofflächen auf den Baugrundstücken sowie zur Ein- und Durchgrünung der Baugrundstücke und des öffentlichen Raumes im Plangebiet.

Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO), z.B. den im Folgenden zitierten **§ 8 Abs. 1 HBO** verwiesen werden:

*Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind*

- 1. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und*
- 2. zu begrünen oder zu bepflanzen,*

*soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.*

## **11 Altlasten und Bodenbelastungen**

Altablagerungen, Altstandorte, Verdachtsflächen, altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt. Seitens des Regierungspräsidiums Gießen, Dezernat 41.4, wird in der Stellungnahme vom 20.12.2018 jedoch darauf hingewiesen, dass sich nordwestlich und südöstlich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet jeweils eine Altfläche befindet.

Die **Altablagerung „Am Stadtteich“** (534.017.050-000.018) hat in der Vergangenheit mehrfach gebrannt und ist mit Erde abgedeckt. Die Flächengröße beträgt ca. 500 m<sup>2</sup> und die Aufhöhung 3 m, woraus sich ein Ablagerungsvolumen von ca. 1.500 m<sup>3</sup> ergibt. Aktuell wird das Gelände als Pferdeweide genutzt. Bislang wurden auf dem Gelände eine Einzelfallrecherche (Gutachten vom 09.04.2008) und eine Orientierende Untersuchung (Gutachten vom 18.03.2011) durchgeführt, woraufhin am 07.11.2012 eine Nachuntersuchung im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze inklusive Beprobung von Grundwasserkleinpegeln (Gutachten vom 06.09.2013) veranlasst wurde. Die Bodenluftuntersuchungen, welche im Gutachten vom 18.03.2011 beschrieben werden, zeigten keine im Hinblick auf die Schutzgüter Mensch und Grundwasser relevanten Belastungen. Bodenmischproben vom südlichen Rand der Ablagerung zeigten erhöhte PAK/B(a)P-, PCB-, Blei-, Quecksilber- und Zinkkonzentrationen. Unter Betrachtung der jeweiligen Grenz-pH-Werte und des stoffspezifischen Mobilitätsvermögens ging hiervon jedoch kein sanierungserforderliches Gefährdungspotenzial für das Grundwasser aus. In einer abstromigen Grundwasserprobe südlich der Ablagerungsfläche wurde am 16.06.2010 einmalig ein MKW-Gehalt von 0,6 mg/l gemessen. In den daraufhin veranlassten Nachuntersuchungen vom 19.11.2012 und 05.03.2013 lagen die MKW-Analysenergebnisse jedoch unterhalb der Nachweisgrenze von 0,1 mg/l. Basierend auf diesen Ergebnissen ist eine Grundwasserbelastung für die Altablagerung „Am Stadtteich“ nicht erkennbar.

Auf der **Altfläche „Am Schwitzenberg 4“** (534.017.050-001 .008) kam es während der Betriebszeiten gegebenenfalls zu Bodenbelastungen, deren Auswirkungen sich über die Bodenluft (leichtflüchtige Schadstoffe wie LHKW und BTEX) und über das Grundwasser auch dem weiteren Umfeld mitteilen können, d.h. es kann gegebenenfalls zu Anreicherungen dieser Schadstoffe in Räumlichkeiten kommen.

Sollten im Zuge von Erdarbeiten oder sonstigen Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten wahrgenommen werden, sind nach § 4 Abs. 1 und 2 Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG) die Arbeiten an dieser Stelle abzurechnen und der Sachstand unverzüglich dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4, zur Prüfung anzuzeigen.

## 12 Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. 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).

## 13 Hinweise und sonstige Infrastruktur

Seitens der Deutschen Telekom Technik GmbH wird in der Stellungnahme vom 10.12.2018 darauf hingewiesen, dass sich im Planbereich nur in der Straße Am Schwitzenberg bis zur Höhe der Haus-Nr. 3 **Telekommunikationslinien** der Telekom befinden. Zur Versorgung des Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebietes erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn der Erschließungsarbeiten, schriftlich angezeigt werden.

Seitens der EnergieNetz Mitte GmbH wird in der Stellungnahme vom 26.11.2018 darauf hingewiesen, dass im Bereich des Plangebietes die Verlegung von Energieversorgungskabel im öffentlichen Bereich im Rahmen der Erschließungsarbeiten als Netzbaumaßnahmen vorbereitet wird und für die Stromversorgung des Plangebietes die Errichtung einer **Transformatorstation** erforderlich ist. Für die Station sollte eine Grundfläche von ca. 5,0 m x 5,0 m vorgesehen werden. Ferner wird darauf hingewiesen, dass das Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen der EnergieNetz Mitte GmbH“ in der jeweiligen aktuellen Fassung zu beachten ist. Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde im Randbereich der Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltung“ im Süden des Plangebietes ein entsprechender Standort für die Transformatorstation symbolhaft in der Planzeichnung festgesetzt.

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, **Kampfmittelräumdienst** des Landes Hessen, wird in den Stellungnahmen vom 17.01.2019 und 06.11.2019 darauf hingewiesen, dass eine Auswertung vorliegender Luftbilder keinen begründeten Verdacht ergeben hat, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, wird darum gebeten, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

#### 14 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist in Form einer vereinfachten Umlegung vorgesehen.

#### 15 Kosten

Welche Kosten der Stadt Rauschenberg insbesondere aus der Erschließung des Baugebietes mit der Herstellung der Verkehrsanlagen sowie der Ver- und Entsorgungsstruktur entstehen, kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht abschließend benannt werden. Die Erschließung und Vermarktung des Baugebietes erfolgt jedoch in Zusammenarbeit mit einem privaten Erschließungsträger auf der Grundlage entsprechender Regelungen zur Kostenübernahme.

#### 16 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 18.06.2018, Bekanntmachung: 10.11.2018

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB**: 19.11.2018 – 21.12.2018, Bekanntmachung: 10.11.2018

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB**: Anschreiben: 14.11.2018, Frist: 21.12.2018

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**: 07.10.2019 – 11.11.2019, Bekanntmachung: 28.09.2019

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**: Anschreiben: 01.10.2019, Frist: 11.11.2019

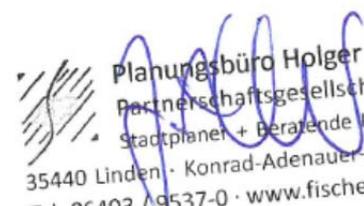
Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.

Ein wichtiger Grund nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB für eine angemessen längere Auslegungsdauer lag nicht vor. Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 14 Wohngebiet „Auf dem Kalk II“ erfolgte im zweistufigen Regelverfahren mit frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Zwar wurden zum Entwurf des Bebauungsplanes für die öffentliche Auslegung Festsetzungen und Hinweise zum erforderlichen naturschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Ausgleich einschließlich entsprechender externer Ausgleichsflächen in die Planung aufgenommen, da die dem Bebauungsplan zugrundeliegende Planungskonzeption für den Bereich des eigentlichen Plangebietes jedoch im Vergleich zum Vorentwurf des Bebauungsplanes weitgehend beibehalten wurde und neben einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag keine weiteren Fachgutachten ausgelegt wurden, war davon auszugehen, dass innerhalb der Auslegungsfrist die Abgabe entsprechender Stellungnahmen zum Bebauungsplan-Entwurf auf der Grundlage einer hinreichenden Prüfung der Planunterlagen möglich war.

---

#### /Anlagen

- Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Planungsbeitrag, Stand: 14.11.2019
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Planungsbüro Holger Fischer, Bearbeitung: Plan Ö, Stand: 20.09.2018

  
Planungsbüro Holger Fischer  
Partnerschaftsgesellschaft mbB  
Stadtplaner + Beratende Ingenieure  
35440 Linden · Konrad-Adenauer-Straße 16  
Tel. 06403 / 9537-0 · www.fischer-plan.de