

Stadt Rauschenberg, Stadtteil Albshausen

## **Begründung**

# **Bebauungsplan Nr. 3**

„Am Sonnenrain / Dorfgemeinschaftshaus“ – 3. Änderung

## **Satzung**

Planstand: 29.07.2020

Projektnummer: 220720

Projektleitung: Böttger / Adler

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

## Inhalt

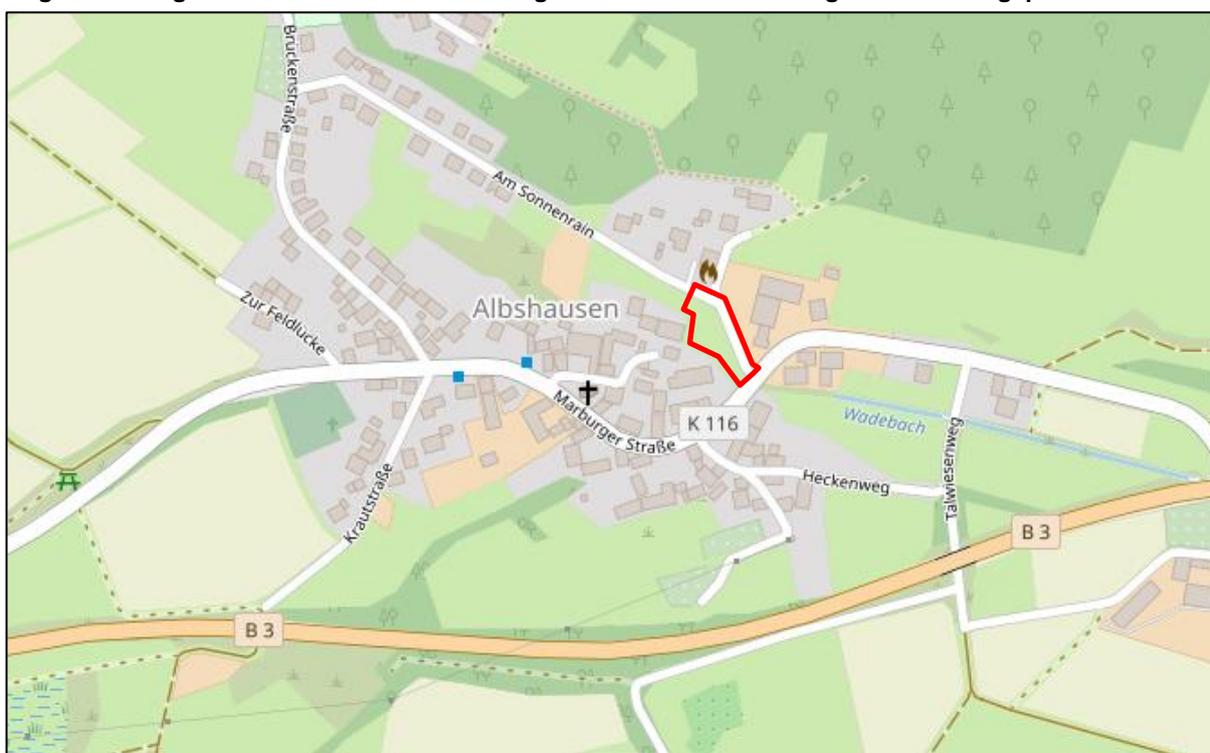
|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| <b>1</b>  | <b>Vorbemerkungen .....</b>  | <b>3</b>  |
| 1.1       | Planerfordernis und -ziel .....  | 3         |
| 1.2       | Räumlicher Geltungsbereich .....   | 4         |
| 1.3       | Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung .....                           | 4         |
| 1.4       | Verbindliche Bauleitplanung .....  | 5         |
| 1.5       | Innenentwicklung und Bodenschutz .....   | 6         |
| 1.6       | Verfahrensart und -stand .....   | 7         |
| <b>2</b>  | <b>Verkehrliche Erschließung und Anbindung .....</b>                             | <b>8</b>  |
| <b>3</b>  | <b>Inhalt und Festsetzungen .....</b>  | <b>9</b>  |
| 3.1       | Flächen für den Gemeinbedarf .....   | 9         |
| 3.2       | Maß der baulichen Nutzung .....  | 10        |
| 3.3       | Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....                                 | 10        |
| 3.4       | Verkehrsflächen .....  | 11        |
| 3.5       | Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen .....                    | 11        |
| 3.6       | Mit Geh- und Fahrechten zu belastende Flächen .....                              | 11        |
| <b>4</b>  | <b>Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften .....</b>                       | <b>11</b> |
| <b>5</b>  | <b>Berücksichtigung umweltschützender Belange .....</b>                          | <b>12</b> |
| <b>6</b>  | <b>Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz .....</b>                              | <b>17</b> |
| 6.1       | Überschwemmungsgebiet .....  | 17        |
| 6.2       | Wasserversorgung und Grundwasserschutz .....                                     | 17        |
| 6.3       | Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen .....                                 | 19        |
| 6.4       | Abwasserbeseitigung .....  | 20        |
| 6.5       | Abflussregelung .....  | 21        |
| <b>7</b>  | <b>Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz .....</b> | <b>22</b> |
| <b>8</b>  | <b>Kampfmittel .....</b>   | <b>23</b> |
| <b>9</b>  | <b>Immissionsschutz .....</b>  | <b>23</b> |
| <b>10</b> | <b>Hinweise und sonstige Infrastruktur .....</b>                                 | <b>24</b> |
| <b>11</b> | <b>Denkmalschutz .....</b>   | <b>24</b> |
| <b>12</b> | <b>Erneuerbare Energien und Energieeinsparung .....</b>                          | <b>24</b> |
| <b>13</b> | <b>Bodenordnung .....</b>  | <b>25</b> |
| <b>14</b> | <b>Flächenbilanz .....</b>   | <b>25</b> |

## 1 Vorbemerkungen

### 1.1 Planerfordernis und -ziel

In der Stadt Rauschenberg ist im Stadtteil Albshausen im Bereich südlich des Dorfgemeinschaftshauses sowie südlich und westlich der Straße Am Sonnenrain auf bislang noch unbebauten Flächen innerhalb des geschlossenen Bebauungszusammenhanges der Neubau des Feuerwehrstützpunktes Albshausen geplant. Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Sonnenrain / Dorfgemeinschaftshaus“ von 1997, der hier öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Anger zum Dorfgemeinschaftshaus“ und durch Symbol in der Planzeichnung ergänzende Bedarfs-Kfz-Stellplätze sowie Öffentliche Verkehrsflächen mit anzupflanzenden Laubbäumen und einen Pflasterbereich im Straßenraum festsetzt und zur Umsetzung des geplanten Vorhabens daher teilräumlich zu ändern ist.

### Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3



Quelle: OpenStreetMap (openstreetmap.org; 02/2020), bearbeitet

Das Planziel der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 ist die Ausweisung von Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ sowie die Sicherung der Erschließung. Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden zudem Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen sowie mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen festgesetzt. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Sonnenrain / Dorfgemeinschaftshaus“ – 3. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Sonnenrain / Dorfgemeinschaftshaus“ von 1997 durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt. Die Aufstellung der 3. Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Die wesentlichen Umweltbelange werden gleichwohl in der gesetzlich vorgeschriebenen und fachlich gebotenen Form gewürdigt.

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 3 „Am Sonnenrain / Dorfgemeinschaftshaus“ – 3. Änderung umfasst in der Gemarkung Albshausen, Flur 5, die Flurstücke 59/5 und 64/19 teilweise. Der Geltungsbereich wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

- Norden: Verlauf der Straße Am Sonnenrain sowie angrenzend das Dorfgemeinschaftshaus Albshausen
- Osten: Verlauf der Straße Am Sonnenrain sowie der Marburger Straße
- Süden: Verlauf des Fließgewässers Wadebach sowie angrenzend gemischte Nutzungen
- Westen: Gemischte Nutzungen

Das Plangebiet umfasst eine bislang überwiegend unbebaute Grünfläche, die aktuell als ruderaler Wiese einzustufen und auf der der Neubau des Feuerwehrstützpunktes Albshausen geplant ist sowie die für die Erschließung des Baugrundstückes notwendigen und bereits ausgebauten Straßenverkehrsflächen. Am westlichen Rand der Grünfläche befindet sich ein mit Rasenkammersteinen angelegter Weg sowie eine gepflasterte Fläche, auf der Altglascontainer stehen. Die Höhenlage des Plangebietes bewegt sich im Bereich von rd. 245 m über Normalnull (NN) im Süden bis rd. 247 m über NN im Norden und weist damit ein natürliches Gefälle nach Süden in Richtung des Wadebachs auf.

Blickrichtung Südosten



Blickrichtung Nordwesten

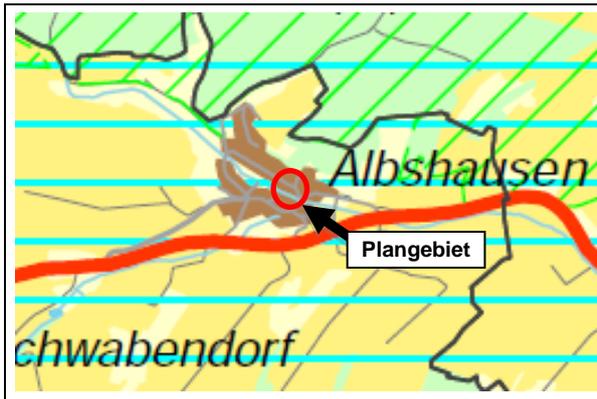


Eigene Aufnahmen (02/2020)

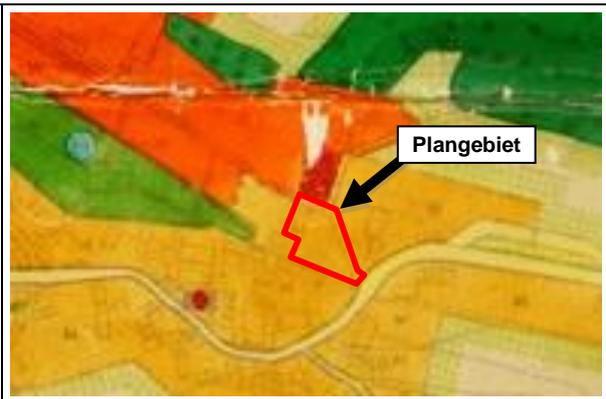
## 1.3 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung

Der Bereich des Plangebietes ist im **Regionalplan Mittelhessen 2010** als *Vorranggebiet Siedlung Bestand* festgelegt, sodass die Planung diesbezüglich gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. Nach der raumordnerischen Zielsetzung und den entsprechenden Ausführungen im Textteil des Regionalplanes umfassen die in der Plankarte als Flächen für Siedlungszwecke ausgewiesenen *Vorranggebiete Siedlung Bestand* und *Planung* die bestehenden Siedlungen und Standorte für notwendige neue Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, kleinere gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf sowie die für diese Flächen aus städtebaulicher Sicht notwendigen ergänzenden Grünflächen.

Regionalplan Mittelhessen 2010



Flächennutzungsplan



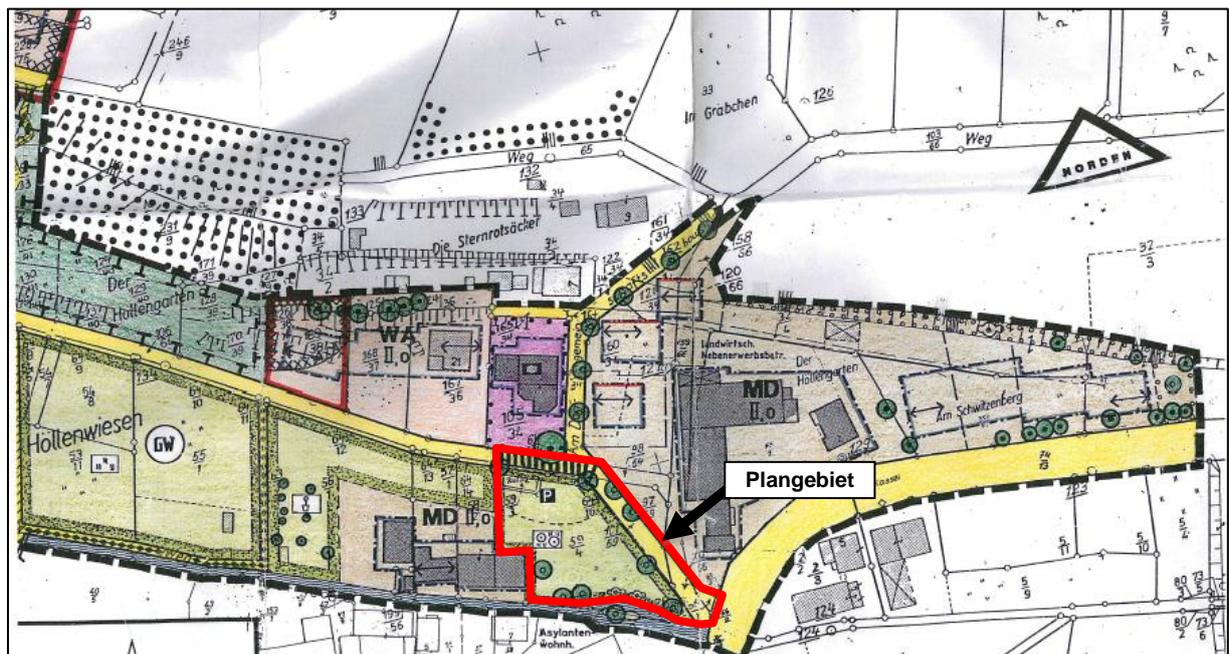
Ausschnitte genordet, ohne Maßstab

Der rechtswirksame **Flächennutzungsplan** der Stadt Rauschenberg von 1980 stellt für den Bereich des Plangebietes *Gemischte Bauflächen* dar. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, steht die Darstellung des Flächennutzungsplans den geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan somit zunächst entgegen. In Anwendung des beschleunigten Verfahrens kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, jedoch auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung entsprechend angepasst.

#### 1.4 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des **Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Sonnenrain / Dorfgemeinschaftshaus“** von 1997. Der rechtswirksame Bebauungsplan umfasst den vollständigen Verlauf der Straßen Am Sonnenrain und Am Dorfgemeinschaftshaus.

#### Bebauungsplan Nr. 3 „Am Sonnenrain / Dorfgemeinschaftshaus“ von 1997



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Südlich der Straße Am Sonnenrain setzt der Bebauungsplan Allgemeines Wohngebiet, Dorfgebiet sowie private Grünflächen und nördlich der Straße Am Sonnenrain Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen für den Gemeinbedarf und ebenfalls Allgemeines Wohngebiet und Dorfgebiet fest. Weiter nördlich umfasst der Bebauungsplan zudem einen Abschnitt der Straße Zur Waldesruhe und setzt hier nördlich der Straße Allgemeines Wohngebiet fest. Da der rechtswirksame Bebauungsplan von 1997 im Bereich des Plangebietes bislang öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Anger zum Dorfgemeinschaftshaus“ und durch Symbol in der Planzeichnung ergänzende Bedarfs-Kfz-Stellplätze sowie Öffentliche Verkehrsflächen mit anzupflanzenden Laubbäumen und einen Pflasterbereich im Straßenraum festsetzt, bedarf es zur Umsetzung der Planung eines entsprechenden Änderungsverfahrens. Dabei werden die bisherigen Festsetzungen an den Bestand und die Planung sowie an die aktuellen städtebaulichen Rahmenbedingungen und Anforderungen angepasst.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Sonnenrain / Dorfgemeinschaftshaus“ – 3. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Sonnenrain / Dorfgemeinschaftshaus“ von 1997 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 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 Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Mit dem geplanten Bau des Feuerwehrstützpunktes gehen hinsichtlich der Lage und der Erschließung spezifische Anforderungen an die Standortwahl einher, die die infrage kommende Anzahl an Flächen stark einschränkt. Bei den Flächen innerhalb des vorliegenden Plangebietes handelt es sich um zur Verfügung stehende unbebaute, bereits anthropogen vorgeprägte Flächen (Pferdekoppel sowie zeitweise Pkw-Stellplatz und Lagerfläche), die zentral innerhalb des Stadtteils Albshausen gelegen sind. Damit folgt die Aufstellung des Bebauungsplans dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem innerhalb des bestehenden Orts- bzw. Siedlungsgefüges Flächen für eine neue Nutzung mobilisiert werden. Zumal hiermit auch ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet wird. Außerdem ist das Plangebiet durch dessen angrenzende Lage an die Straßen Am Sonnenrain und Marburger Straße über die innerörtlichen Verkehrswege sowie die umliegenden Bundes- und Landesstraßen unmittelbar überörtlich angebunden, was einen entscheidenden Standortfaktor als Feuerwehrstandort darstellt und die Einhaltung der erforderlichen Hilfsfrist ermöglicht.

Da im Zuge der vorliegenden Planung keine Inanspruchnahme von landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen im Außenbereich bauplanungsrechtlich vorbereitet wird und der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB ausdrücklich der Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie einer städtebaulichen Nachverdichtung in einem baulich und verkehrlich bereits erschlossenen Bereich dient, kann von einer weitergehenden Begründung abgesehen werden.

### **1.6 Verfahrensart und -stand**

Die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Sonnenrain / Dorfgemeinschaftshaus“ erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben, wenn der Bebauungsplan die Wiedernutzbarmachung von Flächen durch eine städtebauliche Neuordnung und Nachverdichtung in einem baulich und verkehrlich bereits erschlossenen Bereich bzw. auf einer im geschlossenen Bebauungszusammenhang gelegenen Fläche zum Ziel hat. Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen.

Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben, da es sich um eine Maßnahme der Nachverdichtung in Form eines Neubaus des Feuerwehrstützpunktes Albshausen auf Flächen innerhalb des geschlossenen Bebauungszusammenhanges handelt.

Die nach der 3. Änderung des Bebauungsplanes zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO bleibt deutlich unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup>. Dabei ist jedoch weitergehend zu prüfen, ob die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes i.S.d. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB in einem engen räumlichen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der rechtswirksamen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 von 2014 zu sehen ist. Dann nämlich wäre die Grundfläche dieses Bebauungsplans mitzurechnen. Sollte als Ergebnis einer solchen Kumulation eine zulässige Grundfläche von insgesamt 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> festgesetzt sein, wäre zunächst aufgrund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zum Baugesetzbuch genannten Kriterien zu prüfen, ob der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls). Da Gegenstand der vorliegenden Planung sowie der Planung der 2. Änderung jeweils die bedarfsorientierte Anpassung der bislang geltenden und den Einzelvorhaben entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 von 1997 ist und darüber hinaus kein enger sachlicher und zeitlicher Zusammenhang zwischen den Planungen ersichtlich wird, kann von einer Kumulation der zulässigen Grundflächen abgesehen werden.

Weiterhin wird durch die 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 3 kein UVP-pflichtiges Vorhaben vorbereitet, Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt und es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, sodass das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich für den durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft nicht erforderlich ist.

|  |   |
|--|---|
| Aufstellungsbeschluss gemäß<br><b>§ 2 Abs. 1 BauGB</b>   | 17.02.2020<br>Bekanntmachung: 09.05.2020                |
| Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß<br><b>§ 3 Abs. 2 BauGB</b>  | 18.05.2020 – 19.06.2020<br>Bekanntmachung: 09.05.2020   |
| Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger<br>öffentlicher Belange gemäß<br><b>§ 4 Abs. 2 BauGB</b> | Anschreiben: 11.05.2020<br>Frist analog § 3 Abs.2 BauGB |
| Satzungsbeschluss gemäß<br><b>§ 10 Abs. 1 BauGB</b>  | 21.09.2020  |

Die Bekanntmachungen erfolgen in den Rauschenberger Nachrichten als amtliches Bekanntmachungsorgan der Stadt Rauschenberg.

## 2 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet befindet sich südlich der Straße Am Sonnenrain und westlich der Marburger Straße, von wo aus über die innerörtlichen Verkehrswege sowie die umliegenden Bundes- und Landesstraßen eine überörtliche **Anbindung** erfolgen kann. Das Plangebiet ist auch für Fußgänger und Radfahrer erreichbar sowie über den nächstgelegenen Haltepunkt „Rauschenberg - Albshausen, Kirche“ in rd. 300 m Entfernung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. Die äußere **Erschließung** ist bereits Bestand und erfolgt auch künftig über die Straße Am Sonnenrain. Die verkehrliche Erschließung bleibt im Zuge der vorliegenden Planung grundsätzlich unverändert.

### 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 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. 3 „Am Sonnenrain / Dorfgemeinschaftshaus“ aufgenommen worden.

#### 3.1 Flächen für den Gemeinbedarf

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Plangebietes entgegen den bisherigen Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplan von 1997, jedoch entsprechend der vorgesehenen Nutzung **Flächen für den Gemeinbedarf** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ fest. Innerhalb von Flächen für den Gemeinbedarf sind regelmäßig nur Nutzungen zulässig, die der Wahrnehmung von öffentlichen Aufgaben dienen und hinter denen das privatwirtschaftliche Gewinnstreben eindeutig zurücktritt. Alleinstehend eröffnet die Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen jedoch die Ansiedlung unterschiedlichster Nutzungen und würde so dem Grundsatz der Planbestimmtheit zuwiderlaufen. Folglich ist die Zuweisung einer hinreichend bestimmten Zweckbestimmung erforderlich. Abgesehen von der Wahrung des Planbestimmtheitsgrundsatzes sollten die planerischen Vorgaben zurückhaltend gefasst werden und Details der Ausgestaltung der konkreten Vorhabensplanung auf Grundlage der konkreten Nutzungsanforderung und den besonderen Anforderungen der Umgebung überlassen werden.

Die Flächen für den Gemeinbedarf gehören begrifflich nicht zu den Baugebieten und sind damit von der Ermächtigung des § 1 Abs. 3 BauNVO nicht erfasst; die entsprechenden Vorschriften der Baunutzungsverordnung finden daher auf sie grundsätzlich keine Anwendung. Außer der erforderlichen Festsetzung der konkreten Zweckbestimmung gibt es somit für die Flächen für Gemeinbedarf keine unmittelbar gültigen Vorschriften zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie über die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen. Gleichwohl können, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern, diesbezüglich entsprechende Festsetzungen getroffen werden. Vor diesem Hintergrund setzt der vorliegende Bebauungsplan zur Klarstellung fest, dass die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ der Unterbringung des Feuerwehrgerätehauses einschließlich der zugehörigen Aufenthalts-, Schulungs- und Sanitärräume sowie der sonstigen mit diesem Nutzungszweck verbundenen baulichen Anlagen und Nutzungen dient. Darüber hinaus wird die Erforderlichkeit weitergehender Festsetzungen vorliegend nur hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung betreffend und insofern für die Festsetzungen der Grundflächenzahl sowie zur Höhe baulicher Anlagen der maximal zulässigen Gebäudeoberkante gesehen. Zudem werden durch Baugrenzen die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.

### 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 für die Flächen für den Gemeinbedarf die Grundflächenzahl sowie die maximal zulässigen Gebäudeoberkante 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. Der Bebauungsplan setzt für die Flächen für den Gemeinbedarf eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,6** fest. Die Festsetzung ermöglicht eine zweckentsprechende Bebauung und Nutzung, zugleich werden jedoch der Umfang der zulässigen Bebauung und das Maß der zulässigen Versiegelung entsprechend begrenzt.

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 regelmäßig um bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Die zulässige Grundfläche darf demnach vorliegend bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden.

#### Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, um die künftige Bebauung auf den Flächen für den Gemeinbedarf in ihrer maximalen Höhenentwicklung eindeutig festlegen und begrenzen zu können. Die maximal zulässige **Gebäudeoberkante** beträgt demnach ein Maß von **OK<sub>Geb.</sub> = 7,50 m**. Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens. Oberer Bezugspunkt ist der oberste Gebäudeabschluss. Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudeoberkante gilt jedoch nicht für technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile, sofern diese insgesamt einen Anteil von 10 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.

### 3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine **Bauweise** i.S.d. § 22 BauNVO wird nicht festgesetzt und ergibt sich somit aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO). Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. 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 gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Der Bebauungsplan umfasst diesbezüglich keine weitergehenden Festsetzungen.

### 3.4 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB **Straßenverkehrsflächen** fest. Die Straßenverkehrsflächen umfassen die an das Baugrundstück angrenzenden Abschnitte der Straße Am Sonnenrain, innerhalb derer im rechtswirksamen Bebauungsplan von 1997 bislang noch Laubbäume zur Anpflanzung sowie ein Pflasterbereich im Straßenraum vorgesehen sind. Diese werden durch die vorliegende 3. Änderung herausgenommen, da eine solche Anpflanzung wie auch die Pflasterung im festgesetzten Bereich nicht vorgesehen sind und auch dem ungestörten Verkehrsfluss entgegenstehen würden.

### 3.5 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 einem Ausgleich zugeführt werden. In diesem Zusammenhang setzt der Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB eingriffsminimierend fest, dass in den Flächen für den Gemeinbedarf Pkw-Stellplätze sowie Lager- und Hofflächen, auf denen keine wassergefährdenden Stoffe gelagert oder umgeschlagen werden, mit Ausnahme der Zu- und Umfahrten in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen sind. Zudem wird festgesetzt, dass zur Außenbeleuchtung Leuchten mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von weniger als 3.000 K, die kein Licht über die Horizontale hinausgehend abstrahlen, zu verwenden sind. Schließlich beinhaltet der Bebauungsplan Festsetzungen zur Anpflanzung eines Laubbaumes auf dem Baugrundstück.

### 3.6 Mit Geh- und Fahrechten zu belastende Flächen

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf setzt der vorliegende Bebauungsplan in Form eines 4,0 m breiten Streifens mit Geh- und Fahrechten zu belastende Flächen fest. Die Belastung der Flächen mit einem **Geh- und Fahrrecht** erfolgt zugunsten der Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Albshausen, Flur 5, Flurstück 58/2. Ein diesbezügliches Wegerecht in Form einer Grunddienstbarkeit wurde bereits 2019 entsprechend beurkundet.

## 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. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften zur Dachgestaltung in den Bebauungsplan Nr. 3 „Am Sonnenrain / Dorfgemeinschaftshaus“ aufgenommen. Der Bebauungsplan setzt demnach fest, dass in den Flächen für den Gemeinbedarf Dächer mit gegeneinander laufenden Dachflächen und einer Neigung von maximal 35° sowie Flachdächer 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.

## 5 Berücksichtigung umweltschützender Belange

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. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde. Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, sodass die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich ist. Die Pflicht, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu ermitteln und zu bewerten sowie in die Abwägung einzustellen, bleibt indes unberührt.

### Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebiets wurde Ende Februar 2020 eine Geländebegehung durchgeführt. Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage von Albshausen und wird von einer Grünfläche sowie am nördlichen und östlichen Rand von asphaltierten Straßenverkehrsflächen eingenommen. Am westlichen Rand befindet sich ein mit Rasenkammersteinen angelegter Weg und eine gepflasterte Fläche, auf der Altglascontainer stehen. An das Plangebiet schließen sich vorwiegend Wohnbebauung sowie landwirtschaftliche Hofflächen, zudem aber auch gemeinnützige Nutzungen, in Form des nördlich des Plangebietes angrenzenden Dorfgemeinschaftshauses, an. Östlich verläuft zudem die Marburger Straße.

Im Hinblick auf die Biotopstruktur weist das Plangebiet zum größten Teil eine Grünfläche auf, die als ruderaler Wiese einzustufen ist und als Pferdekoppel einer intensiven Nutzung unterliegt. Darauf deuten einzelne über die gesamte Fläche verteilte Rohboden-Stellen, Fahrspuren sowie Reste von Mistablagerungen hin. Das Grünland zeigte sich zum Aufnahmezeitpunkt als relativ kurzrasig. Vereinzelt treten Bestände von Pflanzen frischer, nährstoffreicher Ruderal-Standorte auf. Als charakteristische Arten bilden unter anderem das Behaarte Schaumkraut (*Cardamine hirsuta*), die Rote Taubnessel (*Lamium purpureum*) und Echte Kamille (*Matricaria chamomilla*) Bestände. Insgesamt wurden im Bereich der ruderalen Wiese folgende Arten erhoben:

|                              |                         |
|------------------------------|-------------------------|
| <i>Achillea millefolium</i>  | Gemeine Schafgarbe      |
| <i>Arrhenatherum elatius</i> | Gewöhnlicher Glatthafer |
| <i>Bellis perennis</i>       | Gänseblümchen           |
| <i>Cardamine hirsuta</i>     | Behaartes Schaumkraut   |
| <i>Cirsium arvense</i>       | Acker-Kratzdistel       |
| <i>Lamium purpureum</i>      | Purpurrote Taubnessel   |
| <i>Matricaria chamomilla</i> | Echte Kamille           |
| <i>Plantago lanceolata</i>   | Spitz-Wegerich          |
| <i>Polygonum aviculare</i>   | Echter Vogelknöterich   |
| <i>Ranunculus repens</i>     | Kriechender Hahnenfuß   |
| <i>Rumex obtusifolius</i>    | Stumpfblätriger Ampfer  |

|                                  |                        |
|----------------------------------|------------------------|
| <i>Taraxacum sect. Ruderalia</i> | Gewöhnlicher Löwenzahn |
| <i>Trifolium repens</i>          | Weiß-Klee              |
| <i>Urtica dioica</i>             | Große Brennnessel      |

In südlicher Angrenzung an das Plangebiet verläuft der wasserführende Wadebach samt beidseitigem Ufersaum. Im Wasserbereich des Baches befindet sich ein Bestand des Bach-Ehrenpreises (*Veronica beccabunga*). Weiterhin treten im Bereich des Ufersaums mit Binse (*Juncus sp.*) und Scharbockskraut zwei Arten wechselfeuchter bis feuchter Standorte auf. Darüber hinaus wurden die nachfolgend aufgeführten Arten innerhalb des Ufersaums aufgenommen:

|                              |                         |
|------------------------------|-------------------------|
| <i>Arrhenatherum elatius</i> | Gewöhnlicher Glatthafer |
| <i>Cirsium vulgare</i>       | Gewöhnliche Kratzdistel |
| <i>Ficaria verna</i>         | Scharbockskraut         |
| <i>Galium album</i>          | Weißes Labkraut         |
| <i>Juncus spec.</i>          | Binse                   |
| <i>Ranunculus repens</i>     | Kriechender Hahnenfuß   |
| <i>Urtica dioica</i>         | Große Brennnessel       |

**Foto 1:** Blick von Südosten auf das Plangebiet.



**Foto 2:** Durch den Norden des Plangebietes verlaufende Straße Am Sonnenrain.



**Foto 3:** Rasenkammersteine und Altglascontainer im Westen des Plangebietes



**Foto 4:** Ruderaler Wiese mit erkennbarer Bodenverletzung.



**Foto 5:** Reste einer Mistablagerung innerhalb der ruderalen Wiese..



**Foto 6:** Südlich angrenzend an das Plangebiet verlaufendes Fließgewässer Wadebach .



Eigene Aufnahmen (02/2020)

### *Bestands- und Eingriffsbewertung*

Dem Plangebiet kommt aus naturschutzfachlicher Sicht eine geringe bis mittlere Bedeutung zu. Ausschlaggebend dafür sind die vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen geringer (versiegelte und teilversiegelte Flächen) und mittlerer (ruderaler Wiese, Ufersaum) naturschutzfachlicher Wertigkeit.

Insgesamt sind durch die Planung im Hinblick auf Vegetation und Biotopstrukturen damit geringe bis mittlere Eingriffswirkungen zu erwarten. Unmittelbar südlich des Plangebietes verläuft in der angrenzenden Gewässerparzelle Flurstück 76/5 das Fließgewässer Wadebach. Entlang des klassifizierten Gewässers erstreckt sich der gesetzliche Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 5 m beidseits des Gewässers, dieser wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Vorliegend setzt der Bebauungsplan im Bereich des 5 m breiten Gewässerrandstreifens gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ fest. Die Pflicht der Einhaltung der Ge- und Verbote § 38 WHG und § 23 HWG bleibt dadurch unberührt. Eine Bebauung der Flächen ist daher nicht möglich.

### *Artenschutz*

Die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Biotoptypen sind hinsichtlich der artenschutzfachlichen Wertigkeit als gering zu bewerten. Der Geltungsbereich Bebauungsplans weist eine als Pferdekoppel intensiv genutzte Grünlandfläche, einen strukturarmen, verkrauteten Bach sowie eine Straßenverkehrsfläche auf. Umgeben wird das Plangebiet von landwirtschaftlichen Höfen, Wohngebäuden und strukturarmen Hausgärten.

Aufgrund der Lage des Plangebietes inmitten des Siedlungsbereiches sowie der vorhandenen Habitatsstrukturen (intensiv genutzte Pferdekoppel sowie begradigter, strukturarmer Bachverlauf) ist für das Plangebiet eine geringe Funktion für den Artenschutz anzunehmen. Denkbar ist lediglich eine potenzielle Nutzung als Nahrungshabitat durch allgemein häufige Arten des Siedlungsbereiches, wie Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), Haussperling (*Passer domesticus*) oder Mehl- (*Delichon urbica*) und Rauchschwalbe (*Hirundo rustica*). Da die Umgebung ein ausreichendes Angebot an geeigneten alternativen Nahrungshabitaten für diese Arten aufweist, ist die Überplanung der betrachteten Fläche, auch aufgrund ihrer Kleinflächigkeit, als nicht erheblich einzustufen. Der Wadebach im Süden des Plangebietes zeigt sich als begradigter, innerörtlicher Bachverlauf. Aufgrund seiner Strukturarmut ist eine Betroffenheit besonders oder streng geschützter Amphibienarten auszuschließen.

Zumal der Verlauf des 5 m breiten Gewässerrandstreifens gemäß § 23 Abs. 1 HWG nachrichtlich in die Planunterlagen übernommen wurde, hinter dem die festgesetzten Baugrenzen zurückbleiben. Die Pflicht der Einhaltung der Ge- und Verbote § 38 WHG und § 23 HWG bleibt dadurch unberührt. Die Festsetzungen bereiten somit grundsätzlich keine Bebauung innerhalb des Gewässerrandstreifens vor.

#### Allgemeine Hinweise

Die Artenschutzvorschriften des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind einzuhalten. Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen besonders oder streng geschützte Arten im Sinne von § 44 BNatSchG angetroffen werden, sind die Baumaßnahmen /-arbeiten sofort zu unterbrechen und die Untere Naturschutzbehörde zu informieren. Das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Beachtung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG gilt auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes auch hier entsprechend Rechnung tragen.

### **Auswirkungen auf Boden, Luft und Klima**

#### Boden

Die Aufstellung des Bebauungsplans folgt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem innerhalb des bestehenden Orts- bzw. Siedlungsgefüges Flächen für eine neue Nutzung mobilisiert werden. Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet.

Aufgrund der Bau- und Nutzungstätigkeiten der Vergangenheit (Nutzung als Pferdekoppel sowie zeitweise Pkw-Stellplatz und landwirtschaftliche Lagerfläche) und der auf Teilflächen bereits gegebenen Versiegelung (Asphalt, Pflaster, Rasenkammersteine) ist bereits eine unterschiedlich ausgeprägte anthropogene Überformung (Befahrung, Abgrabungen, Auffüllungen und Versiegelung) gegeben. Natürliche Bodenprofile sind größtenteils nicht mehr zu erwarten. Für das Plangebiet wird eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 festgesetzt. Im Rahmen der Eingriffsminimierung für den Boden setzt der Bebauungsplan fest, dass Stellplätze sowie Lager- und Hofflächen, auf denen keine wassergefährdenden Stoffe gelagert oder umgeschlagen werden, mit Ausnahme der Zu- und Umfahrten in einer wasserdurchlässigen Bauweise zu befestigen sind.

#### Luft und Klima

Das Plangebiet stellt als aktuell unbebaute innerörtliche Freifläche in Zusammenhang mit den westlich gelegenen Grünflächen einen Korridor für den Kaltluftabfluss aus dem nördlich des Ortsteils Albshausen gelegenen Burgwald in den südlich des Plangebietes gelegenen Auenbereich des Wadebaches dar. Diese Funktion wird durch die geplante Bebauung geringfügig gemindert. Insgesamt ist jedoch mit keinen erheblich negativen Auswirkungen auf die klimatischen Bedingungen der näheren Umgebung zu rechnen.

Geringfügige kleinklimatische Auswirkungen werden sich im Rahmen der Planung voraussichtlich auf das Plangebiet selbst beschränken. Hierbei ist mit einer Einschränkung der Verdunstung und einem geringfügigen Anstieg der Durchschnittstemperatur zu rechnen. Wirksame Möglichkeiten zur Minimierung der beschriebenen Effekte bestehen vor allem in einer großzügigen, die Beschattung fördernden Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Luft und Klima sind insgesamt nicht zu erwarten.

### **Wasser- und Heilquellenschutzgebiet**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt gemäß GruSchu (gruschu.hessen.de) innerhalb der Schutzzone III B des Trinkwasserschutzgebietes 534 - 001 „WSG Wohratal-Stadtallendorf“ 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.

### **Betroffenheit von FFH-Gebieten und Europäischen Vogelschutzgebieten (Natura 2000-Gebiete)**

Bei dem nächstgelegenen Gebieten handelt es sich um das rd. 240 m nördlich gelegene Vogelschutzgebiet-Gebiet 5018 - 401 „Burgwald“.

Da es durch die vorliegende Planung zu keiner Flächenbeanspruchung des Schutzgebietes kommt und dieses auch nicht im Einwirkungsbereich der Planung liegt, können nachteilige Auswirkungen ausgeschlossen werden.

### **Lage des Plangebietes (gelb markiert) zum Vogelschutzgebiet 5018-401 „Burgwald“ (blau)**



Quelle: Natureg Viewer (natureg.hessen.de; 02/2020)

Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

### **Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit**

Das Plangebiet wird überwiegend von Wohnnutzungen umschlossen. Planinduzierte immissionsschutzrechtliche Konflikte durch die Standortwahl sind vorliegend grundsätzlich nicht zu erwarten. Darüber hinaus sind Geräuschentwicklungen durch die Feuerwehr (Martinshorn) vor dem Hintergrund zu sehen, dass der Einsatz des Martinshorns eminenter Bestandteil der Gefahrenabwehr ist. Ein unnötiger Einsatz des Martinshorns ist zum Schutz der Wohnnachbarschaft zum Schutz der 8-stündigen Nachtruhe zu vermeiden.

### **Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter**

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

### **Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität**

Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung wird keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, sodass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität resultieren.

## **6 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz**

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Juli 2014 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wie folgt behandelt. Die Einzelheiten werden im Zuge der weiteren Vorhabensplanung berücksichtigt.

### **6.1 Überschwemmungsgebiet**

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

### **6.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz**

#### *Bedarfsermittlung*

Im Plangebiet entsteht in begrenztem Umfang ein zusätzlicher Wasserbedarf für die geplante Nutzung in Form des neuen Feuerwehrstützpunktes Albshausen.

#### *Deckungsnachweis*

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

#### *Technische Anlagen*

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung (Hausanschluss) werden innerhalb des Plangebietes mit dem erforderlichen Leitungsquerschnitt neu verlegt.

#### *Schutz des Grundwassers*

Eine qualitative oder quantitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplanten Maßnahmen ist nicht zu erwarten. Durch die im Bebauungsplan enthaltene Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen sowie Lager- und Hofflächen wird zudem sichergestellt, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser versickern kann. Die Festsetzung dient somit auch dem Schutz des Grundwassers.

#### *Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet*

Das Plangebiet liegt in der Zone III B 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. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines festgesetzten oder geplanten Heilquellenschutzgebietes.

#### *Verminderung der Grundwasserneubildung*

Der Bebauungsplan ermöglicht eine zweckentsprechende Bebauung und Nutzung des Baugrundstückes und somit eine entsprechende Versiegelung innerhalb des Plangebietes. Der Bebauungsplan enthält jedoch auch Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen sowie Lager- und Hofflächen, auf denen keine wassergefährdenden Stoffe gelagert oder umgeschlagen werden, mit Ausnahme der Zu- und Umfahrten sowie durch die Vorgabe zur Anpflanzung eines Laubbaumes. Insofern werden Maßnahmen getroffen, die der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegenwirken.

#### *Versickerung von Niederschlagswasser*

Durch die im Bebauungsplan enthaltene Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen sowie Lager- und Hofflächen, auf denen keine wassergefährdenden Stoffe gelagert oder umgeschlagen werden, mit Ausnahme der Zu- und Umfahrten wird sichergestellt, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser versickern kann. Bei der Auswahl der geeigneten Versickerungsmethode ist im Übrigen neben den konkreten örtlichen Verhältnissen auf dem Baugrundstück der Schutz des Grundwassers zu beachten. Durch die Lage des Plangebietes in der Zone III B 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) bedeutet das konkret, dass die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung zu beachten sind.

#### *Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden*

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

#### *Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes*

Das Plangebiet befindet sich nicht im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes.

#### *Bemessungsgrundwasserstände*

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

#### *Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser*

Ein Aufstauen, Absenken oder Umleiten von Grundwasser ist im Zuge der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten, zumal Tiefgaragen, Unterkellerungen oder Unterführungen nicht vorgesehen sind.

#### *Einbringen von Stoffen in das Grundwasser*

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

### **6.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen**

#### *Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen*

Unmittelbar südlich des Plangebietes verläuft in der angrenzenden Gewässerparzelle Flurstück 76/5 das Fließgewässer Wadebach. Entlang des klassifizierten Gewässers erstreckt sich der gesetzliche Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 5 m beidseits des Gewässers, dieser wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Auf die Regelungen des § 38 WHG und § 23 HWG wird hingewiesen. Demnach gilt unter anderem, dass im Gewässerrandstreifen das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern, der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können, verboten ist. Ferner wird darauf hingewiesen, dass das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche im Gewässerrandstreifen einer wasserrechtlichen Genehmigung bedarf.

Gemäß § 23 Abs. 2 Nr. 4 HWG ist im Gewässerrandstreifen die Ausweisung von Baugebieten durch Bauleitpläne oder sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch verboten. Unter dem Begriff der „Baugebiete“ fallen materiell-rechtlich jedoch nur die in der Baunutzungsverordnung bezeichneten Baugebiete, während demgegenüber auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung anderweitige Flächenfestsetzungen auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 BauGB durch das Gesetz grundsätzlich nicht erfasst werden. Vorliegend setzt der Bebauungsplan im Bereich des 5 m breiten Gewässerrandstreifens gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ fest. Die Pflicht der Einhaltung der Ge- und Verbote § 38 WHG und § 23 HWG bleibt dadurch unberührt.

Demnach gilt unter anderem, dass im Gewässerrandstreifen das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern, der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können, verboten ist. Ferner wird darauf hingewiesen, dass das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche im Gewässerrandstreifen einer wasserrechtlichen Genehmigung bedarf. Über den § 38 WHG hinaus wird gemäß § 23 Abs. 2 Nr. 3 HWG die Errichtung oder wesentliche Änderung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, im Gewässerrandstreifen verboten. Zumal die festgesetzten Baugrenzen hinter dem Gewässerrandstreifen zurückbleiben. Des Weiteren bereiten die Festsetzungen der 3. Änderung somit grundsätzlich keine Bebauung innerhalb des Gewässerrandstreifens vor.

#### *Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben*

Diesbezüglich wird auf die vorgenannten Ausführungen verwiesen.

#### *Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen*

Diesbezüglich wird auf die vorgenannten Ausführungen verwiesen.

#### *Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer*

Im Zuge der vorliegenden Planung erfolgt keine Beeinträchtigung der Ziele wasserwirtschaftlicher Pläne im Kontext der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL).

### **6.4 Abwasserbeseitigung**

#### *Gesicherte Erschließung*

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass die Erschließung durch Ableitung des anfallenden Schmutzwasser in den bestehenden Mischwasserkanal und Einleitung des anfallenden unverschmutzten Niederschlagswasser in den Vorfluter Wadebach als gesichert i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB angesehen werden kann.

#### *Anforderungen an die Abwasserbeseitigung*

Ein Anschluss an das zentrale Kanalisationsnetz ist möglich, sodass anfallendes Schmutzwasser in der öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann. Weiterhin ist geplant das Niederschlagswasser in das im Süden angrenzende Fließgewässer Wadebach einzuleiten. Die Menge und Schädlichkeit des Abwassers werden hierbei nach dem Stand der Technik so gering wie möglich gehalten. Die Einzelheiten werden im Zuge der weiteren Vorhabensplanung berücksichtigt.

Seitens des Zweckverbandes Mittelhessische Abwasserwerke (ZMA) wird in der Stellungnahme vom 25.05.2020 darauf hingewiesen, dass entsprechend der Planung aus abwassertechnischer Sicht kein Regenwasser dem Abwasserkanal in der Straße Am Sonnenrain zugeführt werden darf, da der Bereich des Plangebietes in der vorliegenden Schmutzfrachtsimulation (SMUSI) nicht enthalten ist. Ferner wird darauf hingewiesen, dass die Anschlussleitungen im öffentlichen Bereich ausschließlich vom ZMA hergestellt werden und es hierzu erforderlich ist einen Entwässerungsantrag beim ZMA zu stellen.

Darüber hinaus sind die gesetzlichen Vorgaben des § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Verwertung von Niederschlagswasser im Rahmen der Bauplanung und Bauausführung zu berücksichtigen. Niederschlagswasser soll gemäß § 55 Abs. 2 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

#### *Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen*

Angesichts der geplanten Nutzung kann von der Ermittlung der im Zuge der Bauleitplanung hinzukommenden Abwassermenge und -fracht abgesehen werden. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass die bestehenden Abwasseranlagen ausreichend bemessen sind und keine Neubauten, Erweiterungen und Ergänzungen der Abwasseranlagen erforderlich und bis zur Nutzung des Baugrundstückes oder zu einem späteren Zeitpunkt fertig zu stellen sind.

#### *Reduzierung der Abwassermenge*

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

#### *Versickerung des Niederschlagswassers*

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

Zur Versickerungsfähigkeit des Bodens liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt darüber hinaus keine weiteren Informationen vor.

#### *Entwässerung im Trennsystem*

Die Entwässerung erfolgt durch die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers in den bestehenden Mischwasserkanal und durch die Einleitung des anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers in den Vorfluter Wadebach.

Seitens des Kreisausschusses des Landkreises Marburg-Biedenkopf, Fachdienst Bauen, Wasser- und Naturschutz wird in der Stellungnahme vom 17.06.2020 darauf hingewiesen, dass für die Einleitung von anfallendem Niederschlagswasser gemäß § 8 WHG eine separate Einleiteerlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist. Hierbei sind die DWA Regelwerke M153, A117 sowie A138 zu berücksichtigen.

#### *Kosten und Zeitplan*

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung keine Kosten für gegebenenfalls notwendige Folgemaßnahmen für eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung, wie z.B. für die Erweiterung einer Kläranlage oder für den Bau von Rückhalteanlagen an anderer Stelle im Stadtgebiet, entstehen.

## **6.5 Abflussregelung**

#### *Abflussregelung und Vorflutverhältnisse*

Das unmittelbar südlich des Plangebietes verlaufende Fließgewässer Wadebach bleibt einschließlich der im gesetzlichen Gewässerrandstreifen gelegenen Flächen im Zuge der vorliegenden Planung grundsätzlich unberührt. Im Übrigen ist davon auszugehen, dass im Zuge der Planung ein durch die zulässige Bebauung gegebenenfalls bedingter höherer Abfluss bei Niederschlag von dem vorhandenen Fließgewässer aufgenommen und abgeleitet werden kann.

#### *Hochwasserschutz und Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen*

Im Zuge der vorliegenden Planung besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf.

### *Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen*

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden Festsetzungen getroffen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen sowie durch die Vorgabe zur Anpflanzung eines Laubbaumes. Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung und hier insbesondere auf § 8 Abs. 1 HBO verwiesen werden.

## **7 Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz**

### *Altlasten und Bodenbelastungen*

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

### *Baugrund*

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor.

### *Vorsorgender Bodenschutz*

Nachfolgend werden verschiedene Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz als Hinweise für die Bauausführung und Erschließungsplanung aufgeführt:

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, wie z.B. Schutz des Mutterbodens nach § 202 Baugesetzbuch; von stark belasteten oder befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen; bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. gegebenenfalls Einsatz von Baggermatten, breiten Rädern oder Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden.
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden sowie gegebenenfalls Verwendung von Geotextil oder Tragschotter.
4. Wo logistisch möglich, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z.B. durch Absperrung mit Bauzäunen oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen; bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
5. Vermeidung von Fremdwasserzufluss; gegebenenfalls vom Hang herabkommender Niederschlag ist z.B. durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes während der Bauphase um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten; Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
6. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
7. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
8. 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, gegebenenfalls unter Verwendung von Geotextil oder Erosionsschutzmatten, gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
9. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort, d.h. der Ober- und Unterboden ist separat auszubauen, zu lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einzubauen.

10. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
11. 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.
12. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit, positive Effekte auf Bodenorganismen).
13. Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht mit Verweis auf die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen“ (HMUKLV, Stand: März 2017).

Im Übrigen wird auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO), z.B. den im Folgenden zitierten § 8 Abs. 1 HBO verwiesen:

*„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.“*

## **8 Kampfmittel**

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, wird in der Stellungnahme vom 16.06.2020 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.

## **9 Immissionsschutz**

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. mit der Ausweisung von Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ kann im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen, Freiflächen und Verkehrsanlagen dem genannten **Trennungsgrundsatz** des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden. Darüber hinaus sind Geräuschentwicklungen im Zuge der Nutzung des künftigen Feuerwehrstandortes etwa durch das Martinshorn vor dem Hintergrund zu sehen, dass der Einsatz des Martinshorns eminenter Bestandteil der Gefahrenabwehr ist. Störfallbetriebe i.S.d. der sog. Seveso-III-Richtlinie sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.

## **10 Hinweise und sonstige Infrastruktur**

Aus dem der Stellungnahme der EAM Netz GmbH vom 29.05.2020 angefügten Lageplan geht hervor, dass sich in der Straßenparzelle der Straße Am Sonnenrain innerhalb des Plangebietes Stromleitungen der EAM Netz GmbH befinden. Es wird darauf hingewiesen, dass sich rechtzeitig vor Baubeginn mit dem Regionalzentrum Süd in Stadtallendorf in Verbindung zu setzen ist, um die genaue Lage der Kabel einzumessen bzw. örtlich zu kennzeichnen, da nicht auszuschließen ist, dass zwischenzeitlich weitere Versorgungsleitungen verlegt worden sind.

## **11 Denkmalschutz**

Seitens des Landesamtes für Denkmalpflege, Bau- und Kunstdenkmalpflege wird in der Stellungnahme vom 18.05.2020 darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Süden unmittelbar an die gemäß § 2 Abs. 3 HDSchG geschützte Gesamtanlage von Albshausen angrenzt, die als Kulturdenkmal den Bestimmungen des Hessischen Denkmalschutzgesetzes unterliegt. Gemäß § 18 Abs. 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) bedarf es der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf den Bestand oder das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals auswirken kann.

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).

## **12 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.

### 13 Bodenordnung

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

### 14 Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung zu dokumentieren und den Eingriff in Natur und Landschaft bewerten zu können, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz aufgestellt.

|  |                            |
|--|----------------------------|
| <b>Geltungsbereich des Bebauungsplans</b>                        | <b>2.698 m<sup>2</sup></b> |
| Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ | 2.033 m <sup>2</sup>       |
| Straßenverkehrsflächen   | 665 m <sup>2</sup>         |

Planstand: 29.07.2020

Projektnummer: 220720

Projektleitung: Böttger / Adler

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)