



Stadt Rauschenberg
Stadtteil Schwabendorf

Bebauungsplan „Am weißen Grund“

Teil A:	Begründung gem. § 2a BauGB
----------------	-----------------------------------

Teil B: Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB

Teil C: Textliche Festsetzungen

Teil D: Planteil

**Entwurf der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB,
und der Beteiligung der
Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB**

Januar 2024

Bearbeitung:

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau



Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076 * FAX 06426/92077
<http://www.grosshausmann.de>
info@grosshausmann.de

1	Allgemeine Planungsvoraussetzungen	1
1.1	Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss	1
1.2	Räumliche Lage und Geltungsbereich	1
2	Städtebauliche Situation: Hugentotten- und Waldenser-Siedlung.....	2
3	Verfahren	3
3.1	Verfahrensschritte	3
3.1.1	Anpassungen nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsverfahren	3
3.2	Bodenschutz in der Bauleitplanung.....	4
3.2.1	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel	5
3.2.2	Kompensation des Schutzguts Boden nach BauGB.....	6
4	Bebauungs- und Erschließungskonzept	14
4.1	Abschnittsweise Erschließung und Bebauung	14
5	Planerische Rahmenbedingungen	15
5.1	Übergeordnete und sonstige räumliche Planungen	15
5.1.1	Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM).....	15
5.1.2	Flächennutzungsplan (FNP)	16
5.1.3	Verbindliche Bauleitplanung.....	17
5.2	Fachgesetzliche Anforderungen	17
5.2.1	Trinkwasserschutzgebiet.....	17
6	Festsetzungsinhalte des Bebauungsplans	18
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	18
6.1.1	Allgemeines Wohngebiet (WA)	18
6.2	Maß der baulichen Nutzung	18
6.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	18
6.2.2	Geschossflächenzahl (GFZ) / Vollgeschosse	19
6.2.3	Gebäudehöhe	19
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	20
6.4	Verkehrsflächen	20
6.5	Ver- und Entsorgung	21
6.6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	21
6.6.1	Dachgestaltung	21
6.6.2	Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und Einfriedungen.....	21
6.7	Grünordnung	22
6.7.1	Naturschutzfachlicher Eingriff/Ausgleich.....	24
6.8	Klimaschutz und Klimaanpassung	24
7	Flächenbilanz	25
8	Begriffsbestimmungen	25
9	Hinweise aus den Beteiligungsverfahren	26
9.1	Landkreis Marburg-Biedenkopf, Fachbereich Gefahrenabwehr	26

INHALTSVERZEICHNIS

Abbildungen

Abbildung 1: Räumliche Lage (OSM)	1
Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG)	2
Abbildung 3: Plangebiet (ALKIS)	2
Abbildung 4: Bodenfunktionaler IST-Zustand gem. Bodenviewer Hessen	8
Abbildung 5: Baugebietskonzeption.....	14
Abbildung 6: RPM 2010 - Ausschnitt	15
Abbildung 7: Flächennutzungsplan vor der Änderung	16
Abbildung 8: Flächennutzungsplan nach der Änderung	16
Abbildung 9: Bebauungsplan – Planteil (unmaßstäblich)	18
Abbildung 10: Höhe baulicher Anlagen und Höhenlage	19

Anlagen

Anlage I: Erhebungen und Folgenbeurteilung zur „Biologischen Vielfalt“ (Vorentwurf: Kartierergebnisse – Juni 2023)

Anlage II: Bestands- und Konfliktplan

Teil B: Umweltbericht (liegt noch nicht vor)

Teil C: Textliche Festsetzungen

Teil D: Planteil

Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen.

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss

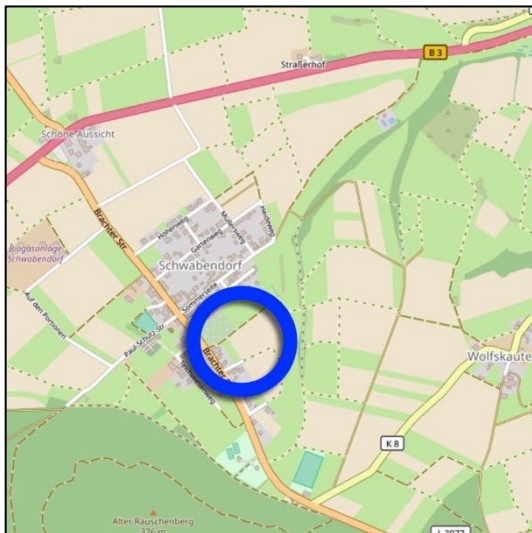


Abbildung 1: Räumliche Lage (OSM)

Die Stadt Rauschenberg ist daran interessiert, ihre aktive Baulandpolitik weiterzuführen - derzeit verfügt aber die Stadt über keine eigenen Angebotsflächen für Wohnbauvorhaben mehr.

Sie hat daher im letzten Jahr ein Baulückenkataster für jeden Ortsteil erstellt und ist hier bemüht, durch regelmäßige Nachfrage der Verkaufsbereitschaft die Innenentwicklung voran zu treiben. Die vorhandenen Baulücken befinden sich aber alle im Privatbesitz und stehen (in den meisten Fällen) nicht zum Verkauf, so dass eine Aktivierung dieser Flächenpotenziale im Rahmen der Innenentwicklung kaum möglich ist.

Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken, soll nun am südöstlichen Siedlungsrand von Schwabendorf ein Wohngebiet für ca. 19 Baugrundstücke entwickelt werden.

Die Planung ist insofern im öffentlichen Interesse.

Zusätzlich hat die Fa. Geißler Infra GmbH der Stadt Rauschenberg ihr Interesse an der Entwicklung, Erschließung und Vermarktung dieses Wohngebietes nach den Vorgaben der Stadt Rauschenberg mitgeteilt.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rauschenberg hat daher zur Entwicklung des Wohngebietes in ihrer Sitzung am 25.04.2022 gem. § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans "Am weißen Grund" gefasst.

1.2 Räumliche Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst die landwirtschaftlich genutzten Anschlussflächen des Wohngebietes am südlichen Ortsrand von Schwabendorf. Dabei wird das Gelände im Westen von den Wohngebäuden entlang der *Brachter Straße* und im Norden durch einen Wirtschaftsweg begrenzt, an den die Hausgärten der Bebauung an der Ortsstraße *Winterseite* anschließen. Nach Süden hin begrenzt ebenfalls ein Wirtschaftsweg die Fläche, nach Osten hin erstreckt sich die freie Agrarflur.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von rd. 1,6 ha und umfasst in der Gemarkung Schwabendorf, Flur 3, die Flurstücke 3/1, 4, 5, 6, 154/3 tlw., 154/4 tlw., 155/4, 155/10 tlw., 184/7 und 185/7.



Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG)

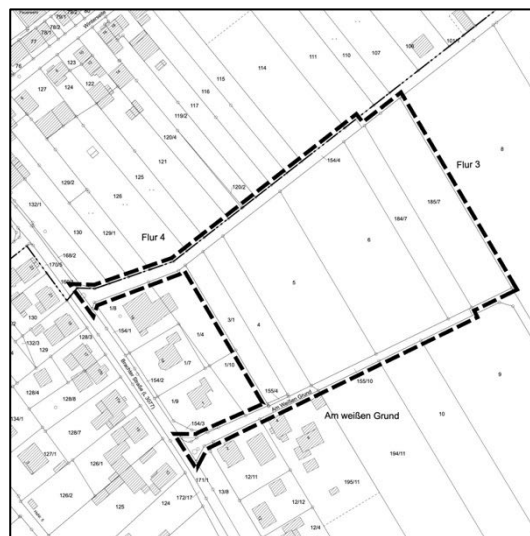


Abbildung 3: Plangebiet (ALKIS)

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über zwei Verkehrsäste - jeweils den nördlichen und südlichen (*Am weißen Grund*) Wirtschaftsweg, welche im Westen auf Höhe der bestehenden Bebauung bereits als Ortsstraße ausgebaut sind. Diese treffen innerorts auf die *Brachter Straße (L 3077)*, welche in nur rd. 1 km Entfernung an die *Bundesstraße B 3* und damit an das überörtliche Straßennetz anbindet.

Darüber hinaus befindet sich in rd. 100 m Entfernung die Bushaltestelle *Schulstraße*, wodurch die Fläche auch eine gute ÖPNV-Anbindung hat.

2 Städtebauliche Situation: Hugenotten- und Waldenser-Siedlung

Wie nachfolgend erläutert, schließt das Plangebiet zweiseitig unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an, trotz der weitläufigen Gärten im Norden.

Nach Westen hin ist dieser Anschluss offensichtlich, nach Norden hin wird dieser erst unter Beachtung der speziellen Siedlungsstruktur (des heutigen Stadtteils) Schwabendorfs deutlich (Auszug Wikipedia, "Schwabendorf", Zugriff 03.04.2023):

"Gegründet wurde das Schwabendorf im Jahre 1687 auf Anordnung der landgräflich Regierung in Kassel. Damals siedelten 116 französische Glaubensflüchtlinge hier, Hugenotten und Waldenser. Auf dem zentralen Dorfplatz, dem Hugenottenplatz, erinnert ein Gedenkstein an die Namen der Einwandererfamilien. Ein nordwestlich gelegenes Feuchtgebiet, das den Siedlern teilweise zur Nutzung überlassen wurde, wird heute noch als Franzosenwiesen bezeichnet."

Ein wesentliches Merkmal klassischer Hugenotten- und Waldenser-Siedlungen sind die regelhafte Anordnung gleichgroßer Hofreiten in ein- bzw. wie hier zweizeiligen Gehöftreihen, welche am Ende auf eine dominierende Kapelle münden (bzw. kann diese auch in der Mitte positioniert sein) - sie entsprechen also der in manchen Regionen übliche Siedlungsform des Straßendorfs. Hinter den Hofreiten schließen sich typischerweise schmale, geradlinige Parzellen in gleichmäßiger Aufteilung an, welche im vorliegenden Fall an das Plangebiet im Norden angrenzen. Diese gehören demnach zu den jeweiligen Wohngebäuden entlang der Ortsstraße *Winterseite* und stellen so den historisch entstandenen Ortsrand dar.

3 Verfahren

3.1 Verfahrensschritte

Ursprünglich war der vorliegende Bebauungsplan als „Bebauungsplan zur Deckung eines Wohnungsbedarfs“ gem. § 13b BauGB geplant, da dieser der Befriedigung eines konkreten Bedarfs nach Wohnbauflächen dient und das Plangebiet unmittelbar am bereits bebauten Siedlungsrandbereich des Stadtteils Schwabendorfs liegt.

Mit dem aktuellen Bundesverwaltungsgerichtsurteil vom 18.07.2023 wurde nun allerdings festgestellt, dass der § 13b BauGB wegen Unvereinbarkeit mit dem Unionsrecht nicht mehr angewendet werden darf (BVerwG 4 CN 3.22 - Urteil vom 18. Juli 2023).

Insofern muss der vorliegende Bebauungsplan im 2-stufigen Regelverfahren nach §§ 3 und 4 BauGB aufgestellt werden, inkl. vollständigem Umweltbericht, naturschutzrechtlicher Eingriffs-Ausgleichsbetrachtung und im vorliegenden Fall auch einer Flächennutzungsplanänderung.

Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	25.04.2022
2.	Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit als öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	vom 07.08.2023 bis 08.09.2023
3.	Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	vom 07.08.2023 bis 08.09.2023
4.	Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit als öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom 05.02.2024 bis 15.03.2024
5.	Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	vom 05.02.2024 bis 15.03.2024
6.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	— · — · —
7.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	— · — · —

3.1.1 Anpassungen nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsverfahren

Nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurde im Wesentlichen folgende Anpassungen/ Änderungen vorgenommen:

- Vervollständigung des Umweltberichts inkl. Eingriffsausgleich,
- Ausschluss von Schottergärten (BUND Kirchhain, Landkreis Marburg-Biedenkopf),
- Aufnahme der Kleinsäugerdurchlässigkeit von Einfriedungen (Landkreis Marburg-Biedenkopf),
- Aufnahme eines Hinweises auf den Schutz des Feldgehölzes südöstlich des Geltungsbereichs (Landkreis Marburg-Biedenkopf),
- Anpassung der Hinweise zu Beleuchtungsmitteln an das Hessische Naturschutzgesetz (Landkreis Marburg-Biedenkopf),

- Ergänzung der raumordnerischen Begründung hinsichtlich der Vorgaben zur vorrangigen Innenentwicklung sowie des Bedarfs für die Eigenentwicklung (Regierungspräsidium Gießen),
- Ergänzung der städtebaulichen Situation des Plangebiets im Ortsrandbereich (Landkreis Marburg-Biedenkopf, Regierungspräsidium Gießen),
- Aufnahme der Hinweise aus der Starkregen-Hinweiskarte (Regierungspräsidium Gießen),
- Ergänzung der Angaben zur Ver- und Entsorgung (Zweckverband Mittelhessischer Abwasserwerke),
- Aufnahme von Hinweisen zum Brandschutz (Landkreis Marburg-Biedenkopf).

3.2 Bodenschutz in der Bauleitplanung

„Während der letzten 60 Jahre hat sich die Siedlungs- und Verkehrsfläche in Deutschland mehr als verdoppelt. Im Jahr 2017 wurde täglich eine Fläche von rund 58 Hektar neu ausgewiesen - meist zulasten der Landwirtschaft und fruchtbarer Böden. Das entspricht etwa der Größe von ca. 82 Fußballfeldern.

Ökologisch wertvolle Flächen werden in Bauland und Standorte oder Trassen für Infrastrukturen wie Kläranlagen, Flugplätze, Straßen oder Bahnlinien umgewidmet. Negative Umweltfolgen sowie schädliche städtebauliche, ökonomische und soziale Auswirkungen sind unausweichlich.

Die Bundesregierung hat sich deshalb im Rahmen der „Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie“ zum Ziel gesetzt, bis zum Jahr 2030 die Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungen und Verkehr auf unter 30 Hektar pro Tag zu verringern. Im Durchschnitt der Jahre 1993 bis 2003 lag der Flächenverbrauch noch bei 120 Hektar pro Tag.“¹

Erreicht werden kann dieses Ziel nur durch die Reduzierung des Flächenverbrauchs. Zum anderen müssen bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen besser genutzt werden (Verdichtung).

Daher wurden mit Änderung des Baugesetzbuchs im Jahr 2013 zwei in diesem Zusammenhang wesentliche Änderungen aufgenommen. Diese betreffen in Bezug auf die städtebauliche Entwicklung zum einen den Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB, „Vorrang der Innenentwicklung“²) und zum anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperre“³) und erhöhen somit auch

¹Umweltbundesamt: Flächensparen – Böden und Landschaften erhalten (24.02.2020) (<https://www.umweltbundesamt.de/themen/boden-landwirtschaft/flaechensparen-boeden-landschaften-erhalten#flaechenverbrauch-in-deutschland-und-strategien-zum-flaechensparen>)

² § 1 Abs. 5 BauGB:

„Die Bauleitpläne sollen 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. [...] Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“

³ § 1a Abs. 2 BauGB

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [...] Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der

die Anforderungen an den ebenfalls in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB genannten „*schonen- den Umgang mit Grund und Boden*“ („Bodenschutzklausel“).

Die o.g. Neuregelungen normieren jedoch „*nicht etwa eine strikte Rechtspflicht (OVG Münster Urt. v. 28. 6. 2007 – 7 D 59/06.NE, aaO vor Rn. 1). Sie sind vielmehr „in der Abwägung zu berücksichtigen“ (§ 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB) und beinhalten damit eine „Abwägungsdirektive“.*⁴

3.2.1 Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB sollen zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Kommune, insbesondere

- durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt sowie
- Bodenversiegelungen

auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Darüber hinaus sollen gemäß § 1a Abs. 2 Satz 2+4 BauGB

- landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit ist zu begründen.

Beurteilung:

Mit dem aktuell geplanten Vorhaben sollen, entsprechend der örtlichen Bedarfslage, Wohnbauflächen in unmittelbarer Siedlungsrandlage geschaffen werden. Die Fläche ist über die in den angrenzenden, z.T. bereits ausgebauten Wirtschaftswegen sowie in der nahen *Brachter Straße* bereits vorhandene Ver- und Entsorgungsinfrastruktur gut erschlossen. Aufgrund der ländlichen, ruhigen Siedlungslage sowie der guten Verkehrsanbindung ist die Fläche für eine Entwicklung zu einem attraktiven Wohngebiet besonders geeignet.

Im Umfeld des Plangebiets sind im Siedlungsbestand durchaus Grundstücksgrößen mit über 1.000 qm Fläche üblich. Bei der vorliegenden Planung soll nunmehr eine intensivere Ausnutzung der Flächen erreicht werden. Die aktuelle Planung weist Grundstücksgrößen von rund 700 qm auf. Hierdurch wird das Verhältnis der Erschließungsfläche/Wohneinheit und Grundstücksfläche/Hauseinheit verringert. Dies dient dem wirtschaftlicheren und sparsameren Umgang mit der Ressource Boden. Aufgrund der Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 im gesamten Baugebiet wird die Bodenversiegelung dabei im Plangebiet auf das den Anforderungen eines Wohngebiets entsprechende Maß begrenzt.

Weiterhin hat die Stadt Rauschenberg in den letzten Jahren durch die Ermittlung von Baulücken versucht, eine Nachverdichtung des Siedlungsbereichs in den einzelnen Stadtteilen voranzutreiben. Die Grundstückseigentümer/ -innen wurden ermittelt und bzgl. ihrer Verkaufsbereitschaft schriftlich befragt. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass keine Bereitschaft zum Verkauf durch Private bestand.

Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

⁴ zit. nach: Beck'scher Online-Kommentar BauGB, Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, 115. Ergänzungslieferung 2014 – Rn. 62-62c.

Das Baulückenkatasster aus dem Jahre 2022 zeigt, dass innerhalb von Schwabendorf noch rd. 12 potenzielle Baulücken vorhanden sind. Alle Flächen befinden sich jedoch in Privateigentum, z.T. handelt es sich um private Grünflächen oder Hausgärten. Die Tatsache das diese Flächen bereits seit vielen Jahren nicht bebaut wurden, ist ein weiteres Indiz dafür, dass keine Verkaufsbereitschaft bzw. kein Interesse seitens der Eigentümer/-innen an einer Bebauung bzw. Vermarktung besteht. Sie stehen insofern dem Wohnungs- und Immobilienmarkt nicht zur Verfügung. Es steht daher zu befürchten, dass Bauwillige zur Realisierung ihres Vorhabens in benachbarte Gemeinden ausweichen müssen.

Für das aktuell geplante Baugebiet „Am weißen Grund“ lagen im September 2023 bereits für einen Großteil des 1. Bauabschnittes (= 10 Baugrundstücke – siehe Kennzeichnung im Planteil) Interessensbekundungen vor (8 Interessenten). Aus den Erfahrungen zum zuletzt erschlossenen Wohngebiet „Auf dem Kalk II“ in der Kernstadt ist damit zu rechnen, dass nach Bekanntwerden der Rechtskraft des Bebauungsplans der 1. Bauabschnitt zügig erschlossen und bebaut werden wird.

Es wird angeboten, erst dann mit der Erschließung und Bebauung des 2. Bauabschnittes zu beginnen, wenn mindestens 75% der Baugrundstücke im 1. Bauabschnitt verkauft sind.

Um die ungewünschte weitere Bevorratung von Wohnbaugrundstücken durch Private zu verhindern, wird kaufvertraglich eine Bebauungsverpflichtung vereinbart und durch eine grundbuchlich gesicherte Rückauffassungsvormerkung, zur Rückgabe des Grundstücks im Falle einer Nicht-Bebauung ergänzt.

Durch das geplante Wohngebiet werden landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen und somit auch die Umwidmungssperrklausel berührt.

Nach dem *Bodenviewer Hessen* sind Standorttypisierung und Ertragspotential der Fläche der *Stufe 3 -mittel-* und Feldkapazität und Nitratrückhaltevermögen der *Stufe 2 -gering-* zuzuordnen (Bodenfunktionale Gesamtbewertung: *gering*).

Das vorliegende Plangebiet stellt derzeit die einzige Fläche am Siedlungsrand dar, die auch im Zugriff der Stadt ist und daher für eine begrenzte bauliche Entwicklung in Frage kommt.

Insofern erscheint der Verlust der landwirtschaftlichen Flächen, besonders angesichts der überwiegend nur geringen Ertragszahlen (Acker-/ Grünlandzahl gem. *Bodenviewer Hessen*: > 25 bis <= 40), in Abwägung der zu berücksichtigenden Belange vertretbar.

Darüber hinaus wird eine Bodenkundliche Baubegleitung eingerichtet, womit eine fachliche Begleitung sowie ein schonender Umgang mit dem Schutzgut Boden auf der Umsetzungsebene erreicht werden kann.

3.2.2 Kompensation des Schutzguts Boden nach BauGB

"Flächenverbrauch und Flächenversiegelung führen zu einem Verlust an Böden und ihrer Funktionen. Dennoch wird das Schutzgut Boden meist nicht in gleichem Maße wie die anderen Schutzgüter betrachtet.

Für die Ermittlung von Ist-Zustand, Auswirkungsprognose und Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden im Rahmen der Umweltprüfung nach Baugesetzbuch wurden für Hessen und Rheinland-Pfalz Daten und Karten zur Bewertung von Bodenfunktionen im

Maßstab 1 : 5 000 entwickelt (BFD5L: Bodenflächendaten 1 : 5 000, landwirtschaftliche Nutzfläche).

Aufbauend auf diesen landesweit verfügbaren Daten zur Bodenfunktionsbewertung wurde ein Berechnungsschema und -werkzeug zur Ermittlung des bodenbezogenen Kompensationsbedarfs aufgebaut." (Kap. 1 der u.g. Arbeitshilfe)

Die folgende Berechnung basiert auf dem „Excel-Berechnungstool zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden“ (Stand 03/2018) sowie der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ (2019), die Wertstufen sind dem Bodenviewer Hessen entnommen (Zugriff 07/2021).

Die Methodik sieht vor, nach erfolgter Verschneidung der Flächenanteile im Bebauungsplan mit den Bodendaten ein Basisszenario zu berechnen, auf dessen Grundlage eine Konfliktanalyse erstellt wird. Unter Berücksichtigung der Minderungsmaßnahmen wird anschließend der Kompensationsbedarf ermittelt, der der Maßnahmenbewertung für die Ausgleichsmaßnahmen gegenübergestellt wird.

Dabei ist jedoch zur Bauleitplanebene zu berücksichtigen, dass es sich hierbei um die Regelung von allgemeinen Zulässigkeiten innerhalb eines Eingriffsgebiets handelt und nicht um konkrete Vorhaben. Demnach ist es erforderlich, manche Zulässigkeiten ggf. durch Mittelwertbildung oder eigene Wertgebungen zu berücksichtigen (ähnlich wie auch das Biotopwertverfahren zur Bereitstellung einer Abwägungsgrundlage der Plausibilitätsüberprüfung dient und zur vorliegenden Planungsebene entsprechend abgewandelt werden darf):

"In der Bauleitplanung kann die KV [naturschutzrechtliche Kompensationsverordnung] als Verfahren zur Bewertung von Eingriffen in der Bauleitplanung herangezogen werden. Dazu besteht aber keine rechtliche Verpflichtung, da die Kommune frei in der Wahl der methodischen Vorgehensweise ist. In Hessen wird den Kommunen seit 2018 die Anwendung einer Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden (HLNUG 2022; MILLER et al. 2019) durch das HMuKLV empfohlen." (Bodenschutz in Hessen⁵, S. 6)

3.2.2.1 Basisszenario und Konfliktanalyse

In einem ersten Schritt erfolgt die Ermittlung des bodenfunktionalen IST-Zustandes (Basisszenario) auf Grundlage des *Bodenviewer Hessen*:

⁵ Bodenschutz in Hessen: Rechtliche, planerische und fachliche Grundlagen zum Bodenschutz, Übersicht und Erläuterung. - Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Stand 11.04.2022.

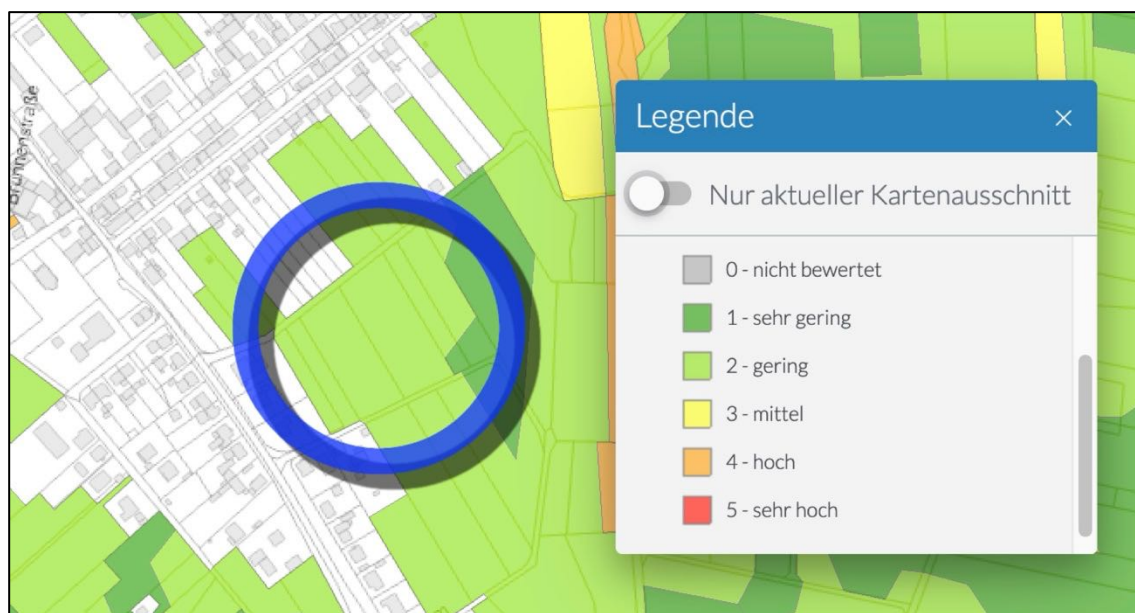


Abbildung 4: Bodenfunktionaler IST-Zustand gem. Bodenviewer Hessen

Tabelle 1: Bodenfunktionaler IST-Zustand (Basisszenario, gem. Bodenviewer Hessen)

Bodenfunktion	Wertstufen (WS)					Fläche in m ²	Fläche in ha	Fläche in %
	Standorttypisie- rung	Ertragspotenzial	Feldkapazität	Nitratrückhalte- vermögen	Bodenfunkt. Gesamtbewert.			
Stufe Fläche A	3	3	2	2	2	13.700	1,37	94
Stufe Fläche B	3	2	2	2	1	850	0,09	6
Flächengewichtete Durch- schnittsstufe*/ Gesamtfläche	3**	2,94	2	2	1,94	14.550	1,46	100

*Zur Vereinfachung der Berechnung und aufgrund der homogenen Nachnutzung (flächig Wohngebiet mit gleichmäßig verteilter Bebauung), werden die einzelnen Wertstufen der Teilflächen innerhalb des Baugebiets flächengewichtet wie folgt gemittelt:

$$(0,94 \cdot \text{Fläche A}) + (0,06 \cdot \text{Fläche B})$$

**Methodenbedingt wird die Bodenfunktion „Lebensraum für Pflanzen“ für das Bewertungskriterium „Standorttypisierung für die Biotopentwicklung“ nur bei den Wertstufen 4 und 5 mitberücksichtigt.

Anschließend werden für die Teilflächen der Planung die Wertstufen und die Differenz vor und nach dem Eingriff ermittelt, wobei die Flächen, die keine Beeinträchtigung erfahren bzw. die bereits keine natürlichen Bodenverhältnisse mehr aufweisen (nördliche und südliche Erschließungsstraße) werden dabei nicht betrachtet.

Nach den Wertzuweisungen aus Anhang 1 des Leitfadens ergibt sich folgende Bilanz:

Tabelle 2: Wertstufen und Differenz für die Teilflächen vor und nach dem Eingriff

Teilflächen der Planung nach Wertstufen vor dem Eingriff	Fläche in m ²	Fläche in ha	WS vor Eingriff			WS nach Eingriff			WS-Differenz Eingriff		
			Ertrags-potenzial	Feld-ka-pazität	Nitrat-rückhalt	Ertrags-potenzial	Feld-ka-pazität	Nitrat-rückhalt	Ertrags-potenzial	Feld-ka-pazität	Nitrat-rückhalt
Verkehrsflächen: -5	1.250	0,13	2,94	2	2	0,00	0,00	0,00	2,94	2,00	2,00
Bauflächen (GRZ I: 0,3 = 30 %): -5	4.000	0,40	2,94	2	2	0,00	0,00	0,00	2,94	2,00	2,00
Nebenanlagen und wasserdurchlässig befestigte Flächen (GRZ II: 0,15 = 15 %): -5	2.000	0,20	2,94	2	2	0,00	0,00	0,00	2,94	2,00	2,00
Garten-/ Freiflächen (55 %): -25 %	7.300	0,73	2,94	2	2	2,21	1,50	1,50	0,74	0,50	0,50
Gesamt	14.550	1,46									

3.2.2.2 Minderungsmaßnahmen und Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Die Wertstufendifferenz des Eingriffs wird im nächsten Schritt durch die Berücksichtigung der Minderungsmaßnahmen vermindert und der im Plangebiet verbleibende Kompensationsbedarf ermittelt.

Folgende Minderungsmaßnahmen können gem. Leitfaden (Anhang 3) berücksichtigt werden:

Tabelle 3: Minderungsmaßnahmen (MM)

Minderungs-Maßnahmen (MM)	Biotope-entwicklungspotenzial	Ertrags-potenzial	Feld-ka-pazität	Nitrat-rückhalt	Summe WS-Ge-winn	ja/ nein
Überdeckung baulicher Anlagen im Boden	0	2	1	1	4	n
Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz	0	0,5	0,5	0,5	1,5	n
Dachbegrünung, intensiv	0	1	0,5	0	1,5	n
Dachbegrünung, extensiv	0	0,4	0,2	0	0,6	j
Verwendung versickerungsfähiger Beläge: Schotterrasen	0	0	0,5	0	0,5	n
Verwendung versickerungsfähiger Beläge: Rasengitter	0	0	0,4	0	0,4	n
Verwendung versickerungsfähiger Beläge: Rasenfugen	0	0	0,2	0	0,2	n
eigene Setzung:	0	0	0,1	0	0,1	j

Verwendung versickerungsfähiger Beläge: andere						
Dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser	-	-	0,25	-	0,25	n
Bodenkundliche Baubegleitung*	15 %	15 %	15 %	15 %	15 %	j
Wiederverwendung des Bodenmaterials am Eingriffsort*	15 %	15 %	15 %	15 %	15 %	j

* nicht kombinierbar

Demnach ergibt sich folgende Bilanz:

Tabelle 4: Minderungsmaßnahmen (MM) und Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Teilflächen der Planung	Minderungsmaßnahmen (MM)	Fläche in ha	WS-Differenz Eingriff			WS-Differenz nach MM			Kompensationsbedarf		
			Ertragspotenzial	Feldkapazität	Nitratrückhalt	Ertragspotenzial	Feldkapazität	Nitratrückhalt	Ertragspotenzial	Feldkapazität	Nitratrückhalt
Verkehrsflächen	Betonpflaster (eigene Wertebung: 0,1)	0,13	2,94	2,00	2,00	2,94	1,9	2,0	0,38	0,25	0,26
Bauflächen	extensive Dachbegrünung auf allen Dachflächen	0,40	2,94	2,00	2,00	2,54	1,80	2,0	1,02	0,72	0,80
Nebenanlagen/Wege/etc.	Dachbegrünung / Verwendung versickerungsfähiger Beläge (Mittelwertbildungen mangels nicht-quantifizierbarer Regelungen im Bebauungsplan)	0,20	1,00	1,00	1,00	2,84	1,72	2,0	0,57	0,34	0,40
Garten-/Freiflächen	bodenkundliche Baubegleitung = max. 15 % WS-Gewinn	0,73	0,74	0,50	0,50	0,29	0,20	0,20	0,21	0,15	0,15
Summe Ausgleichsbedarf nach Bodenfunktionen (BWE)									2,18	1,46	1,61
Gesamtsumme Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden (BWE)									5,25		

3.2.2.3 Ausgleichsmaßnahmen und verbleibende Beeinträchtigungen

Grundsätzlich gilt es, Eingriffe in den Boden als Bestandteil des Naturhaushalts möglichst zu vermeiden sowie unvermeidbare Eingriffe durch entsprechende Maßnahmen zu vermindern und auszugleichen. Die Berücksichtigung des Schutzguts Boden erfolgt im Rahmen einer Umweltprüfung, deren Ergebnisse anschließend in den

Abwägungsprozess eingehen, bei dem die unterschiedlichen Ansprüche an die Bodennutzung bewertet werden." (Bodenschutz in Hessen⁶, S. 3)

In einem letzten Schritt werden daher mögliche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb der Eingriffsflächen ermittelt und der verbleibende Bedarf bestimmt.

Im Folgenden werden demnach mögliche Ausgleichsmaßnahmen die in der Stadt Rauschenberg nach Leitfaden (Anhang 4) zu einer Aufwertung von Bodenfunktionen führen geprüft:

Tabelle 5: Mögliche Ausgleichsmaßen mit bodenfunktionalen Aufwertungen

Ausgleichsmaßnahmen	Standorttypisierung	Ertragspotenzial	Feldkapazität	Nitratrückhalt	Kompensationswirkung	Möglich: ja/ nein
Vollentsiegelung	3	3	3	3	12	n
Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht	3	4	3	3	10	n
Teilentsiegelung	3	2	2	2	9	n
Überdeckung baulicher Anlagen im Boden	0	2	1	1	4	n
Bodenlockerung (mechanisch, biologisch)	0	1	1	1	3	n
Wiedervernässung meliorierter Standorte	4	-1	0	0	3	n
Erosionsschutz	0	1	1	1	3	n
Stabilisierung strukturlabiler bzw. verdichteter Böden (z. B. durch Tiefwurzler)	0	1	1	1	3	n
Etablierung und Erhaltung dauerhaft bodenbedeckender Vegetation auf erosionsgeschädigten Böden	0	1	1	1	3	n
Teilentsiegelung und anschließend Einbau wasserdurchlässiger Beläge	0	0,5	1	1	2,5	n
Auftrag humosen Oberbodens	0	1	0,6	0,6	2,2	n
Umwandlung in ökologischen/ biologischen Anbau	1	0	0	1	2	n
Wiederherstellung der Auenspezifität von Böden	2	-0,5	0	0	1,5	n
Wiederherstellung von Weinbergstrockenmauern und Steillagenflächen im Weinbau	0,5	0,5	0,5	0	1,5	n
Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz	0	0,5	0,5	0,5	1,5	n
Kalkung	0	0,25	0,25	0,25	0,75	n
Anlage von Brachen	0,75	0	0	0	0,75	n
Nutzungsextensivierung	0,5	0	0	0	0,5	n
Aushagerung nährstoffangereicherter Böden	0,5	0	0	0	0,5	n

⁶ Bodenschutz in Hessen: Rechtliche, planerische und fachliche Grundlagen zum Bodenschutz, Übersicht und Erläuterung. - Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Stand 11.04.2022.

Ausgleichsmaßnahmen	Standorttypisierung	Ertragspotenzial	Feldkapazität	Nitratrückhalt	Kompensationswirkung	Möglich: ja/ nein
Einzelmaßnahmen zugunsten von Arten, insbesondere soweit sie der Herstellung eines Biotopverbunds dienen	0,5	0	0	0	0,5	n
Maßnahmen zur Wiederherstellung von Kulturbiotopen	0,5	0	0	0	0,5	n
Flächen zur Pufferung ökologisch empfindlicher Bereiche (Fließgewässer, Moore etc.)	0,5	0	0	0	0,5	n
Neuanlage von Feldgehölzen/ Hecken	0,5	0	0	0	0,5	n
Neuanlage von Streuobstwiesen	0,5	0	0	0	0,5	n
Extensivierungsmaßnahmen Acker/Maßnahmen zur Förderung von Ackerlebensräumen	0,5	0	0	0	0,5	n
Etablierung und Erhaltung langjährig bodenbedeckender Vegetation auf nicht erosionsgeschädigten Böden	0,5	0	0	0	0,5	n
Extensivierungsmaßnahmen Grünland	0,25	0	0	0	0,25	n
Abtrag nährstoffreichen Oberbodens zur Entwicklung von Rohböden	-1	-1	-1	-1	-2	n

Bezüglich eines naturschutzfachlichen Ausgleichs gilt im vorliegenden Fall, dass die Eingriffe im Plangebiet ausgeglichen werden können. Insofern fallen hier keine zusätzlichen Maßnahmen an, die i.d.R. auch eine positive Auswirkung auf das Schutzgut Boden haben.

Darüber hinaus werden im vorliegenden Fall auch keine Artenschutzmaßnahmen erforderlich, die ebenso häufig einen bodenfunktionalen Ausgleich beinhalten.

Somit beschränken sich die Maßnahmen zum Bodenschutz auf folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, die, wenn möglich, bereits in der Berechnung berücksichtigt wurden:

- Begrenzung der Flächenversiegelung durch Festlegung von Baugrenzen und Festsetzung einer Grundflächenzahl, *
- Vorschriften zur anteiligen Begrünung der Grundstücks- und Stellplatzflächen, *
- Vorschriften zur wasserdurchlässigen Herstellung von Hof- und privaten Wegeflächen sowie Stellplatzflächen,
- Festlegung, dass Flachdächer mindestens extensiv zu begrünen sind,
- Einrichtung einer bodenkundlichen Baubegleitung und
- Berücksichtigung der genannten Ausführungshinweise zum vorsorgenden Bodenschutz (u.a. Wiederverwendung des Bodenmaterials am Eingriffsort).

- Grundsätzlich ist die Stadt Rauschenberg auch bei jeder Baumaßnahme intensiv bemüht, anfallenden Boden ortsnah wiederzuverwenden.

* werden nach Leitfaden bei der Berechnung nicht berücksichtigt

Tabelle 6: Ausgleichsmaßnahmen und verbleibende Beeinträchtigungen

Ausgleichsmaßnahmen (AM)	Fläche in ha	Wertstufendifferenz der Ausgleichsmaßnahme(n)				
		Standorttypisierung	Ertragspotenzial	Feldkapazität	Nitratrückhalt	Kompensationswirkung
keine	0,00	0	0	0	0	0
Summe Ausgleichs nach Bodenfunktionen (Bodenwert-einheiten - BWE)						0
Gesamtsumme Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden (BWE)						5,25
Verbleibende Beeinträchtigungen						-5,25
Summe ha	0					

Demnach verbleibt bei Umsetzung der Planung ein Defizit von -5,25 Bodenwerteinheiten (BWE) je Hektar.

3.2.2.4 Zusammenfassung:

Die Möglichkeiten zur planinternen Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen wurden weitgehend ausgeschöpft. Im Rahmen der Baugebietsumsetzung wird ergänzend die Durchführung einer bodenkundliche Baubegleitung vertraglich gesichert.

In Anbetracht der hohen Nachfrage nach Wohnbauflächen im Gebiet der Stadt Rauschenberg hat sich die Stadt dazu entschlossen, unter Inkaufnahme des rechnerisch ermittelten Ausgleichsdefizites, dennoch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung des Wohngebiets zu schaffen.

Die Stadt Rauschenberg wird zukünftig die Möglichkeiten zur Aufwertung von Bodenfunktionen i.Z. mit der zukünftigen Stadtentwicklung berücksichtigen und sich um deren Umsetzung bemühen.

So besteht derzeit die Absicht, die versiegelten Forstwege im Rauschenberger Stadtwald (rd. 500 ha Wald) sukzessive zu entsiegeln.

Darüber hinaus wird i.R. der Hatzbach-Renaturierung, 2. Bauabschnitt (kommunales Ökopunktekonto) i.U. von rd. 1,6 ha die Auenspezifität der Böden wiederhergestellt, was zu einer Verbesserung der Bodenfunktionen und damit zu einer erheblichen Kompensationswirkung führt.

4 Bebauungs- und Erschließungskonzept



Abbildung 5: Baugebietskonzeption

Es ist beabsichtigt, im Plangebiet eine Siedlungsentwicklung mit insgesamt 19 Grundstücken für eine Wohnbebauung zu ermöglichen. Es soll die Möglichkeit für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern und Doppelhäusern geschaffen werden. Insbesondere das Doppelhaus stellt im ländlichen Raum eine moderate und wirtschaftliche Form des verdichteten Wohnungsbaus dar. Dabei ist eine Bebauung in zwei Bauabschnitten - erst der westliche, dann der östliche Teil - geplant.

Das Neubaugebiet wird über die beiden Wirtschaftswege an die bestehende Siedlungslage angeschlossen. Diese erschließen das Gebiet in Ost-West-Richtung. Zwei künftige Verbindungsstraßen spannen zwischen diesen Straßen das

neue Baugebiet auf.

Die infrastrukturelle Erschließung kann durch Anschluss bzw. Ergänzung der bis an das Plangebiet heranreichenden Netzstrukturen gewährleistet werden:

Die Planung sieht vor, dass Baugebiet im Trennsystem zu entwässern. Das anfallende Niederschlagswasser wird, um Abflussspitzen zu vermeiden und um das öffentliche Kanalnetz vor Überlastungen zu schützen, zurückgehalten und gedrosselt abgegeben.

Hierzu sieht die Planung derzeit Retentionszisternen zur Regenwasserrückhaltung auf den privaten Grundstücken vor, sowie Stauraumkanäle zur Regenwasserrückhaltung im öffentlichen Bereich für anfallendes Niederschlagswasser von Straßen- und Gehwegflächen.

4.1 Abschnittsweise Erschließung und Bebauung

Für das aktuell geplante Baugebiet „Am weißen Grund“ lagen im September 2023 bereits für einen Großteil des 1. Bauabschnittes (= 10 Baugrundstücke – siehe Kennzeichnung im Planteil) Interessensbekundungen vor (8 Interessenten). Aus den Erfahrungen zum zuletzt erschlossenen Wohngebiet „Auf dem Kalk II“ in der Kernstadt ist damit zu rechnen, dass nach Bekanntwerden der Rechtskraft des Bebauungsplans der 1. Bauabschnitt zügig erschlossen und bebaut werden wird.

Es wird angeboten, erst dann mit der Erschließung und Bebauung des 2. Bauabschnittes zu beginnen, wenn mindestens 75% der Baugrundstücke im 1. Bauabschnitt verkauft sind.

Um die ungewünschte weitere Bevorratung von Wohnbaugrundstücken durch Private zu verhindern, wird kaufvertraglich eine Bebauungsverpflichtung vereinbart und durch eine grundbuchlich gesicherte Rückkauflassungsvormerkung, zur Rückgabe des Grundstücks im Falle einer Nicht-Bebauung ergänzt.

5 Planerische Rahmenbedingungen

5.1 Übergeordnete und sonstige räumliche Planungen

5.1.1 Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM)



Abbildung 6: RPM 2010 - Ausschnitt

Gemäß Regionalplan Mittelhessen (RPM 2010) wird die Stadt Rauschenberg strukturräumlich dem „Ländlichen Raum“ zugeordnet und als „Grundzentrum“ eingestuft.

„Der ländliche Raum muss als eigenständiger und attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum unter Wahrung seiner Eigenart gestaltet werden. Eine einseitige Entwicklung zum Wohnstandort und Ergänzungsraum für den Ordnungsraum ist zu vermeiden.“⁷ „In dem zentralen Ortsteil des Grundzentrums ist die Grundversorgung mit den Gütern des täglichen Bedarfes sowie mit Dienstleistungen für den Grundversorgungsbereich zu gewährleisten.“⁸

Die Ausweisung von Wohnbauflächen dient insbesondere der Befriedigung des örtlichen Bedarfs in der Stadt Rauschenberg. Die Kernstadt ist als zentraler Ortsteil ausgewiesen.

Das Plangebiet ist im Regionalplan vollständig als *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft* ausgewiesen. Darüber hinaus liegt die Fläche auch in einem *Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz*.

"In den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft soll die Offenhaltung der Landschaft durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung gesichert werden. In der Abwägung ist dem Erhalt einer landwirtschaftlichen Nutzung ein besonderes Gewicht beizumessen." (6.3-2 (G) (K))

"Folgende Flächeninanspruchnahmen sind unter der in Grundsatz 6.3-2 genannten Voraussetzung in den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft möglich:

- *[...] Eigenentwicklung und Freizeitnutzungen im Anschluss an bebaute Ortslagen < 5 ha [...]"* (6.3-3 (Z))

Die vorliegende Planung dient der Eigenentwicklung im unmittelbaren Siedlungsanschluss des Stadtteils Schwabendorf.

Ein erheblicher Eingriff in die Agrarstruktur ist bei Beanspruchung von netto 1,3 ha landwirtschaftlicher Fläche mit max. mittlerem Ertragspotential (Acker-/ Grünlandzahl gem. *Bodenviewer Hessen*: > 25 bis ≤ 40) nicht zu unterstellen und auch die Wegeverbindungen in die freie Feldflur bleiben erhalten. Darüber hinaus hat sich die Stadt

⁷ RPM 2010: 5.2-1 (Z) (K).

⁸ RPM 2010: 4.3-14 (Z).

Rauschenberg bei den Pächtern versichert, dass durch den Wegfall der Flächen keine existenzbedrohende Situation entsteht.

In den "Vorbehaltsgebieten für den Grundwasserschutz" sind grundwasserschützende Belange im Besonderen zu berücksichtigen: Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone IIIB des Trinkwasserschutzgebiets Wohratal-Stadtallendorf. Bei Beachtung der hierfür erlassene Schutzgebietsverordnung sind keine Beeinträchtigung des Schutzguts feststellbar.

Im Übrigen kann angesichts der geplanten geringfügigen Ausdehnung der bebauten Ortslage (netto rd. 1,3 ha) und der Zulässigkeit von Vorhaben, die sich in die Umgebung einfügen, nicht von einer „Raumbedeutsamkeit“ ausgegangen werden, da die beiden bestimmenden Kriterien: *Raumbeanspruchend*⁹ und *Raumbeeinflussend*¹⁰ nicht erfüllt sind.

Das Planvorhaben ist demnach mit den Zielen und/oder Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung in Einklang zu bringen.

5.1.2 Flächennutzungsplan (FNP)



Abbildung 7: Flächennutzungsplan vor der Änderung

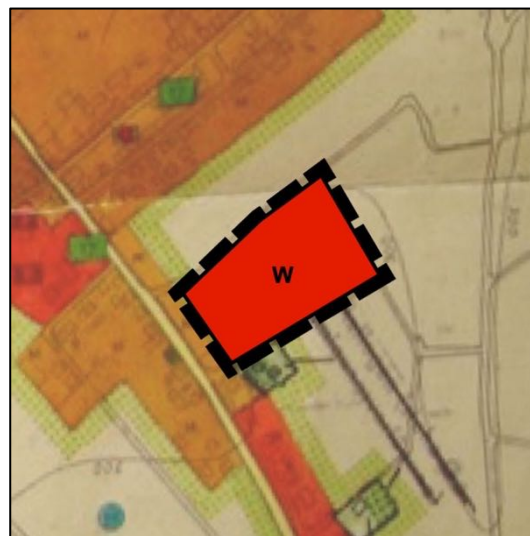


Abbildung 8: Flächennutzungsplan nach der Änderung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Rauschenberg stellt das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Der vorliegende Bebauungsplan sieht vor, ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festzusetzen. Der Bebauungsplan weicht somit von den Darstellungen des FNP ab.

Daher wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans auch eine Teiländerung des FNP in diesem Bereich betrieben (Änderung des FNP für den Bereich des

⁹ Im Gegensatz zum ROG 1965 stellt das [aktuelle Raumordnungs]Gesetz nicht mehr darauf ab, dass durch die Planung oder Maßnahme Grund und Boden in Anspruch genommen, sondern dass Raum in Anspruch genommen wird. Der Gesetzgeber wollte dadurch zum Ausdruck bringen, dass Grund und Boden in erheblichem Umfang in Anspruch genommen werden muss, um eine Planung oder ein Vorhaben allein schon aus diesem Grund raumbedeutsam sein zu lassen. (zitiert aus: Kommentar zum Raumordnungsgesetz, Spannowsky/Runkel/Goppel, C.H. Beck, 1. Auflage 2010)

¹⁰ Eine lediglich geringfügige Beeinflussung der räumlichen Struktur eines Gebietes reicht nicht aus. Eine gewisse Signifikanz der Raumbeeinflussung ist erforderlich. Die Beeinflussung muss konkreter Art sein, d. h. hinsichtlich bestimmter Wirkungen oder Effekte aufgezeigt werden. Dies können räumliche Umweltauswirkungen sein, dies können Einkommenseffekte, Versorgungseffekte oder Bevölkerungseffekte sein. Eine allgemeine und indifferente Beeinflussung der regionalen Entwicklung, die nicht hinsichtlich bestimmter Effekte konkretisiert wird, reicht nicht aus. (zitiert aus: Kommentar zum Raumordnungsgesetz, Spannowsky/Runkel/Goppel, C.H. Beck, 1. Auflage 2010)

Bebauungsplans "Am weißen Grund"). Nach der Änderung wird das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

Es ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplan i.S. des § 8 BauGB aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt sein wird.

5.1.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet existiert bislang kein Bebauungsplan. Die landwirtschaftlich genutzte Fläche ist gem. § 35 BauGB als Außenbereich zu bewerten.

5.2 Fachgesetzliche Anforderungen

5.2.1 Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III B des Trinkwasserschutzgebietes für die Gewinnungsanlagen der Wasserwerke Wohratal und Stadtallendorf des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke.

Die entsprechenden Verbote der Schutzgebietsverordnung des Regierungspräsidiums Gießen vom 02.11.1987 (StAnz. 48/87 S. 2373), geändert durch Verordnung vom 09.11.2005 (StAnz. 51/05, S. 4678) sind zu beachten.

6 Festsetzungsinhalte des Bebauungsplans

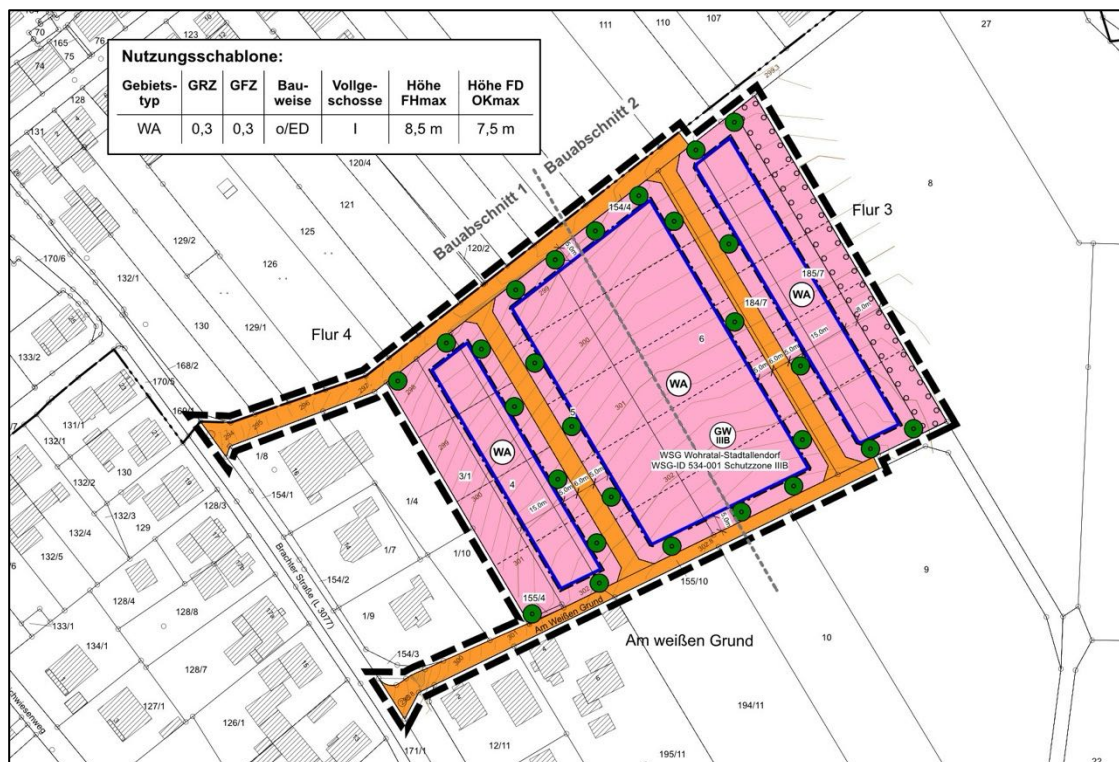


Abbildung 9: Bebauungsplan – Planteil (unmaßstäblich)

6.1 Art der baulichen Nutzung

6.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen werden als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die erfolgte Einstufung als allgemeines Wohngebiet gewährleistet ein Spektrum aus Wohnen sowie ergänzender und das Wohnen nicht störender Nutzungen (z.B. die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften).

Die in § 4 (3) BauGB genannten Ausnahmen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht zugelassen, da sie geeignet sind, den Charakter des Wohngebiets im aktuellen Umfeld zu stören. Darüber hinaus werden auch nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke ausgeschlossen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,3 festgesetzt.

Diese Festsetzung ist auf die Planung abgestimmt und nutzt die Obergrenze für diesen Gebietstyp nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) noch nicht voll aus. So soll eine moderat verdichtete Bauweise ermöglicht werden, die einen sparsamen und

schonenden Umgang mit Grund- und Boden gewährleistet und gleichzeitig ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft sichergestellt werden.

Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauGB darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, ...; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

6.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) / Vollgeschosse

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird bei maximal 1 zulässigen Vollgeschoss (I) mit 0,3 als Obergrenze festgesetzt.

Der Wert liegt unterhalb der Obergrenze des § 17 BauNVO und wurde an die Anforderungen der Planung angepasst. Diese Festsetzungskombination ermöglicht eine hohe Ausnutzung der Grundstücksflächen, wobei dennoch eine zu starke Verdichtung verhindert wird. Dies entspricht dem städtebaulichen Charakter des Gebiets.

6.2.3 Gebäudehöhe

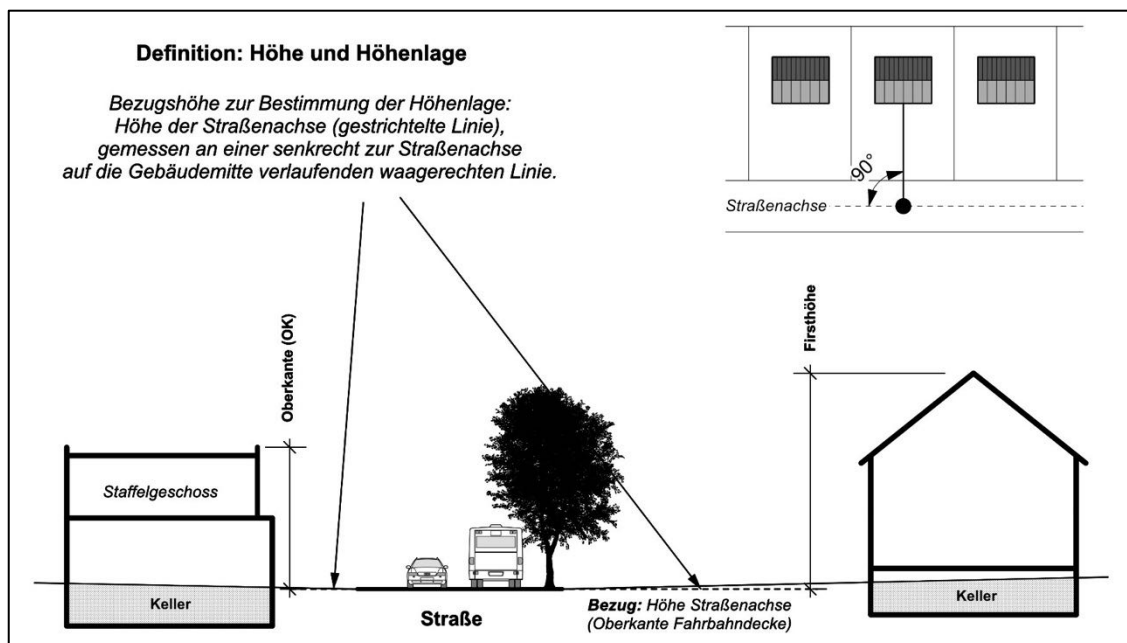


Abbildung 10: Höhe baulicher Anlagen und Höhenlage

Im geplanten Wohngebiet ist eine Bebauung in Form von freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern mit maximal 1 Vollgeschoss (I) vorgesehen, hierdurch ist eine aufgelockerte Bebauung bei gleichzeitig noch guter Ausnutzung der Grundstücksflächen zu erzielen.

Um die Gebäudekubaturen in den städtebaulichen Kontext einzubinden, der durch eine aufgelockerte Bebauung vorwiegend mit Einfamilienhäusern geprägt ist, erfolgt eine Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhen:

Bei geneigten Dächern wird im allgemeinen Wohngebiet die Firsthöhe auf max. 8,5 m beschränkt. Da auch Gebäude mit Flachdächern im allgemeinen Wohngebiet zulässig sind, erfolgt auch die Festsetzung einer max. Gebäudehöhe für diese Bauten, die sich an der o.g. zulässigen Höhe orientiert und auf 7,5 m begrenzt wird, wobei die Attika des Obergeschosses den oberen Bezugspunkt darstellt.

Die Höhe der Gebäude wird über die Höhenlage der angrenzenden Erschließungsstraßen (Oberkante der Straßendecke in Straßenmitte) definiert. Zur exakten Bestimmung der Höhe ist von der Straßenmitte, eine senkrecht zur Straßenachse verlaufende Linie auf die Mitte des künftigen Gebäudes zu ziehen (siehe Abbildung).

Die festgesetzten Höhen entsprechen dem Charakter der angrenzenden Bebauung. Im Ergebnis wird daher mit den o.g. Regelungen gewährleistet, dass sich die entstehenden Gebäude in die angrenzende Bebauungsstruktur einfügen.

Geringfügige Überschreitungen der Höhenfestsetzung durch untergeordnete Gebäudeteile können zugelassen werden.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO definiert, welche sich in einem Abstand von 5 m am Verlauf der Straßen orientieren. Dadurch soll verhindert werden, dass der Straßenraum nicht durch eng an den Straße heranrückende Bebauung optisch zu stark verengt wird, sondern ein großzügigeres Straßenerscheinungsbild gewährleistet wird.

Dabei sind Garagen und Carports nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, wodurch im Falle von Garagen ein vorgelagerter Stellplatz gewährleistet werden kann.

Darüber hinaus werden Überschreitungen der Baugrenze durch Terrassen und Balkone um bis zu 2 m auf max. 50 % der Gesamtlänge des Gebäudes zugelassen.

Durch diese Festsetzungskombinationen wird einerseits ein zu nahes Heranrücken der Hauptgebäude an die Erschließungsstraße verhindert und andererseits aber gliedernde, hervorstehende Elemente i.S. einer freieren Ausnutzung der Grundstücke zugelassen.

Dem gewünschten aufgelockerten Erscheinungsbild entsprechend, wird für den gesamten Bereich die offene Bauweise (o - siehe Kap. „Begriffsdefinitionen“) festgesetzt.

In dem Baugebiet sollen darüber hinaus lediglich Einzel- und Doppelhäuser zulässig sein. Diese Festlegung entspricht der vorhandenen städtebaulichen Struktur.

6.4 Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Wohngebiets erfolgt über zwei Hauptäste von der *Brachter Straße* aus. Durch zwei zusätzliche Verbindungsstraßen in Nord-Süd-Richtung wird das Baugebiet gegliedert.

Die Festsetzung erfolgt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als „Straßenverkehrsfläche“.

6.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebiets kann durch Ergänzung der angrenzend vorhandenen Versorgungsinfrastruktur hergestellt werden.

Der Zweckverband Mittelhessische Abwasserwerke gibt mit Stellungnahme vom 05.09.2023 folgende Hinweise:

*"Es sind Rückhaltevolumina für Niederschlagswasser auf den Grundstücken sowie den Straßenflächen vorzusehen. Der max. Drosselabfluss von 10 l/s*ha darf nicht überschritten werden.*

Anfallendes Niederschlagswasser ist zu versickern oder zu verwerten und ausschließlich überschüssiges Wasser ist gedrosselt einem naheliegenden Gewässer (Vorfluter) zuzuführen."

Die Erforderlichkeit der Ableitung sowie der zur Vermeidung von Abflussverschärfungen erforderliche Drosselabfluss ist im Rahmen des Bauantrags fachlich nachzuweisen.

6.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 91 Hess. Bauordnung (HBO) werden zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen örtliche gestalterische Vorschriften durch eine gesonderte Satzung erlassen, die gem. § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Sie dienen in erster Linie der Verhinderung grober Verunstaltungen.

6.6.1 Dachgestaltung

In den Vorschriften zur Dachgestaltung in Ziff. 2.1 werden Regelungen getroffen zur Farbgebung sowie zu Dachaufbauten, die als prägende Gestaltungsmerkmale aus den angrenzenden Baugebieten entnommen und als gestalterische Vorgaben im vorliegenden Bebauungsplan definiert wurden. So sind geneigte Dächer ausschließlich in gedeckten Rot-, Anthrazit- und Grautönen zulässig.

Mit der Festsetzung einer Dachneigung im Spektrum von 0° - 15° wird klargestellt, dass neben geneigten Dächern auch Flachdächer allgemein zulässig sind.

Eine Dachbegrünung ist in allen Fällen verbindlich umzusetzen.

6.6.2 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und Einfriedungen

Nicht nur die baulichen Anlagen selbst, sondern auch insbesondere die öffentlich einsehbaren Bereiche der privaten Grundstücksflächen nehmen Einfluss auf die städtebauliche Gesamterscheinung und sind insofern auch dazu in der Lage negative Auswirkungen zu entfalten.

Daher werden neben dem weitgehenden Ausschluss von Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen auch Mindestanforderungen zu Einfriedungen, Geländemodellierung und Stützmauern formuliert. Diese leiten sich zum einen von den baulichen Vorbildern aus den angrenzenden Wohngebieten ab bzw. stellen generelle Gestaltungsansprüche der Stadt Rauschenberg dar.

Entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind folgende Einfriedungen auch in Kombination zulässig:

- Hecken bis zu einer Höhe von 1,2 m, mit ausschließlich standortgerechten und gebietstypischen Laubgehölzen,
- Holzzäune oder Drahtgitterzäune bis zu einer Höhe von 1,2 m,
- Mauern bis zu einer Höhe von 0,5 m und Mauerpfeiler bis zu einer Höhe von 1,2 m.

Darüber hinaus sind Stützmauern an den Grundstücksgrenzen sind auf das konstruktiv erforderliche Maß zu begrenzen und dürfen eine Höhe von max. 0,5 m nicht überschreiten. Sichtbare Elemente müssen dabei aus folgenden Materialien sein: Naturstein, Betonstein in Natursteinoptik und Gabionen.

Empfehlung: Stellflächen für Müll-/Abfallbehälter im Grundstücksrandbereich sollten durch Strauchpflanzungen oder intensiv begrünte Einfriedungen optisch abgeschirmt werden.

6.7 Grünordnung

Es wurden folgende grünordnerische Maßnahmenempfehlungen zur Einbindung in die Landschaft sowie zum Klima-, Boden- und Wasserschutz in den Bebauungsplan aufgenommen:

Begrenzung der Flächenversiegelung

Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung dienen dem Schutz des Bodens nach Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sowie der Minderung negativer stadtklimatischer Effekte durch Begrenzung von Aufheizungseffekten. Dies erfolgt durch

- die Grundflächenzahl (GRZ)
- die Vorschriften zur anteiligen Begrünung der Grundstücksflächen
- die Angaben zur wasserdurchlässigen Herstellung von Hof- und privaten Wegeflächen sowie Stellplatzflächen
- die Festlegung, dass Flachdächer mindestens extensiv zu begrünen sind.

Erhaltung des Ortsbilds

Es soll eine aufgelockerte Bebauung in offener Bauweise gewährleistet werden. Außerdem sollen die Bauhöhen auf ein Umgebungsmaß begrenzt werden.

Durchlässigkeit für Kleintiere

Um Wanderungsbeziehungen von Kleintieren bis Igelgröße weiterhin zu gewährleisten, sind insbesondere Einfriedungen zu den Nachbargrundstück mit mind. 15 cm Bodenabstand zu installieren und sollten „offen“, d.h. in Form von Hecken oder weitmaschigen Zäunen gestaltet werden.

Pflanzbindung

Im Geltungsbereich sind die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern mit standortgerechten Laubgehölzen (heimisches Erbgut) vorzunehmen, ausbreitungsaggressive invasive Arten dürfen nicht angepflanzt werden.

Grundstücksein- und -durchgrünung

Die nicht von baulichen Anlagen (Gebäude, Nebenanlagen, Hof-, Zufahrts- und Stellplatzflächen) überdeckten Grundstücksflächen sind als Garten- oder Grünflächen anzulegen. 30 % der Flächen sind dabei mit klein- bis mittelkronigen Bäumen und Sträuchern zu gliedern.

Diese sollen, wo vorhanden, vorrangig in den Randbereichen zur freien Landschaft hin angeordnet werden. Im östlichen Bereich des Plangebiets im Übergang zur Feldflur wird daher eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt. Sie stellt eine Randeingrünung dar, die zwischen Außenbereich und Siedlungslage vermittelt.

Zur inneren Gliederung und auch zur Verringerung von Aufheizeffekten sind entlang der Erschließungsstraßen auf den privaten Grundstücksflächen entsprechend den Festsetzungen auf der Planzeichnung klein- bis mittelkronige Laubbäume zu pflanzen. Dabei ist auf mind. 4 qm große und vor Verdichtung geschützte unversiegelte Bauscheiben zu achten. Im Zuge der Ausführungsplanung können die Baumstandorte um max. 5 m entlang der Straße verschoben werden.

Um eine private Sonnenenergienutzung auf Hausdächern zu unterstützen, wird bei der Begrünung der Grundstücksfreiflächen von einer Durchgrünung mit volumenbildenden Laubgehölze abgesehen. Innerhalb des Gebiets sollen die Pflanzgebote darum auf strauch- und mittel- bis kleinbaumförmige Wuchsformen begrenzt werden.

Begrünung von Stellplatzflächen

Ebenfalls zur inneren Gliederung und auch zur Verringerung von Aufheizeffekten sind Stellplatzflächen je angefangene 5 Stellplätze mit mind. 1 standortheimischen Laubbaum anzupflanzen (Anforderungen an Baumscheiben: vgl. Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen).

Dachbegrünung

Im gesamten Baugebiet wird die Dachbegrünung verbindlich vorgeschrieben. Dazu wird die zulässige Dachneigung auf ein Spektrum von 0° - 15° beschränkt. Dachbegrünungen schaffen Lebensraum für Pflanzen und Kleintiere, puffern anfallendes Niederschlagswasser und reduzieren damit die Abflussmengen und -spitzen, reduzieren Aufheizeffekte und tragen zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

Schutz der wildlebenden Tier- und Pflanzenarten

Zum Schutz von lichtempfindlichen Tier- und Pflanzenarten sowie Insekten regelt der § 35 Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) u.a.

- Art, Umfang und Zulässigkeit von künstlichem Licht (§ 35 Abs. 1-7 HeNatG),
- Gestaltung der Straßenbegleitflächen (§ 35 Abs. 8 HeNatG) sowie
- den Ausschluss von Schottergärten (§ 35 Abs. 9 HeNatG).

Darüber hinaus ist Vegetation generell nicht zu beleuchten oder direkt anzustrahlen und Beleuchtungsanlagen sollten so gestaltet werden, dass durch die spektrale Zusammensetzung des Lichts (Wahl der Lichtfarbe) eine möglichst geringe Anlockwirkung entfaltet wird.

Ebenfalls werden Regelungen zum "Artenschutz bei baulichen Anlagen, Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen" (§ 37 HeNatG) sowie innerhalb von Flächen, die für eine bauliche Nutzung zugelassen sind zur "Vorübergehenden Entnahme von Tieren, Natur auf Zeit" (§ 40 HeNatG) getroffen.

Die Regelungen sind auf den nachfolgenden Planungs- und Ausführungsebenen zu beachten.

Weitere Empfehlungen/ Hinweise:

Das südöstlich angrenzende Feldgehölz ist bauzeitig zu sichern (z.B. durch Auszäunung vor Baubeginn) und dauerhaft zu erhalten.

Zur Förderung heimischer Arten der Gartenstädte sollten Unterschlüpfen in guter räumlicher Verteilung geschaffen und erhalten werden (vgl. Broschüre "Naturschutz an Gebäuden" NABU Deutschland).

"Sofern nach Satzungsbeschluss eintretende Bauerwartungsbrachen Arten zu einer Ansiedlung veranlassen, wäre die Entwicklung als „Natur auf Zeit“ durch § 40(2) HENatG legitimiert. Berechtigte sind angehalten eine Ausnahme bei der oberen Naturschutzbehörde zu erwirken. Im Falle einer Brutfeststellung wäre eine Verbotverletzung aber auch bereits durch sektorales Zuwarten zu vermeiden. Zur Verbotvermeidung schuldet demnach die jeweils berechnigte oder handelnde Person die Beachtung der fachgesetzlichen Vorschriften." (Anlage 1, S. 9)

6.7.1 Naturschutzfachlicher Eingriff/Ausgleich

Der naturschutzrechtliche Eingriffsausgleich ist in Anlage 2 "Grünordnungsplan" beschrieben.

Demnach entsteht bei Umsetzung der Planung ein rechnerischer Überschuss von **+ 47.400 BWP**.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft können demnach vollständig innerhalb des Geltungsbereichs abgeleistet werden.

6.8 **Klimaschutz und Klimaanpassung**

Nicht zuletzt auf Grund des UN-Weltklimaberichts ist deutlich geworden, dass die Bekämpfung des Klimawandels und die Anpassung an den Klimawandel dauerhafte Zukunftsaufgaben auch der Städte und Gemeinden sind. Diese Aufgaben haben auch eine städtebauliche Dimension, der die Gemeinden bei ihren Vorgaben zur örtlichen Bodennutzung Rechnung tragen sollen¹¹.

Mit dem „Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden“ (BauGB Novelle 2011) wurde zur Stärkung des Klimaschutzes u. a. eine Klimaschutzklausel eingefügt, die Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien bspw. aus der Kraft-Wärme-Kopplung erweitert, Sonderregelungen für die Windenergienutzung eingefügt und die Nutzung insbesondere von Photovoltaikanlagen an oder auf Gebäuden erleichtert.

Der neugefasste § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB bestimmt nunmehr, dass die Bauleitpläne dazu beitragen sollen, *„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 das Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“* Die Neuregelungen der § 1 Abs. 5 Satz 2, und § 1a Abs. 5 BauGB werten den kommunalen Klimaschutz auf, verleihen ihm aber keinen Vorrang vor anderen Belangen nach § 1 Abs. 6 BauGB und § 1a BauGB.

Kommunen verfolgen daher immer stärker das Ziel, nicht nur möglichst energiesparende Konzepte für Siedlungsentwicklungen voran zu treiben, sondern den reduzierten Energiebedarf auch möglichst aus regenerativen Energiequellen zu decken. Grundlage hierfür bietet der § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB, nach welchem im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen *"Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte*

¹¹ aus: Referentenentwurf zum Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden

bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen“ festgesetzt werden können.

Folgende Festsetzungen im Bebauungsplan dienen Belangen des Klimaschutzes:

- Die Beschränkung der Bebauungshöhen in Anlehnung an den angrenzenden Baubestand gewährleistet, dass keine Barrieren für die großräumige Luftzirkulation entstehen können.
- Auflagen zur Durchgrünung innerhalb des Baugebiets die, neben der Bedeutung für das Kleinklima, auch Lebensraum für Tiere und Pflanzen darstellen.
- Die mind. anteiligen Nutzung der Dachflächen für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie verringert den Bedarf an externer Energie, die durch Verbrennung fossiler Energieträger gewonnen wurde.
- Die Begrünung der Dachflächen dient nicht nur einer besseren landschaftlichen Einbindung und der Schaffung von Siedlungshabitaten, sondern auch durch den Rückhalt von Niederschlagswasser und Verdunstung von diesem zur Verringerung von Aufheizeffekten im Baugebiet.
- Auch dienen die Hinweise zum Hellbezugswert der Oberflächen sowie gem. § 35 Abs. 9 HeNatG zum Ausschluss von Stein-/ Schottergärten einer Verminderung von Aufheizeffekten.

7 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil
Wohngebiet WA	13.275 qm	81,4 %
Straßenverkehrsfläche	3.029 qm	18,6 %
GESAMT	16.304 qm	100,0 %

Wohnbaugrundstücke 19
Ø Größe ca. 700 qm

8 Begriffsbestimmungen

Grundflächenzahl (GRZ) - 0,3

„Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche ... zulässig sind“ (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Beispiel: $600 \text{ qm} \cdot 0,3 = 180 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 600 qm dürfen maximal 180 qm Grundfläche überbaut werden. Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche sind vollständig mit einzurechnen.

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf jedoch die zulässige Grundfläche durch die zuvor genannten Grundflächen bis zu 50 % überschritten werden d.h. bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

Geschossflächenzahl (GFZ) – 0,3 (Beispiel)

„Die Geschossfläche gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche ... zulässig sind.“ (§ 20 Abs. 2 BauNVO)

Beispiel: $600 \text{ qm} * 0,3 = 180 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 600 qm dürfen maximal 180 qm, verteilt auf alle (Voll-)Geschosse (nach § 4 Abs. 5 Satz 3 HBO) überbaut werden. Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche, Balkone, Loggien und Terrassen bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

Vollgeschosse – I

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind, oder auf ihre Zahl angerechnet werden.“ (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Baugrenze

„Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.“ (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Offene Bauweise – o, ED – nur Einzel- und Doppelhäuser

„In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der Hausformen darf höchstens 50 m betragen.“ (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

9 Hinweise aus den Beteiligungsverfahren

9.1 Landkreis Marburg-Biedenkopf, Fachbereich Gefahrenabwehr

Stellungnahmen vom 07.09.2023:

Wir weisen darauf hin, dass die Stadt Rauschenberg als Träger des örtlichen Brandschutzes gemäß § 3 (1) Hessisches Gesetz über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) in der Fassung vom 14. Januar 2014, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. August 2018, verpflichtet ist, den örtlichen Erfordernissen entsprechend Löschwasser bereitzustellen.

Die Planung der Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist mit der zuständigen Brandschutzdienststelle beim Kreisausschuss Marburg-Biedenkopf abzustimmen.

In der Stadt Rauschenberg steht für den Geltungsbereich ein Hubrettungsgerät nicht zur Verfügung. Es ist daher zu gewährleisten, dass Gebäude deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden sollen, nur errichtet werden

dürfen, wenn eine max. Brüstungshöhe von 8 m bei den zum Anleitern bestimmten Fenstern über der Geländeoberfläche nicht überschritten werden (§ 36 HBO). Wird die max. zulässige Brüstungshöhe von 8m zur Sicherstellung des zweiten Rettungswegs bei dem zu den Anleitern bestimmten Fenstern überschritten, ist der zweite Rettungsweg durch geeignete Maßnahmen baulich durch den Bauherrn zu sichern.

Öffentlich-rechtliche Verkehrswege (Verkehrsflächen) sind so auszubilden bzw. zu erhalten, dass für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge ausreichende Zufahrtswege, Bewegungs- und Aufstellflächen zur Verfügung stehen. Einzelheiten sind ggf. mit der zuständigen Brandschutzdienststelle im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen.

Stadt Rauschenberg

Januar 2024