



Stadt Rauschenberg, Stadtteil Bracht-Siedlung

**Begründung**  
**zum**  
**Bebauungsplan**  
**„Südlich des Drosselweges“**

**Fassung zum Satzungsbeschluss**

Planstand: 13.03.2019

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH  
Dominik Röttger M.Sc. Stadt- und Regionalplanung

## **Inhalt**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen .....</b>	<b>3</b>
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.3	Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung .....	4
1.4	Innenentwicklung und Bodenschutz .....	6
<b>2</b>	<b>Inhalt und Festsetzungen .....</b>	<b>8</b>
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	8
2.2	Maß der baulichen Nutzung .....	9
2.2.1	Grundflächenzahl.....	9
2.2.2	Geschossflächenzahl.....	9
2.2.3	Zahl der Vollgeschosse .....	9
2.2.4	Festsetzungen zur Höhenentwicklung.....	10
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	10
2.4	Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen.....	10
2.5	Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen.....	11
<b>3</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....</b>	<b>11</b>
3.1	Dachgestaltung .....	11
3.2	Werbeanlagen.....	12
3.3	Einfriedungen .....	12
<b>4</b>	<b>Wasserrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>12</b>
<b>5</b>	<b>Verkehrliche Erschließung und Anbindung.....</b>	<b>13</b>
<b>6</b>	<b>Berücksichtigung umweltschützender Belange.....</b>	<b>13</b>
6.1	Umweltprüfung und Umweltbericht .....	13
6.2	Eingriffs- und Ausgleichsplanung.....	14
6.3	Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise .....	14
<b>7</b>	<b>Immissionsschutz.....</b>	<b>14</b>
<b>8</b>	<b>Erneuerbare Energien und Energieeinsparung .....</b>	<b>15</b>
<b>9</b>	<b>Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....</b>	<b>15</b>
<b>10</b>	<b>Altlasten und Bodenbelastungen.....</b>	<b>17</b>
<b>11</b>	<b>Denkmalschutz.....</b>	<b>18</b>
<b>12</b>	<b>Hinweise und sonstige Infrastruktur .....</b>	<b>18</b>
<b>13</b>	<b>Bodenordnung .....</b>	<b>18</b>
<b>14</b>	<b>Kosten.....</b>	<b>18</b>
<b>15</b>	<b>Verfahrensstand.....</b>	<b>19</b>

## 1 Vorbemerkungen

### 1.1 Veranlassung und Planziel

In der Stadt Rauschenberg ist im Stadtteil Bracht-Siedlung südlich des Drosselweges im Bereich der Flurstücke 47/4 und 47/5 die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung von einer den Bestand ergänzenden Bebauung am Ortsrand auf bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen vorgesehen. Das rd. 0,4 ha umfassende Plangebiet ist derzeit bauplanungsrechtlich als Außenbereich i.S.d. § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu werten, sodass die Aufstellung des Bebauungsplanes im zweistufigen Regelverfahren einschließlich Umweltprüfung erforderlich ist.

#### Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Abbildung genordet, ohne Maßstab

Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Mischgebietes i.S.d. § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO), um den Anforderungen der im ländlichen Raum häufig vorzufindenden und auch im Bereich des vorliegenden Plangebietes angestrebten Durchmischung von Wohnen und nicht störendem Gewerbe gerecht zu werden. Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden darüber hinaus unter anderem Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen sowie bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften formuliert. Hinzu kommen Festsetzungen zur grünordnerischen Gestaltung und Eingriffsminimierung sowie die Regelung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs. Der Flächennutzungsplan der Stadt Rauschenberg stellt für den Bereich des Plangebietes bislang „Flächen für die Landwirtschaft“ dar und wird daher gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes geändert.

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Bracht, Flur 19, die Flurstücke 47/4 und 47/5 (Plankarte 1) und wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

Norden:	Drosselweg und Wohnbebauung sowie gemischte Nutzungen
Westen:	Landesstraße L 3077
Süden:	Landwirtschaftlich genutzte Flächen
Osten:	Landwirtschaftlicher Weg und Wohnbebauung sowie gemischte Nutzungen

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 0,4 ha (3.873 m<sup>2</sup>). Das Plangebiet umfasst ausschließlich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Das natürliche Gelände liegt bei rd. 275 m ü.NN und steigt in nordöstliche Richtung leicht an. Ferner werden in der Gemarkung Rauschenberg, Flur 8, die Flurstücke 136 teilweise, 166 und 167, die der Planung als externe Ausgleichsflächen für den erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleich zugeordnet werden, in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen (Plankarte 2).

### Bereich des Plangebietes



Eigene Aufnahmen (11/2017)

## 1.3 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung

Der Bereich des Plangebietes ist im **Regionalplan Mittelhessen 2010** als *Vorranggebiet für Landwirtschaft* und überlagernd als *Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz* festgelegt. Gemäß der raumordnerischen Zielvorgabe 6.3-1 des Regionalplanes Mittelhessen 2010 hat in den *Vorranggebieten für Landwirtschaft* die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen. Die Agrarstruktur ist hier für eine nachhaltige Landbewirtschaftung zu sichern und zu entwickeln.

Da der Regionalplan Mittelhessen 2010 für den Stadtteil Bracht-Siedlung kein *Vorranggebiet Siedlung Planung* festlegt, ist hier die Siedlungsentwicklung zudem auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung begrenzt. Für diese Eigenentwicklung ist der Bedarf an Siedlungsflächen nach der raumordnerischen Zielvorgabe 5.2-5 des Regionalplanes in den *Vorranggebieten Siedlung Bestand* durch Verdichtung der Bebauung (Nachverdichtung) und durch Umnutzung von bereits bebauten Flächen zu decken. Die geplante Ausweisung eines Mischgebietes dient der Eigenentwicklung des Stadtteils Bracht-Siedlung mit Baugrundstücken für eine Wohnnutzung sowie für das Wohnen nicht wesentlich störendes Gewerbe auf einer mit nur rd. 0,4 ha umfassenden, untergeordneten Fläche.

Durch den unmittelbaren Anschluss des Plangebietes an den Siedlungskörper bzw. an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil entstehen am südlichen Ortsrand geordnete städtebauliche Rahmenbedingungen für die Siedlungsentwicklung. Zudem bietet sich der Standort aus erschließungstechnischen Gründen an, da über den Drosselweg eine verkehrliche Erschließung sowie ein Anschluss an das bestehende Ver- und Versorgungsnetz besteht. Somit ist faktisch durch den Verzicht von neu zu planenden Verkehrsflächen der Flächenverbrauch auf ein Minimum reduziert und der Verlust an landwirtschaftlichen Flächen in diesem Bereich vertretbar.

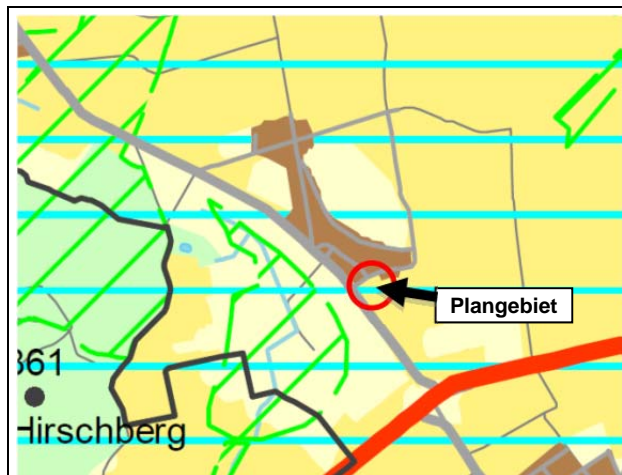
Im Hinblick auf weitergehende Ausführungen zur Betroffenheit der Belange der Landwirtschaft sowie zur Begründung der Planung angesichts vorhandener Flächenreserven in Bebauungsplänen und im unbeplanten Innenbereich wird im Einzelnen auf die nachfolgenden Ausführungen in *Kapitel 1.4* verwiesen.

Darüber hinaus ist hinsichtlich der übergeordneten raumordnerischen Festlegungen von Bedeutung, dass an den Siedlungsrändern des Stadtteils Bracht-Siedlung nur im Bereich des vorliegenden Plangebietes ein *Vorranggebiet für Landwirtschaft* und im Übrigen *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft* festgelegt ist. In den nicht zentralen Ortsteilen hat die bedarfsgerechte Eigenentwicklung grundsätzlich zulasten der *Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft* zu erfolgen. Vorliegend wird die städtebauliche Entwicklung nach Westen hin jedoch durch die straßenrechtliche Bauverbotszone zur Landesstraße L 3077 begrenzt, wobei für die eigentumsrechtlich verfügbaren und über die Waldstraße bereits erschlossenen Flächen außerhalb der Bauverbotszone bereits 2017 im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Westlich der Waldstraße“ die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bedarfsorientierte Bebauung und Nutzung geschaffen werden konnten. Nach Abschluss der aktuell noch ausstehenden Kampfmitteluntersuchungen werden die dortigen Baugrundstücke entsprechend veräußert. Nach Osten hin wird die städtebauliche Entwicklung maßgeblich durch die in geringer räumlicher Entfernung gelegenen landwirtschaftlichen Aus-siedlerhöfe begrenzt. Hier wird insofern ausdrücklich darauf verzichtet, durch ein Heranrücken von Flächen, die als Mischgebiet auch einer Wohnnutzung dienen, gegebenenfalls Nutzungskonflikte entstehen zu lassen, die zu einer Beeinträchtigung der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe führen.

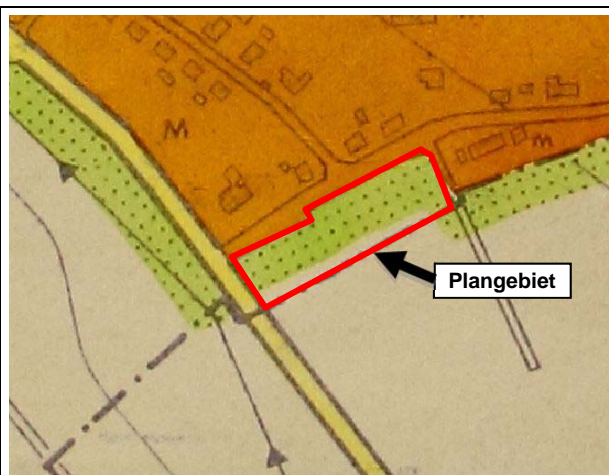
Das überlagernd festgelegte *Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz* bildet schließlich die Lage des Plangebietes in einem Trinkwasserschutzgebiet (Zone IIIB) ab. Hier sind die Nutzungsansprüche dem besonderen Schutz des Grundwassers anzupassen. Die zum Schutz notwendigen Vorkehrungen bzw. aus dem Schutzanspruch resultierenden Ge- und Verbote sind in der Schutzgebietsverordnung des Trinkwasserschutzgebietes bestimmt und bei der Nutzung des Gebietes zu berücksichtigen. Einschränkungen, die die Nutzbarkeit der Fläche des Plangebietes durch in Mischgebieten zulässige Vorhaben grundsätzlich in Frage stellen, ergeben sich darüber hinaus nicht. Der Bebauungsplan schließt jedoch die in Mischgebieten grundsätzlich allgemein zulässigen Tankstellen aus.

Der **Flächennutzungsplan** der Stadt Rauschenberg stellt für den Bereich des Plangebietes bislang *Flächen für die Landwirtschaft* dar. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, stehen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zunächst entgegen. Der Flächennutzungsplan wird daher gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes für den Bereich des Plangebietes entsprechend geändert. Das Planziel der Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung von *Gemischten Bauflächen* i.S.d. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO.

Regionalplan Mittelhessen 2010



Flächennutzungsplan



Ausschnitte genordet, ohne Maßstab

#### 1.4 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als 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 insbesondere in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen. Die Stadt Rauschenberg ist grundsätzlich bestrebt auch Flächen im Innenbereich einer baulichen Nutzung zuzuführen und so einen Beitrag zur baulichen Innenentwicklung zu leisten, verfügt aber zugleich im Stadtteil Bracht-Siedlung über einen anhaltenden Bedarf an Grundstücken für eine wohnbauliche und gewerbliche Nutzung, dem nur mit innerörtlichen Nachverdichtungen nicht entsprochen werden kann. Während bei Betrachtung des Stadtteils Bracht-Siedlung vor Ort sowie auf Grundlage von Luftbilddaufnahmen augenscheinlich an verschiedener Stelle kleinere oder auch größere Flächen innerhalb der Ortslage baulich ungenutzt erscheinen und insofern grundsätzlich für eine bauliche Nachverdichtung infrage kommen, stellt sich dieser Eindruck bei näherer Betrachtung differenziert dar:

- Die Grundstücke Drosselweg 14 sowie Am Bahndamm 24 sind mittlerweile bebaut.
- Die Flurstücke 45/3 und 45/4 (Flur 19) sind veräußert; eine Bebauung erfolgt in Kürze.
- Seitens des Eigentümers des Flurstückes 32/1 (Flur 19) ist keine Bebauung gewünscht; das Grundstück wurde der Stadt Rauschenberg daher bereits vor rd. 25 Jahren zum Anlegen eines Spielplatzes zur Verfügung gestellt.
- Für den Bereich der Flurstücke 28, 31/6 und 31/8 (Flur 19) zwischen der Straße Am Bahndamm und der Waldstraße besteht kein Bebauungsplan, es handelt sich hierbei jedoch um Flächen in privatem Eigentum, für die seitens der Stadt Rauschenberg keine Zugriffsmöglichkeit besteht.

- Die landwirtschaftlich genutzten Flurstücke 60/1 und 60/2 (Flur 19) liegen überwiegend innerhalb der straßenrechtlichen Bauverbotszone zur Landesstraße L 3077; eine Bebauung ist somit nicht möglich.
- Die innerhalb des Geltungsbereiches des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Westlich der Waldstraße“ von 2017 gelegenen Flurstücke 63/1, 63/2 und 63/3 (Flur 19) stehen zur Veräußerung an; die Kampfmitteluntersuchung steht derzeit noch aus, sodass aktuell noch keine Veräußerung erfolgt ist.
- Das Flurstück 25/1 (Flur 19) umfasst den Standort eines alten Trinkwasserhochbehälters, der als Löschwasserzisterne genutzt wird; eine Bebauung dieser Fläche ist somit nicht möglich.

Im Ergebnis stehen derzeit nur noch die innerhalb des Geltungsbereiches des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Westlich der Waldstraße“ von 2017 gelegenen Flurstücke 63/1, 63/2 und 63/3 zur Eigenentwicklung für die ortsansässige Bevölkerung zur Verfügung. Alle anderen Grundstücke sind bereits bebaut oder eine Bebauung oder eine Veräußerung ist seitens der Grundstückseigentümer nicht erwünscht. Mit der vorliegenden Planung sollen im Bereich des Plangebietes daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bedarfsorientierte städtebauliche Entwicklung von einer den Bestand ergänzenden Bebauung am südlichen Ortsrand entlang des Drosselweges geschaffen werden. Dies geschieht zwar unter Inanspruchnahme des bisherigen baulichen Außenbereichs, jedoch fügt sich die geplante Ausweisung eines Mischgebietes in die gesamtäumliche städtebauliche Entwicklung im Stadtteil Bracht-Siedlung ein und dient der Deckung des kurz- bis mittelfristigen Bedarfs an entsprechenden Baugrundstücken.

Hinsichtlich der Betroffenheit von landwirtschaftlichen Belangen kann angemerkt werden, dass zwar bislang intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen werden, das Plangebiet jedoch nur eine Fläche von lediglich rd. 0,4 ha umfasst, sodass von einer nur geringfügigen Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Nutzung auszugehen ist. Dies wird durch die Betrachtung der agrarstrukturellen Verhältnisse vor Ort bestätigt. So gibt es in Bracht derzeit noch zwei Vollerwerbslandwirte, die sich den Großteil der landwirtschaftlichen Flächen mit einem weiteren Vollerwerbslandwirt aus Schwabendorf teilen. Ein Wegfall der Flächen innerhalb des Plangebietes für die landwirtschaftliche Nutzung hat nach Rücksprache mit dem Ortslandwirt von Schwabendorf keine negativen Auswirkungen auf die Landwirtschaft vor Ort. Im Übrigen wird die Bewirtschaftung und Befahrung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen mit landwirtschaftlichen Maschinen durch die vorliegende Planung nicht eingeschränkt, zumal östlich des Plangebietes ein landwirtschaftlicher Weg besteht und dieser auch erhalten bleibt. Eine Zerschneidung einer größeren landwirtschaftlichen Einheit kann ebenfalls ausgeschlossen werden, da lediglich der unmittelbare Ortsrandbereich in Anspruch genommen wird. Darüber hinaus stehen der Betroffenheit von landwirtschaftlichen Belangen im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens unter anderem die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Wohn- und Arbeitsverhältnisse der Bevölkerung, die Bevölkerungsentwicklung und die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile als öffentliche und in der Bauleitplanung ebenfalls beachtliche Belange gegenüber. Das Planvorhaben führt zu einer besseren Ausnutzung der bereits bestehenden Erschließungsstraße Drosselweg. Zum Zweck der bedarfsgerechten Ausweisung von Flächen für wohnbauliche und ergänzende gewerbliche Nutzungen ist eine besser geeignete Flächenalternative im Stadtteil Bracht-Siedlung derzeit nicht verfügbar.

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

## 2 Inhalt und Festsetzungen

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

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Plangebietes entsprechend der in diesem Bereich vorgesehenen Nutzungen **Mischgebiet** i.S.d. § 6 BauNVO fest. Mischgebiete dienen nach § 6 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO sind in Mischgebieten allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen sowie
- eingeschränkt Vergnügungsstätten

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

Der Bebauungsplan setzt jedoch fest, dass im Mischgebiet die nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen sowie die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO allgemein und ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig sind. Der Ausschluss entspricht dem städtebaulichen Ziel, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches keine Nutzungen bauplanungsrechtlich vorzubereiten, die der angestrebten städtebaulichen Qualität entgegenstehen oder im Kontext der Lage des Plangebietes insbesondere aufgrund des Verkehrsaufkommens oder des Emissionspotenziales nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können. Der Ausschluss von **Tankstellen** begründet sich zudem aufgrund der Lage des Plangebietes in der Zone IIB des Trinkwasserschutzgebietes. Zur Begründung des Ausschlusses von **Vergnügungsstätten** kann darüber hinaus ausgeführt werden, dass unter Vergnügungsstätten in Anlehnung an einschlägige Literatur und Rechtsprechung zunächst gewerbliche Nutzungsarten verstanden werden können, die sich in unterschiedlicher Ausprägung (z.B. Amüsierbetriebe, Diskotheken, Spielhallen) unter Ansprache des Spiel, Geselligkeits- oder Sexualtriebs einer bestimmten gewinnbringenden und vorwiegend freizeitbezogenen Unterhaltung widmen. Hiermit verbunden sind jedoch oftmals städtebauliche Negativwirkungen, zu denen städtebauliche und sonstige Beeinträchtigungen des Orts- und Straßenbildes, etwa durch räumliche Konzentrationen, durch oftmals als aufdringlich empfundene Außenwerbung oder durch bauliche Abschottung und mangelnde Integration mithin durch das optische Erscheinungsbild und die Präsenz im öffentlichen Raum, zählen können. Derartige Auswirkungen sollen im Zuge der vorliegenden Planung ausgeschlossen werden.



## 2.2 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 das Mischgebiet die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie die maximal zulässige Gebäudeoberkante festgesetzt.

### 2.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Der Bebauungsplan setzt für das Mischgebiet eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,5** fest und bleibt somit hinter der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO für Mischgebiete zurück. Die Festsetzung ermöglicht jedoch eine Bebauung, die auch einer möglichen gewerblichen Nutzung gerecht wird, ohne dabei eine übermäßige Versiegelung des Bodens zuzulassen oder die umgebend vorhandene Wohnbebauung durch die Zulässigkeit großformatiger baulicher Anlagen erheblich zu beeinträchtigen. Im Übrigen gilt die gesetzliche Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO, nach der 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 sind. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen um bis zu 50 %, d.h. vorliegend bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,75 überschritten werden.

### 2.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt für das Mischgebiet eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 1,0** fest. Die Geschossflächenzahl ergibt sich aus der Grundflächenzahl multipliziert mit der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse. Die Festsetzung bleibt somit unterhalb der Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Mischgebiete, ermöglicht aber eine zweckentsprechende Bebauung und die in ihrer städtebaulichen Dichte der Ortsrandlage und dem Umfeld des Plangebietes gerecht wird. Es gilt die gesetzliche Regelung des § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO, nach der die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln ist. Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S.d. § 2 Abs. 5 HBO sind, werden demnach nicht angerechnet.

### 2.2.3 Zahl der Vollgeschosse

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

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

*Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.*

Der Bebauungsplan begrenzt für das Mischgebiet die maximale Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = II**. Nach Maßgabe der getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung ist demnach eine zweigeschossige Bebauung zuzüglich eventueller Geschosse, die nicht die Vollgeschossdefinition der HBO erfüllen, zulässig.

#### **2.2.4 Festsetzungen zur Höhenentwicklung**

Da die Hessische Bauordnung nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Zudem kann durch den Bau von Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, die Höhe baulicher Anlagen trotz Festsetzung einer maximal zulässigen Vollgeschosszahl erheblich variieren bzw. wesentlich höher ausfallen, als im Kontext der vorliegenden Umgebungsnutzungen sowie der sich anschließenden freien Landschaft städtebaulich vertretbar ist. Aus diesem Grund wird eine Höhenbegrenzung in den Bebauungsplan aufgenommen, sodass die geplante Bebauung in ihrer maximalen Höhenentwicklung eindeutig bestimmt werden kann. Für das Mischgebiet wird daher die maximal zulässige Gebäudeoberkante auf ein Maß von **OK<sub>Geb.</sub> = 9,0 m** festgesetzt. Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt) der Straße Drosselweg, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte. Oberer Bezugspunkt ist der oberste Gebäudeabschluss. Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudeoberkante gilt auch für technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile sowie für sonstige bauliche Anlagen im Mischgebiet.

#### **2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Der Bebauungsplan setzt für das Mischgebiet eine offene **Bauweise** i.S.d. § 22 Abs. 2 BauNVO fest, sodass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die jeweils engere Festsetzung. Ferner gilt gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen **Nebenanlagen** i.S.d. § 14 BauNVO zugelassen werden können. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Der Bebauungsplan beinhaltet diesbezüglich Regelungen zur zulässigen Anordnung von Garagen und überdachten Stellplätzen, sodass eine aus städtebaulicher Sicht erwünschte weitgehend einheitliche Anordnung entsprechender Nebenanlagen im gesamten Plangebiet erreicht werden kann. In diesem Zusammenhang wird jedoch auf die einschlägigen straßenrechtlichen Anforderungen und Vorgaben im Zusammenhang mit der teilräumlichen Lage des Plangebietes innerhalb der Bauverbots- und Baubeschränkungszone zur Landesstraße verwiesen.

#### **2.4 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen**

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

## **2.5 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen**

Grundsätzlich geht mit der vorliegenden Bauleitplanung ein Eingriff in den Naturhaushalt sowie den Boden- und Wasserhaushalt einher. Um die Versiegelung des Bodens möglichst gering zu halten, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB eingriffsminimierend festgesetzt, dass oberirdische Pkw-Stellplätze, Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten sowie Hofflächen auf den Baugrundstücken in wasserdurchlässiger Bauweise z.B. als weitfugige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster zu befestigen sind, sofern wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen.

Zudem beinhaltet der Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB grünordnerische Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und setzt fest, dass mindestens 20 % der Grundstücksflächen unter Verwendung von einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen gärtnerisch oder als natürliche Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten sind. Dabei können der Bestand und die nach den zeichnerischen und sonstigen textlichen Festsetzungen vorgesehenen Anpflanzungen zur Anrechnung gebracht werden. Mit der Festsetzung soll ein Mindestmaß an unversiegelter und begrünter Fläche im Plangebiet gewährleistet werden.

Außerdem ist am westlichen Gebietsrand die Anpflanzung von Laubbäumen vorgesehen. Je Baumsymbol in der Planzeichnung ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Dabei sind Verschiebungen der Pflanzungen um bis zu 5,0 m gegenüber den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten zulässig. Die Anpflanzung von drei Laubbäumen dient der Eingrünung sowie der Auflockerung und Gliederung des Ortsrandes entlang der Landesstraße L 3077. Bei der Pflanzung ist jedoch darauf zu achten, dass die Sichtbeziehungen zur Landesstraße nicht gestört werden und die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs weiterhin gewährleistet ist.

Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist zur Ortsrandeingrünung schließlich eine geschlossene Anpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern vorzunehmen und dauerhaft zu pflegen. Sträucher sind in Gruppen von jeweils 4-6 Exemplaren einer Art zu pflanzen. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Hinsichtlich weitergehender Ausführungen wird auf den als Anlage beigefügten Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Planungsbeitrag verwiesen.

## **3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO sind daher bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan „Südlich des Drosselweges“ aufgenommen worden. Gegenstand sind die Dachgestaltung, die Gestaltung und Ausführung von Werbeanlagen sowie die Gestaltung von Einfriedungen.

### **3.1 Dachgestaltung**

Die künftigen Gebäude im Plangebiet sollen sich in Maßstab und Ausführung soweit wie möglich in die Umgebungsbebauung und das Ortsbild einfügen. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 5° zulässig sind. Die Verwendung von spiegelnden Materialien zur Dacheindeckung ist unzulässig. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie von Dachbegrünung bleibt unberührt.

Die Festsetzungen sollen vor dem Hintergrund der im näheren Umfeld bestehenden Bebauung sowie der Lage am Ortsrand insgesamt zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft und mithin des Orts- und Landschaftsbildes beitragen.

### **3.2 Werbeanlagen**

Mit der Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen geht regelmäßig auch die Option auf Selbstdarstellung einher. Werbeanlagen können sich als häufigem Wandel unterliegende Elemente der Stadtmöblierung und Stadtgestalt jedoch auch negativ auf das Straßen-, das Orts- und das Landschaftsbild auswirken.

Insbesondere die Lage des Plangebietes an der Landesstraße L 3077 begründet vorliegend die Notwendigkeit entsprechender Vorgaben zur Gestaltung von Werbeanlagen. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Lichtwerbung greller Farbgebung unzulässig sind und dass Werbeanlagen an Gebäuden die jeweilige Gebäudeoberkante nicht überschreiten dürfen. Innerhalb der straßenrechtlichen Bauverbotszone ist die Errichtung von Werbeanlagen unzulässig.

### **3.3 Einfriedungen**

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Straßen-, das Orts- und das Landschaftsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass ausschließlich offene Einfriedungen z.B. aus Stabgitter oder Maschendraht sowie heimische Laubhecken zulässig sind.

Ferner wird an dieser Stelle auf die Regelung des § 16 Hessisches Nachbarrechtsgesetz (NachbG) verwiesen, nach der Einfriedungen von der Grenze eines Grundstücks, das außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt und nicht in einem Bebauungsplan als Bauland ausgewiesen ist, 0,5 m zurückbleiben müssen.

## **4 Wasserrechtliche Festsetzungen**

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 Hessisches Wassergesetz (HWG) sind wasserrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan „Südlich des Drosselweges“ aufgenommen worden. Demnach ist das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrüntem Dachflächen in Zisternen mit einer Mindestgröße von 3 m<sup>3</sup> zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Ein Zisternenüberlauf ist entweder an den Abwasserkanal anzuschließen oder vor Ort zur Versickerung zu bringen.

Seitens des Kreisausschusses des Landkreises Marburg-Biedenkopf, Fachdienst Wasser- und Bodenschutz, wird in der Stellungnahme vom 11.03.2019 darauf hingewiesen, dass ein Anschluss des Zisternenüberlaufes an den Abwasserkanal nur dann erfolgen sollte, wenn eine hydrogeologische Eignung (Versickerungsfähigkeit des Bodens) nicht gegeben ist.

## 5 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Bracht-Siedlung im unmittelbaren Anschluss an den Bebauungszusammenhang südwestlich des Drosselweges, von wo aus über die Landesstraße L 3077 direkter Anschluss an die Bundesstraße B 3 und somit eine überörtliche **Anbindung** besteht. Das Plangebiet ist auch für Fußgänger und Radfahrer sowie über den nächstgelegenen Haltepunkt „Bracht-Siedlung“ in rd. 200 m Entfernung mit dem öffentlichen Personennahverkehr erreichbar. Die äußere verkehrliche **Erschließung** ist bereits Bestand und erfolgt über den Drosselweg, sodass eine weitergehende verkehrliche Erschließung nicht erforderlich ist.

Der südwestliche Bereich des Plangebietes befindet sich aufgrund der unmittelbaren Anbindung an die Landesstraße L 3077 in angrenzender Lage innerhalb der **Bauverbotszone** i.S.d. § 23 Abs. 1 Hessisches Straßengesetz (HStrG) sowie der **Baubeschränkungszone** i.S.d. § 23 Abs. 2 HStrG. Generell gilt, dass außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt längs der Landesstraßen und Kreisstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn sowie bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an Landesstraßen und Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden dürfen. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend. Der Verlauf der Bauverbotszone sowie der Baubeschränkungszone wurde zum Entwurf des Bebauungsplanes in die Planzeichnung aufgenommen und es wurden die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend an den Verlauf der Bauverbotszone angepasst.

Seitens Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Dillenburg, wird in der Stellungnahme vom 12.03.2018 darauf hingewiesen, dass Oberflächenwasser aus dem Plangebiet nicht auf die Straßenparzelle oder in Entwässerungsanlagen der Landesstraße L 3077 gelangen darf. Zudem dürfen Solar- und Photovoltaikanlagen, die Beleuchtung, Werbeanlagen sowie Fahrzeugbewegungen im Bereich des Plangebietes zu keiner Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Landesstraße L 3077 führen. Die nötige Wegweisung ist mit Zustimmung von Polizei und Straßenbaustraßenverkehrsamt aufgrund einer Anordnung der Verkehrsbehörde gemäß Straßenverkehrsordnung (StVO) auszuführen. Weiterhin wurde darauf hingewiesen, dass Baumpflanzungen entlang der Landesstraße L 3077 außerhalb des Straßengrundstückes so erfolgen sollen, dass Schutzmaßnahmen gemäß der „Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme“ entbehrlich sind. An der Einmündung der Stadtstraße Drosselweg in die Landesstraße L 3077 sind zudem die erforderlichen Sichtfelder dauerhaft zu gewährleisten und entsprechend freizuhalten.

## 6 Berücksichtigung umweltschützender Belange

### 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bauleitplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Zudem sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 1a BauGB die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und in die Abwägung einzustellen. Im Zuge der Bauleitplanung wurde daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bauleitplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

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

## 6.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen Bestandteilen sind gleichermaßen in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Auch sind bauplanungsrechtlich vorbereitete Eingriffe in Natur und Landschaft nur zulässig, wenn diese durch geeignete Maßnahmen entsprechend kompensiert werden können. Die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, wurden in den Umweltbericht integriert; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

Als Ausgleich für die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft werden die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Extensivgrünland“ und die hier durchzuführenden Maßnahmen zugeordnet (Plankarte 2).

## 6.3 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise

Auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten sind insbesondere,

- a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
- b) Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Sowohl Baufeldräumung als auch etwaige Gehölzarbeiten sind außerhalb der gesetzlichen Brut- und Setzzeit, d.h. nicht in der Zeit vom 01.03. bis 30.09., vorzunehmen. Sollte dies nicht möglich sein, ist eine baubiologische Begleitung vorzusehen, um sicherzustellen, dass es zu keiner Verletzung artenschutzrechtlicher Belange (z.B. Bodenbrüter) kommt bzw. drohenden artenschutzrechtlichen Konflikten zeitnah durch entsprechende Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu begegnen.

## 7 Immissionsschutz

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

Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Mischgebietes im Kontext der im Umfeld vorhandenen gemischten Nutzungen sowie der anschließenden Freiflächen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind vorliegend nicht zu erwarten. Störfallbetriebe i.S.d. der sog. Seveso-III-Richtlinie sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.

## **8 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 stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

## **9 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz**

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

### **Wasserversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz und einen Ausbau der Versorgungsinfrastruktur innerhalb des Plangebietes entsprechend den Anforderungen der geplanten Nutzungen. Die ausreichende Löschwasserversorgung wird entsprechend sichergestellt. Seitens des Kreis Ausschusses des Landkreises Marburg-Biedenkopf, Fachbereich Gefahrenabwehr, wird in der Stellungnahme vom 10.04.2018 darauf hingewiesen, dass die Planung der Löschwasserversorgung für das Plangebiet mit der zuständigen Brandschutzdienststelle beim Kreis Ausschuss Marburg-Biedenkopf abzustimmen ist.

## **Abwasserentsorgung**

Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers und Niederschlagswassers erfolgt durch Anschluss an das bestehende Entsorgungsnetz und einen Ausbau der entsprechenden Entsorgungsinfrastruktur innerhalb des Plangebietes.

Seitens des Zweckverbandes Mittelhessische Abwasserwerke (ZMA) wird in den Stellungnahmen vom 28.02.2018 und 08.05.2018 darauf hingewiesen, dass der Bereich des Plangebietes in der vorliegenden Schmutzfrachtsimulation (SMUSI) nicht enthalten ist. Die Fracht der Kläranlage Bracht-Siedlung ist allerdings gering genug, um weiteres Schmutzwasser aus diesem Gelände aufzunehmen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass die Anschlussleitungen im öffentlichen Bereich ausschließlich vom ZMA hergestellt werden und es hierzu nötig ist, einen Entwässerungsantrag beim ZMA zu stellen.

Hinsichtlich der Beseitigung von Niederschlagswasser kann darüber hinaus auf die nachfolgenden bundes- und landesrechtlichen Regelungen verwiesen werden:

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

*Niederschlagswasser soll 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.*

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

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

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

## **Trinkwasserschutzgebiet**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Zone IIIB des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes WSG-ID 534-001 für die Wasserwerke Wohratal und Stadtallendorf des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke (festgesetzt am 02.11.1987: StAnz. 48/87, S. 2373; geändert am 09.11.2005: StAnz. 51/05, S. 4678). Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten. Unter anderem ist das Versenken von Abwasser einschließlich des auf den Straßen anfallenden Niederschlagswassers unzulässig.

## **Oberirdische Gewässer**

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine oberirdischen Gewässer. Westlich angrenzend entlang des Plangebietes bzw. des Straßenverlaufs der Landesstraße L 3077 verläuft jedoch innerhalb der Straßenparzelle (Flurstück 39/4) ein wasserführender Entwässerungsgraben. Auf die diesbezüglichen wasserrechtlichen Vorgaben und Anforderungen wird hingewiesen.

## **Überschwemmungsgebiete**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes.



## Bodenversiegelung

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge einer entsprechenden Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da insbesondere die Speicherkapazität sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen, Gehwegen, Garagen- und Stellplatzzufahrten, Hofflächen sowie durch die Vorgaben zur Begrünung der Baugrundstücke innerhalb des Plangebietes.

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

*Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind*

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

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

## 10 Altlasten und Bodenbelastungen

Altablagerungen, Altstandorte, Verdachtsflächen, altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind zum derzeitigen Zeitpunkt nicht bekannt. Nördlich des Plangebietes ist in der Altflächendatei des Landes Hessen beim Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie jedoch der nachfolgende Altstandort vermerkt:

ALTIS-Nr.	Straße	Art der Altfläche	Gefährdungs- klasse (1-5)	Status
534.017.020-001.004	Drosselweg 9	Altstandort: Umgang mit Weißblech	3	Bisher nicht untersuchte Fläche; Bewertung einer möglichen Nutzungsgefährdung derzeit nicht möglich

Aufgrund der Vornutzung wird seitens des Regierungspräsidiums Gießen, Dez. 41.4, in der Stellungnahme vom 09.04.2018 davon ausgegangen, dass mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde und es sich somit um einen Altstandort (Altlastenverdächtige Fläche) i.S.d. § 2 Abs. 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) handelt. Auf den o.g. Altflächen kann es während den Betriebszeiten gegebenenfalls zu Bodenbelastungen gekommen sein, deren Auswirkungen sich über die Bodenluft, andere Wegsamkeiten wie z.B. Leitungskanäle oder über das Grundwasser auch in das umgebende Umfeld ausbreiten können. Da zur umwelttechnischen Beurteilung nur unzureichend Daten zur Verfügung stehen, kann derzeit keine Bewertung hinsichtlich einer möglichen Nutzungsgefährdung für den Planungsraum über die Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Nutzpflanze und Boden-Grundwasser durchgeführt werden. Sollten im Zuge von Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten wahrgenommen werden, sind nach § 4 Abs. 1 und 2 Hessisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (HAltBodSchG) die Bauarbeiten an dieser Stelle abubrechen und der Sachstand unverzüglich dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4, zur Prüfung anzuzeigen.

## 11 Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder 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 Hinweise und sonstige Infrastruktur

Seitens der Deutschen Telekom Technik GmbH wird in den Stellungnahmen vom 26.03.2018 und 15.02.2019 darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet noch keine Telekommunikationslinien der Telekom befinden und dass zur Versorgung des Plangebietes mit **Telekommunikationsinfrastruktur** die Verlegung neuer Telekommunikationslinien innerhalb und außerhalb des Plangebiets erforderlich ist.

Seitens der EnergieNetz Mitte GmbH wird in der Stellungnahme vom 05.03.2018 darum gebeten, sich rechtzeitig vor Baubeginn mit dem Regionalzentrum Süd in Stadtallendorf in Verbindung zu setzen, damit im Einvernehmen mit der Baufirma die genaue Lage eventuell vorhandener **Stromkabel oder Gasleitungen** eingemessen bzw. örtlich gekennzeichnet werden kann. Zudem wird darauf hingewiesen, dass das Merkblatt „Schutz und Versorgungsanlagen der EnergieNetz Mitte GmbH“ in der jeweiligen aktuellen Fassung zu beachten ist.

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, **Kampfmittelräumdienst** des Landes Hessen, wird in der Stellungnahme vom 26.03.2018 darauf hingewiesen, dass durch die unmittelbare Nähe des Plangebietes zu dem militärischen Flugplatz aus dem Zweiten Weltkrieg und durch die Sprengung der Munitionsbunker und Sprengstellen nördlich der Siedlung Bracht am Waldrand in ca. 1.000 m Entfernung nicht ausgeschlossen werden kann, dass gesprengte Kampfmittel vorhanden sein können. Daher ist eine systematische Überprüfung (Sondierung auf Kampfmittel) vor Beginn von Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Seitens des Regierungspräsidiums Gießen, Dezernat 42.2, Kommunale Abfallwirtschaft, Abfallentsorgungsanlagen, wird in der Stellungnahme vom 09.04.2018 darauf hingewiesen, dass bei Bau,- Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (**Baumerkblatt**, Stand: 10.12.2015) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten sind. Das Baumerkblatt enthält Informationen zur ordnungsgemäßen Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (z.B. Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle).

## 13 Bodenordnung

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

## 14 Kosten

Welche Kosten der Stadt Rauschenberg aus der Herstellung der Ver- und Entsorgungsstruktur entstehen, kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht abschließend benannt werden.

## 15 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 19.02.2018, Bekanntmachung: 03.03.2018

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB**: 05.03.2018 – 09.04.2018, Bekanntmachung: 03.03.2018

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB**: Anschreiben: 28.02.2018, Frist: 09.04.2018

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**: 21.01.2019 – 22.02.2019, Bekanntmachung: 12.01.2019

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**: Anschreiben: 14.01.2019, Frist: 22.02.2019

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

---

### /Anlagen

- Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag, Stand: 13.03.2019

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