

Stadt Heringen (Werra), Kernstadt

Begründung

Bebauungsplan Nr. 38

„Am Vachaberg“ – 1. Änderung und Erweiterung

Vorentwurf

Planstand: 17.01.2024

Projektnummer: 23-2844

Projektleitung: Will / Wolf

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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

Inhalt

1. Vorbemerkungen	3
1.1 Planerfordernis und -ziel	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	4
1.3 Regionalplanung	5
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung	6
1.5 Verbindliche Bauleitplanung	7
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz	8
1.7 Verfahrensart und -stand	8
2. Städtebauliche Konzeption	9
3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	9
4. Inhalt und Festsetzungen	9
4.1 Flächen für den Gemeinbedarf	10
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	10
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	12
4.4 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen	12
4.5 Eingriffsminimierende Maßnahmen BauGB	12
4.6 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	13
4.7 Grünordnerische Maßnahmen	13
4.8 Verkehrsflächen, hier öffentlicher Parkplatz	14
4.9 Versorgungsanlagen.....	14
5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	14
5.1 Dachgestaltung	14
5.2 Gestaltung der Einfriedungen	14
5.3 Grundstücksfreiflächen	15
6. Wasserrechtliche Festsetzung	15
7. Berücksichtigung umweltschützender Belange	15
7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht.....	15
7.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung	16
7.3 Artenschutzrechtliche Belange	16
8. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	16
8.1 Überschwemmungsgebiet	17
8.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz.....	17
8.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen	19

8.4	Abwasserbeseitigung	19
8.5	Abflussregelung	20
8.6	Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft.....	20
9.	Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	21
10.	Kampfmittel.....	22
11.	Immissionsschutz	22
12.	Denkmalschutz	22
13.	Bodenordnung.....	22
14.	Flächenbilanz.....	23

Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Heringen hat am 22.06.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Am Vachaberg“ 1. Änderung und Erweiterung sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich, in der Kernstadt Heringen beschlossen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 38 „Am Vachaberg“ (2003) setzt für den Bereich stark regulierend ein Mischgebiet zur Nutzung als Altenwohnen (vorhabenbezogen) fest. Die Fläche ist jedoch nie baulich umgesetzt worden. Vorliegend sollen die planungsrechtlichen Festsetzungen so angepasst werden, dass auf der Fläche eine Kindertagesstätte entstehen kann. Hierdurch kann dem stetigen Bedarf nach Kinderbetreuungsplätzen Rechnung getragen werden. Zudem ist vorliegend die externe Ausgleichsfläche aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 38 „Am Vachaberg“ als räumlicher Geltungsbereich abgegrenzt, um die Maßnahmen auf der Fläche an den tatsächlichen Bestand anzupassen.

Planziel ist vorliegend die Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Kindertagesstätte) im Nordwesten des Plangebietes. Als Ergänzung und perspektivische Erweiterungsoption des vorhandenen Nutzungsemblems im näheren Umfeld wird der südöstliche Bereich des Plangebietes als Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen Sportanlagen, kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, sowie Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen ausgewiesen. Die Erschließung erfolgt über die Bestandsstraße *Am Vachaberg*.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im zweistufigen Regelverfahren. Die Planziele gelten analog für die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Abb. 2: Übersichtskarte des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 10/2023), bearbeitet, Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Kernstadt Heringens, östlich und südlich der Straße „Am Vachaer Berg“. Es umfasst die Flurstücke 185/1tlw., 186/1, 186/3, 186/4, 292/4tlw., 443/186 in der Flur 9, Gemarkung Heringen. Zudem ist die externe Ausgleichsfläche aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Nr. 38 „Am Vachaberg“ als räumlicher Geltungsbereich abgegrenzt. Diese Fläche liegt südöstlich des Plangebietes und umfasst das Flurstück 849/206 in der Flur 9, Gemarkung Heringen

An das Plangebiet grenzt südlich und südwestlich der Friedhof an. Westlich folgt ein Schulkomplex, bestehend aus Grundschule, Gesamtschule und zugehöriger Sporthalle. Nördlich folgt zunächst eine landwirtschaftliche Nutzfläche, die jedoch bauplanungsrechtlich durch den Bebauungsplan Nr. 10 „Im Oberland, Am Hechpelsgraben, am Vachaberg“ (1967) als Vorbehaltsfläche Grundschule, Gemeindezentrum ausgewiesen wird. Nördlich der *Dickesstraße* folgt anschließend Wohnbebauung. Östlich und südöstlich grenzen an das Plangebiet landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Das südöstliche Teilgebiet des Geltungsbereiches selbst wird gegenwärtig als landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker) genutzt. Der mittlere Teilbereich ist vor allem durch Gehölzstrukturen geprägt. In diesem Bereich finden Rodungen statt. Im Nordwesten befindet sich entlang der Straße *Am Vachaer Berg* ein Parkplatz, sowie die bauliche Anlage eines Wasserhochbehälters. Südwestlich sowie nordwestlich wird das Gebiet durch die Straße *Am Vachaer Berg* begrenzt. Im Südosten des Plangebietes verläuft zudem eine Wegeseitengraben zur Straße *Am Vachaer Berg*. Dieser verläuft ab etwa der Mitte des Plangebietes verrohrt weiter nach Nordwesten.

Die externe Ausgleichsfläche stellt sich im Bestand als Ackerfläche dar. Im östlichen Bereich dessen ist ein Wasserhochbehälter zu verorten, welcher von Grünland bedeckt wird. Bauplanungsrechtlich ist hier durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 38 „Am Vachaberg“ die Entwicklung einer Streuobstwiese festgesetzt.

Abb. 3: Südliches Plangebiet, Parkplatz



Abb. 4: Plangebiet Blickrichtung Südosten



Abb. 5: Wasserhochbehälter südl. Gebiet



Abb. 6: Nordwestl. Straße Am Vachaer Berg



Abb. 7: Plangebiet



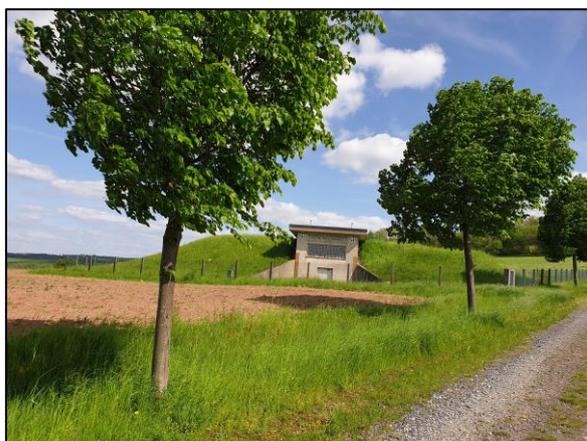
Abb. 8: Südwestl. Straße Am Vachaer Berg



Abb. 9: Verkehrsinsel Nordwesten



Abb. 10: Externe Ausgleichsfläche



Quelle: Eigene Aufnahmen, 05/2023

1.3 Regionalplanung

Der Regionalplan Nordhessen 2009 stellt die Fläche als ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (6.3-2) dar. Darüber wird die Fläche im Südosten kleinflächig von einem Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft (6.1.1-2) überlagert.

Bebauungspläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die zeichnerischen Vorgaben des Regionalplanes Nordhessen stehen der Planung somit zunächst entgegen. Für das Plangebiet wird jedoch durch den wirksamen Flächennutzungsplan eine Bebauung (Fläche für den Gemeinbedarf Planung) vorbereitet. Zudem ist Plangebiet durch zwei rechtskräftige Bebauungspläne erfasst. Hierfür sind die Bebauungspläne Nr. 10 „Im Oberland, Am Hechpelsgraben, Am Vachaberg“ von 1967 sowie der Bebauungsplan Nr. 38 „Am Vachaberg“ aus 2003 anzuführen. Demnach besteht bereits jetzt Bauplanungsrecht für die Fläche. Durch die vorliegende Änderung wird insbesondere die Art der baulichen Nutzung angepasst, damit die Fläche künftig bedarfsgerecht bebaut werden kann. Zudem gibt der Regionalplan die Möglichkeit vor, dass Siedlungs- und Gewerbeflächen im Umfang bis zu 5 ha im Zusammenhang mit der bebauten Ortslage Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft beanspruchen können. Das vorliegende Plangebiet unterschreitet mit einer Größe von rd. 3,3 ha.

Hinsichtlich des Vorbehaltsgebietes für Natur und Landschaft ist anzuführen, dass die bisher festgesetzte Grundflächenzahl von GRZ=0,6 aus dem Bebauungsplan „Am Vachaberg“ vorliegend auf GRZ=0,4 reduziert wird. Folglich wird das zulässige Maß der Versiegelung reduziert. Ergänzend werden die straßenbegleitenden Bäume erhalten und die Anpflanzung weiterer Gehölzstrukturen festgesetzt.

Zudem wird textlich geregelt, dass Parkplätze etc. wasserdurchlässig zu befestigen sind und 100 % der Grundstücksfreiflächen zu begrünen ist.

Insgesamt wird daher davon ausgegangen, dass die vorliegende Planung mit den raumordnerischen Vorgaben vereinbar ist.

Abb. 11: Ausschnitt aus dem Regionalplan Nordhessen 2009



1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Heringen aus dem Jahr 1999 ist das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf Planung mit der Zweckbestimmung Schule dargestellt. Demnach ist zwar eine Fläche für Gemeinbedarf vorgesehen, jedoch für eine abweichende Zweckbestimmung.

Somit steht der Flächennutzungsplan der Planung zunächst entgegen. Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes.

Hinweis: Mit dem Bebauungsplan Nr. 38 „Am Vachaberg“ wurde 2003 ein Mischgebiet für den nordwestlichen Teilbereich des vorliegenden Geltungsbereiches ausgewiesen. Planziel war die Errichtung eines Altenzentrums. Nach derzeitigem Kenntnisstand liegt hierfür keine Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich vor. Daher ist vorliegend die Darstellung des wirksamen Gesamtflächennutzungsplanes heranzuziehen.

Abb. 12: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Heringen (1999)

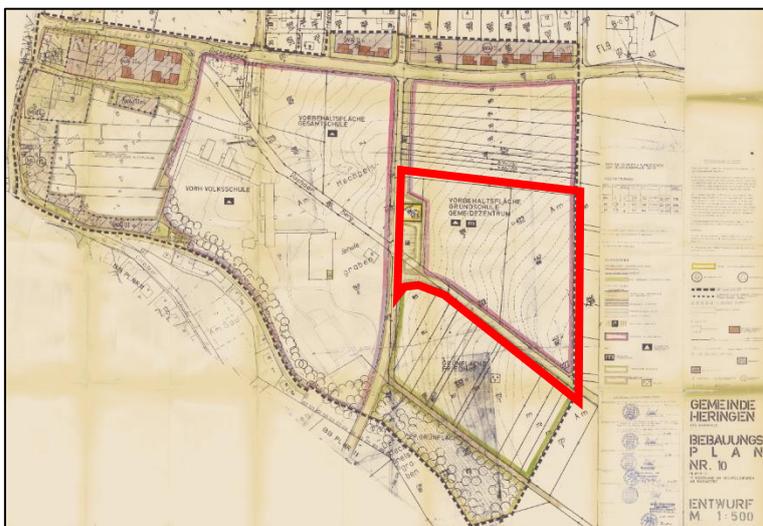


1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Der vorliegende räumliche Geltungsbereich wird bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10 „Im Oberland, Am Hechpelsgraben, am Vachaberg“ von 1967 erfasst. Dieser setzt eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Vorbehaltsfläche Grundschule, Gemeindezentrum fest. Westlich werden zudem ein Parkplatz sowie ein Wasserhochbehälter festgesetzt. Dieser Bebauungsplan erfasst ebenfalls die westlich und südlich im vorliegenden Plangebiet verlaufenden Straßen.

Der Bebauungsplan wurde 2003 teilweise durch den Bebauungsplan Nr. 38 „Am Vachaberg“ überplant. Der Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung betrifft daher nur im südöstlichen Bereich (heute Flurstück 443/186) die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche, sowie in Nordwesten den Wasserhochbehälter, Parkplatz und die Straßen von dem Bebauungsplan aus 1967.

Ab. 13: Bebauungsplan Nr. 10 „Im Oberland, Am Hechpelsgraben, am Vachaberg“ (1967)



Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 38 „Am Vachaberg“ aus dem Jahr 2003 erfasst den überwiegenden Bereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung. Der Bebauungsplan aus 2003 weist das Gebiet als Mischgebiet aus, welches zur Errichtung eines Alterszentrums (Vorhabenbezug) dient. Darüber hinaus werden diverse Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Abb. 14: Bebauungsplan Nr. 38 „Am Vachaberg“



1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Der vorliegende räumliche Geltungsbereich ist bereits vollständig durch rechtskräftige Bebauungspläne erfasst. Demnach besteht bereits jetzt Bauplanungsrecht. Durch die vorliegende Planung wird insbesondere die Art der baulichen Nutzung an den Bedarf angepasst. Das Maß der zulässigen Versiegelung (GRZ) wird dabei noch reduziert. Von einer vertiefenden Innenbereichsbetrachtung wird daher vorliegend abgesehen.

1.7 Verfahrensart und -stand

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

Aufstellungsbeschluss gemäß Ergänzungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB	22.06.2023 02.11.2023 Bekanntmachung: 02.02.2024
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	05.02.2024 – 08.03.2024 Bekanntmachung: 02.02.2024
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: 29.01.2024 Frist 08.03.2024
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	____.____.____ – ____.____.____ Bekanntmachung: ____.____.____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: ____.____.____ Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	____.____.____

Die Bekanntmachungen erfolgen im Mitteilungsblatt als amtliches Bekanntmachungsorgan der Stadt Heringen (Werra).

Nach Fassung des Aufstellungsbeschlusses und im Laufe des Planungsprozesses hat sich herausgestellt, dass die externe Ausgleichsfläche aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Vachaberg“ anders entwickelt und genutzt ist, als es bauplanungsrechtlich vorgesehen wurde. Daher wurde dieser Bereich durch den Ergänzungsbeschluss am 02.11.2023 in den räumlichen Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung aufgenommen. So werden die Entwicklungsziele und die tatsächliche Nutzung aufeinander abgestimmt.

2. Städtebauliche Konzeption

Mit der Aufstellung der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist die Errichtung einer Kindertagesstätte sowie „Kirchlichen, kulturellen, sozialen, gesundheitlichen oder sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen und Gebäude“ vorgesehen. Zur Ausweisung gelangen daher Flächen für den Gemeinbedarf mit den entsprechenden Zweckbestimmungen.

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung soll eine Fläche nutzbar gemacht werden, die bereits mit Bauplanungsrecht belegt ist, jedoch bislang nicht baulich umgesetzt wurde. Dies begründet sich insbesondere darin, dass die Art der baulichen Nutzung bisher eng begrenzt, festgesetzt wurde (Mischgebiet zum Altenwohnen, bzw. Grundschule, Gemeindezentrum). Daher soll vorliegend zunächst eine Kita ermöglicht und ein Teil für eine flexible Nutzung im Sinne des Gemeinbedarfs vorgesehen werden. Ergänzend werden Flächen für Stellplätze zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs festgesetzt und Grünstrukturen zum Erhalt und zu Anpflanzung festgelegt.

Die externe Ausgleichsfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Vachaberg“ wurde als Streuobstwiese festgesetzt. Diese wurde nie umgesetzt. Zudem ist ein Teil der Fläche durch einen Wasserhochbehälter belegt. Daher wird die Fläche vorliegend ebenfalls überplant und der vorhandene Bestand gesichert.

3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet liegt im Südosten der Kernstadt. Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße *Am Vachaberg*, welche an die *Dickesstraße* anschließt und in die Hauptstraße mündet. Diese geht südlich in die L3172 über und stellt eine Verbindung zur B62 nach Vach und Bad Hersfeld sowie zur Autobahnauffahrt auf die A4 dar.

Das Plangebiet ist auch über den ÖPNV (Haltestelle Gesamtschule) erreichbar.

Im Plangebiet selbst werden keine zusätzlichen Erschließungsstraßen ausgewiesen. Diese werden aufgrund der Größe und räumlichen Lage nicht notwendig. Es werden auf der Plankarte ein öffentlicher Parkplatz sowie Flächen für Stellplätze festgesetzt, die der Unterbringung des ruhenden Verkehrs dienen.

4. Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz

und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Für den räumlichen Geltungsbereich gilt: Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 38 „Am Vachaberg“ – 1. Änderung und Erweiterung werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 38 „Am Vachaberg“ von 2003 sowie des Bebauungsplanes Nr. 10 „Im Oberland, Am Hechpelsgraben Am Vachaberg“ von 1967 durch die Festsetzungen der vorliegenden 1. Änderung und Erweiterung ersetzt.

4.1 Flächen für den Gemeinbedarf

Die Flächen für den Gemeinbedarf gehören begrifflich nicht zu den Baugebieten und sind damit von der Ermächtigung des § 1 Abs. 3 BauNVO nicht erfasst; die entsprechenden Vorschriften der Baunutzungsverordnung finden daher auf sie grundsätzlich keine Anwendung. Außer der erforderlichen Festsetzung der konkreten Zweckbestimmung gibt es somit für die Flächen für Gemeinbedarf keine unmittelbar gültigen Vorschriften zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie über die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen. Gleichwohl können, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern, diesbezüglich entsprechende Festsetzungen getroffen werden.

Es wird eine Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. Vor dem o.g. Hintergrund setzt der vorliegende Bebauungsplan zur Klarstellung fest, dass die nordwestliche Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ der Unterbringung der Kindertagesstätte sowie der sonstigen mit diesem Nutzungszweck verbundenen baulichen Anlagen und Nutzungen dient. Dazu können beispielsweise zählen: Gebäude, die der Betreuung von Kindern dienen, Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher, Außenanlagen wie Spielgeräte, Sandkästen, Mobiliar, angelegte Grünflächen.

Darüber hinaus dient die südöstliche Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirchlichen, kulturellen, sozialen, gesundheitlichen oder sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen und Gebäude“ der Unterbringung eben dieser Nutzungen sowie der sonstigen mit diesem Nutzungszweck verbundenen baulichen Anlagen und Nutzungen. Die Fläche dient als Ergänzung zum umgebenden Nutzungsensemble (Sporthalle, Schulen, geplante Kita, etc.). Bisher war der Bereich bereits als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt, jedoch mit einer restriktiven /engen Zweckbestimmung für Gemeindezentrum oder Grundschule. Vorliegend wird die Fläche nutzungsöffener festgesetzt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl (GRZ)

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

Der vorliegende Bebauungsplan setzt für die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ (Ifd. Nr. 1) sowie für die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirchlichen, kulturellen, sozialen, gesundheitlichen oder sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen und Gebäude“ (Ifd. Nr. 2) eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,4** festgesetzt.

Die Festsetzung ermöglicht eine zweckentsprechende Bebauung und Nutzung, zugleich wird jedoch der Umfang der zulässigen Bebauung und das Maß der zulässigen Versiegelung aufgrund der Ortsrandlage des Plangebietes entsprechend begrenzt. Damit wird das zulässige Maß der Versiegelung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Vachaberg“ reduziert, dieser setzt eine GRZ=0,6 fest.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen um bis zu 50 %, also höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,6, überschritten werden.

Geschossflächenzahl (GFZ)

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

Der vorliegende Bebauungsplan für die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ sowie für die Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirchlichen, kulturellen, sozialen, gesundheitlichen oder sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen und Gebäude“ eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 0,7** fest.

Diese ergibt sich in Kombination mit der Zahl der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse. Hierdurch wird eine flexible Ausnutzung des Plangebietes vorbereitet und gleichzeitig die Dimensionierung der künftigen Gebäude am Ortsrand bedarfsgerecht begrenzt.

Zahl der Vollgeschosse (Z)

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird zunächst durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss im Dachraum und ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Garagengeschosse sind Vollgeschosse, wenn sie im Mittel mehr als 2 m über die Geländeoberfläche hinausragen.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt für die Flächen für den Gemeinbedarf mit den Ifd. Nr. 1 und 2 die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = II** fest, sodass eine für die Lage des Plangebietes und der Topografie sowie auch hinsichtlich der Funktion und der vorhandenen Umgebungsbebauung angemessene Höhenentwicklung erreicht werden kann.

Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher empfiehlt sich die ergänzende Festsetzung einer Höhenbegrenzung, um zu dokumentieren, dass sich die geplante Bebauung innerhalb des zur Ausweisung gelangenden Bebauungsplans im Wesentlichen in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt und auch hinsichtlich der Lage am Ortseingang verträglich dimensioniert ist.

Aus diesem Grund wird eine Höhenbegrenzung in den Bebauungsplan aufgenommen, sodass die geplante Bebauung in ihrer maximalen Höhenentwicklung eindeutig bestimmt werden kann. Für die Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ wird daher die maximal zulässige Gebäudeoberkante **284 Meter über Normalhöhennull** festgesetzt. Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirchlichen, kulturellen, sozialen, gesundheitlichen oder sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen und Gebäude“ wird die maximal zulässige Gebäudeoberkante auf ein Maß von **293 Meter über Normalhöhennull** festgelegt.

Das Plangebiet weist eine bewegte Topografie mit einem Gefälle von Südosten nach Nordwesten auf. Mit der vorliegenden Höhenfestsetzung wird die Höhe der baulichen Entwicklung am Ortsrand im Kontext der Topografie begrenzt, gleichzeitig verbleibt eine gewisse Flexibilität in der Gestaltung der Gebäude. Insbesondere für den südöstlichen Teilbereich wird die Oberkante der Gebäude höher festgesetzt, weil das Gelände ansteigt und hier verschiedene Nutzungen wie auch Kirchen entstehen können.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden Baugrenzen festgesetzt, die mit dem Hauptgebäude nicht überschritten werden dürfen. Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) definiert, innerhalb derer die Gebäude errichtet werden dürfen. Vorliegend sind die überbaubaren Grundstücksflächen großzügig dimensioniert, sodass bei der Anordnung der Gebäude eine gewisse Entscheidungsfreiheit gewährt wird. Eine Bauweise wird nicht festgesetzt.

4.4 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen

Es wird textlich festgesetzt, dass innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf (Ifd. Nr. 1 und 2) Stellplätze mit ihren Zu- und Umfahrten, Garagen, Hofflächen und Übungsflächen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze sind zudem innerhalb der Flächen für Stellplätze gemäß Signatur in der Plankarte zulässig. Hierdurch ist eine flexible Anordnung der baulichen Anlagen auf den Flächen möglich.

4.5 Eingriffsminimierende Maßnahmen BauGB

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB fest, dass Pkw-Stellplätze, Gehwege, Garagenzufahrten, Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen wasserdurchlässig, bspw. mit Rasenkammersteinen, Schotterrassen oder wasserdurchlässiges Pflaster, zu befestigen sind. Das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist seitlich zu versickern. Zudem sind wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Kunstrasen oder Vlies) zur Freiflächengestaltung unzulässig. Hierdurch wird zur Eingriffsminimierung beigetragen, da anfallendes Niederschlagswasser auf diesen Flächen wie bisher versickern kann und der Eingriff in den natürlichen Wasserkreislauf reduziert wird.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) zusammen mit vollständig gekapselten

Leuchtgehäusen, die kein Licht nach oben emittieren, zu verwenden. Zusätzlich wird festgelegt, dass bei großflächigen transparenten Glasflächen, der Verwendung von stark reflektierenden Glastypeen oder transparenten Brüstungen, jeweils $\geq 4 \text{ m}^2$, geeignete Maßnahmen (z.B. Verwendung von Strukturglas, nach dem jeweiligen Stand der Wissenschaft) zur Vermeidung einer Gefährdung für Vögel (z.B. Vogel-schlag) zu treffen sind. Diese Festsetzungen dienen ebenfalls der Eingriffsminimierung, insbesondere hinsichtlich der Insekten und Vögel im Umfeld der Ortsrandbebauung.

4.6 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Bereich der externen Ausgleichsfläche wird für den nordwestlichen Bereich eine Fläche mit dem Entwicklungsziel Streuobstwiese festgesetzt. Dies ist eine Übernahme aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Vachaberg“. Die Festsetzung wird durch entsprechende Maßnahmen und Bewirtschaftungsempfehlungen zum genannten Entwicklungsziel ergänzt.

Zudem wird textlich festgesetzt, dass im Bereich des Wasserhochbehälters auf dem Flurstück 849/203 das vorhandene Grünland zu erhalten ist. Hierdurch wird der naturräumliche Bestand gesichert.

Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes wird eine Fläche mit dem Entwicklungsziel Baumhecke festgesetzt. Diese ist im Bestand bereits durch einzelne Gehölze geprägt und soll so weiterentwickelt werden. Die Maßnahmenempfehlungen werden zum Entwurf ergänzt.

4.7 Grünordnerische Maßnahmen

Im südöstlichen Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirchlichen, kulturellen, sozialen, gesundheitlichen oder sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen und Gebäude“ sind Anpflanzungen von straßenbegleitenden Laubbäumen vorgesehen. Je Symbol in der Plankarte ist ein Laubbaum (Obstbaum ist zulässig) zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Der jeweilige Baumstandort darf um bis zu 5 Metern verschoben werden, die Gesamtzahl darf nicht reduziert werden. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Hierdurch wird eine Eingrünung des Plangebietes vorbereitet und die von Nordwesten her kommende straßenbegleitende Baumreihe fortgeführt.

Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Anpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen (siehe Artenliste) vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Es gilt je 4 m^2 jeweils einen standortgerechten einheimischen Laubstrauch, je 20 m^2 einen standortgerechten einheimischen Laubbaum zu pflanzen. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Ein Durchgang für Fußgänger ist zulässig. Diese Maßnahme entlang des Geltungsbereiches, im Übergang zum Außenbereich und Parkplatz, führt zu einer angemessenen optischen Abgrenzung zwischen dem Plangebiet und dem Außenbereich und einer Eingrünung desselben.

Im westlichen Bereich des Plangebietes, entlang der Straße *Am Vachaer Berg* sowie innerhalb der Parkplatzfläche, ist je Symbol in der Plankarte der zum Erhalt festgesetzte Baum dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen, bei denen der Baumstandort jeweils um bis zu 5 Metern verschoben werden darf. Hierdurch werden die vorhandenen Grünstrukturen erhalten. Diese tragen zur Durchgrünung und optischen Aufwertung sowie im Sinne der Klimaanpassung zur Verschattung und Kühlung bei.

Im Nordwesten des Plangebietes wird in der Plankarte eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün festgesetzt. Die vorhandene Grünstruktur ist hier zu erhalten. Die überlagernden Bäume werden zusätzlich durch Symbole in der Plankarte zum Erhalt festgesetzt.

4.8 Verkehrsflächen, hier öffentlicher Parkplatz

Im Nordwesten des Plangebietes wird ein öffentlicher Parkplatz in der Plankarte festgesetzt. Der bestehende Parkplatz wird somit gesichert und eine Erweiterung nach Osten vorbereitet, sodass der ruhende motorisierte Individualverkehr im Plangebiet untergebracht werden kann.

Ergänzend hierzu wird im Süden des Plangebietes, auf der Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Kindertagesstätte, eine Umgrenzung für Stellplätze festgesetzt. Hierdurch wird ebenfalls zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs im Plangebiet beigetragen.

4.9 Versorgungsanlagen

Im Nordwesten des Plangebietes, sowie im Südosten werden in der Plankarte Flächen für Versorgungsanlagen, hier Wasserhochbehälter dargestellt. Die nördliche Fläche ist eine Übernahme aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10 „Im Oberland, Am Hechpelsgraben, am Vachaberg“ (1967). Die südöstliche Fläche entspricht der Sicherung des vorhandenen baulichen Bestandes.

5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

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

In den vorliegenden Bebauungsplan werden gestalterische Festsetzungen bezüglich der geplanten Bebauung zur Dachgestaltung, der Gestaltung der Einfriedungen sowie der Grundstücksfreiflächen aufgenommen, damit sich die künftigen Gebäude an die im näheren Umfeld bestehenden Gebäudestrukturen anpassen.

5.1 Dachgestaltung

Für Hauptgebäude sind Flachdächer mit einer Neigung bis zu 7° zulässig, sofern sie dauerhaft extensiv begrünt werden. Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie sind ergänzend zulässig. Zudem sind Satteldächer mit einer Neigung zwischen 20° und 30° zulässig. Für Dächer von Garagen, Carports und untergeordnete Nebenanlagen sind abweichende Dachformen zulässig. Zur Dacheindeckung sind Materialien in roten und dunklen Farben (braun, anthrazit) sowie dauerhafte Dachbegrünungen zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind auf den Dachflächen ausdrücklich zulässig.

Mit der Festsetzung werden die umgebenden Merkmale der Dachlandschaft aufgegriffen und im Plangebiet fortgeführt.

5.2 Gestaltung der Einfriedungen

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse sowie vorliegend aus Gründen der Sicherheit und zum Schutz der Kindergartenkinder erforderlich. Es sind ausschließlich offene Einfriedungen aus Hecken oder Drahtgeflecht/Stabgitter und Holzlaten in senkrechter Gliederung i.V.m. der Anpflanzung einheimischer standortgerechter Laubsträucher zulässig. Hierdurch wird eine übermäßige optische Trennwirkung innerhalb des Gebietes sowie im Übergang zum Außenbereich vermieden.

5.3 Grundstücksfreiflächen

100 % der Grundstücksfreiflächen (= nicht überbaubare Grundstücksfläche laut GRZ inkl. GRZ II) sind als Garten, Pflanzbeet oder natürliche Grünfläche anzulegen. Davon sind mindestens 30% mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gilt ein Laubbaum je 20 m², ein Strauch je 4 m² Grundstücksfläche (siehe Artenliste). Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen in der Plankarte dargestellten zu pflanzenden Sträuchern und Bäume können zur Anrechnung gebracht werden. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauerngärten können als Einzelpflanzen eingestreut werden. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtgesetz wird verwiesen. Hierdurch wird zur Durchgrünung des Plangebietes beigetragen und eine optische Aufwertung herbeigeführt.

6. Wasserrechtliche Festsetzung

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 Hessisches Wassergesetz (HWG) ist eine wasserrechtliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen worden. So ist Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen in einer Zisterne aufzufangen und als Brauchwasser (z.B. für die Gartenbewässerung) zu nutzen.

Durch die Sammlung und die Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser (Bspw. Gartenbewässerung) kann der Verbrauch von Trinkwasser reduziert und gleichzeitig die Abwassermenge reduziert werden. Bei der Verwendung von Niederschlagswasser ist darauf zu achten, dass wasserwirtschaftliche, technische und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Durch den zusätzlichen Retentionsraum wird zusätzlich zur dezentralen Rückhaltung von Niederschlagswasser, bspw. Bei Starkregenereignissen, beigetragen.

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

7. Berücksichtigung umweltschützender Belange

7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Um Doppelungen zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen

Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert.

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

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

Der Umweltbericht liegt zum nächsten Verfahrensschritt (Entwurf) als Anlage bei, auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

7.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Die konkrete Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung sowie Zuordnung des erforderlichen Ausgleichs erfolgt zum nächsten Verfahrensschritt der Entwurfsoffenlage.

Der vorliegende Bebauungsplan sieht südöstlich des Plangebietes eine Fläche mit dem Entwicklungsziel *Streuobstwiese* vor. Diese externe Ausgleichsfläche ist eine Übernahme aus dem Bebauungsplan Nr. 38 „Am Vachaberg“, der das Plangebiet 2003 überplante und vorliegend ersetzt wird. Es wurde damals das Entwicklungsziel Streuobstwiese festgesetzt. Ein Teil der Fläche wird jedoch durch einen Wasserhochbehälter eingenommen. Daher wird das Entwicklungsziel und die interen Aufteilung der Fläche angepasst. Darüber hinaus ist im Bereich des Wasserhochbehälters auf den Flurstück 849/203 das vorhandene Grünland zu erhalten.

7.3 Artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung besteht das Potenzial einer direkten Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischer Vogelarten vor.

Derzeit wird ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Die Ergebnisse dessen werden zum Entwurf mit eingearbeitet.

8. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und

Verbraucherschutz vom Juli 2014 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

8.1 Überschwemmungsgebiet

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

8.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung

Die abschließende Anzahl der Nutzungseinheiten wird über den Bebauungsplan nicht festgelegt, so dass auch der abschließende Bedarf an Trinkwasser in der jetzigen Planphase nicht quantifiziert werden kann. Im Zuge der Erschließungsplanung (bzw. im Bauantragsverfahren) ist der Bedarf abschließend zu ermitteln.

Deckungsnachweis

Aufgrund der Lage des Plangebietes im unmittelbaren Ortsrandbereich geht die Kommune grundsätzlich davon aus, dass die Trinkwasserversorgung aufgrund der vorhandenen Leitungen gedeckt werden kann. Innerhalb des Plangebiets sind die Leitungen neu zu verlegen.

Technische Anlagen

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

Schutz des Grundwassers

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

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes oder Heilquellenschutzgebietes.

Verminderung der Grundwasserneubildung

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

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen. Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 WHG ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Versickerung von Niederschlagswasser

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

Hinweis: Folgende Versickerungsformen sind je nach Topografie, Verdichtung und Gestaltung des Baugrundstückes möglich¹:

Flächenversickerung

Flächen, auf denen zusätzlich aufgebrachtes Niederschlagswasser von versiegelten Flächen versickert werden kann (z.B. Grasflächen, Pflanzstreifen, Rasengitterflächen). Da keine Zwischenspeicherung erfolgt, ist ein sehr gut durchlässiger Untergrund Voraussetzung.

Muldenversickerung

Flache, begrünte Bodenvertiefungen, in denen das zugeleitete Niederschlagswasser kurzfristig zwischengespeichert wird, bis es versickert.

Schachtversickerung

Bestehend aus handelsüblichen Brunnenringen aus Beton. Die offene Sohle wird mit einer Sandschicht als Filterzone versehen. Der Abstand von der Oberkante der Sandschicht zum Grundwasser sollte mindestens 1,50 m betragen. Diese Methode kann bei schwerdurchlässigen Deckschichten angewendet werden.

Rohrversickerung

Bestehend aus unterirdisch verlegten perforierten Rohrsträngen, in die das Niederschlagswasser geleitet, zwischengespeichert sowie versickert wird. Für diese Versickerungsart wird keine spezielle Fläche benötigt.

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

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Bemessungsgrundwasserstände

¹ Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Im Vorfeld des Bauantrages und der Freiflächenplanung wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen. Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser dürfte nur eingeschränkt möglich sein.

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

8.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen:

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches. Südwestlich entlang der Straße *Am Vachaberg* ist ein Graben vorhanden, der teilweise verrohrt verläuft. Dieser wird jedoch nicht als Gewässerparzelle im Kataster geführt.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches. Südwestlich entlang der Straße *Am Vachaberg* ist ein Graben vorhanden, der teilweise verrohrt verläuft. Dieser wird jedoch nicht als Gewässerparzelle im Kataster geführt.

Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

Die Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer wird durch die vorliegende Planung nicht tangiert.

8.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Aufgrund der Lage des Plangebietes im unmittelbaren Ortsrandbereich geht die Kommune davon aus, dass die Abwasserbeseitigung im Anschluss an die vorhandenen Kanäle erfolgen kann.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Reduzierung der Abwassermenge

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

die Abwassermenge verringert werden. Die ausreichende Dimensionierung und die Ablaufmenge sind im jeweiligen Bauantragsverfahren in den Unterlagen (Entwässerungsplan) nachzuweisen.

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

Versickerung des Niederschlagswassers

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

Entwässerung im Trennsystem

Die Entwässerung erfolgt im vorhandenen System.

Kosten und Zeitplan

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

8.5 Abflussregelung

Abflussregelung

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

Vorflutverhältnisse

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Hochwasserschutz

Entfällt.

Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen

Entfällt.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

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

Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten

Entfällt aufgrund des Planziels und der Lage.

8.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft

Entfällt aufgrund des Planziels.

9. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Baugrund

Die Erstellung eines Baugrundgutachtens wird empfohlen.

Vorsorgender Bodenschutz

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

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, beispielsweise Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB. Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, d.h. Erhaltung des Infiltrationsvermögens. Bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden (siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017).
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden anlegen (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z. B. durch Absperrung mit Bauzäunen, Einrichtung fester Baustraßen oder Lagerflächen. Bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufuss, z.B. zufließendes Wasser von Wegen. Der ggf. vom Hang herabkommende Niederschlag ist während der Bauphase – beispielsweise durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes –, um das unbegrünte Grundstück heranzuleiten. Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen.
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit sowie positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

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

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

10. Kampfmittel

Zum jetzigen Zeitpunkt keine Informationen Kampfmitteln im Plangebiet vor.

11. Immissionsschutz

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

Gemäß § 22 Abs. 1a BImSchG gilt „Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielflächen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielflächen durch Kinder hervorgerufen werden, sind im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden“.

Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung von Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ und „Kirchlichen, kulturellen, sozialen, gesundheitlichen oder sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen und Gebäude“ kann im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen, dem bestehenden Friedhof, den bestehenden Turn- und Sporthallen und der bestehenden Schule, wird dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden. An dieser Stelle wird von keinen immissionsschutzrechtlichen Konflikten ausgegangen.

12. Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

13. Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren gemäß §§ 45 und 80 BauGB ist voraussichtlich nicht erforderlich.

14. Flächenbilanz

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

Geltungsbereich des Bebauungsplans	32.710 m²
Fläche für Gemeinbedarf	22.856 m ²
Davon westlicher Bereich „Kita“	9.896 m ²
Davon östlicher Bereich „Kulturell, Sozial, etc.“	12.960 m ²
Straßenverkehrsfläche	3.993 m ²
Davon bes. Zweckbestimmung Parkplatz	1.667 m ²
Öffentliche Grünfläche Verkehrsbegleitgrün	109 m ²
Versorgungsflächen Wasserhochbehälter	2.155
Flächen für Natur und Landschaft	3.355
Davon Baumhecke	668
Davon Streuobstwiese	2.667

Planstand: 17.01.2024

Projektnummer: 23-2844

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

M. Wolf/ Dipl. Geograf / Stadtplaner (AKH / SRL)

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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