

Bauleitplanung

Stadt Schotten

**Bebauungsplan „Südlich
der Forsthausstraße,
östlicher Ortsausgang“,
Stadtteil Kaulstoß**

**Begründung gem. § 9 Abs. 8
BauGB**

Satzung

INGENIEURBÜRO ZILLINGER

Weimarer Str. 1
35396 Gießen
Fon (0641) 95212 - 0
Fax (0641) 95212 - 34
info@buero-zillinger.de
www.buero-zillinger.de



Inhaltsverzeichnis

1.	Veranlassung	3
2.	Räumlicher Geltungsbereich	4
3.	Entwicklungsgrundsatz und Rechtsgrundlagen	4
3.1	Regionalplan und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
3.2	Bauleitplanverfahren	4
4.	Altflächen und Bodenschutz	5
4.1	Altstandorte	5
4.2	Bodenschutz	5
5.	Planung	7
5.1	Städtebau	7
5.2	Erschließung	9
5.2.1	Verkehr	9
5.2.2	Energie	9
5.2.3	Wasserwirtschaft	10
5.3	Grünordnerische Festsetzungen	10
5.4	Artenschutz	12
5.5	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB) und allgemeine Hinweise	12
6.	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	13
7.	Überprüfung der Anwendbarkeit des § 13b BauGB	13
8.	Bodenordnende Maßnahmen (§ 45 folgende BauGB)	16
9.	Rechtliches Verfahren	16

Anlage:

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Stand November 2021, mit Bestands- und Konfliktplan sowie Plan „Bestandsbewertung“

1. Veranlassung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde beschlossen, um die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im Ortsteil Kaulstoß, zumindest teilweise, decken zu können.

In 2018 wurde für jeden Stadtteil ein Baulandkataster, siehe Internetseite der Stadt Schotten, erstellt, welches regelmäßig aktualisiert wird.

Es wurden alle Eigentümer von unbebauten Baugrundstücken angeschrieben und um Auskunft gebeten, ob Verkaufsbereitschaft besteht.

Im Stadtteil Kaulstoß gibt es lediglich ein einziges geeignetes Grundstück, siehe folgende Abbildung

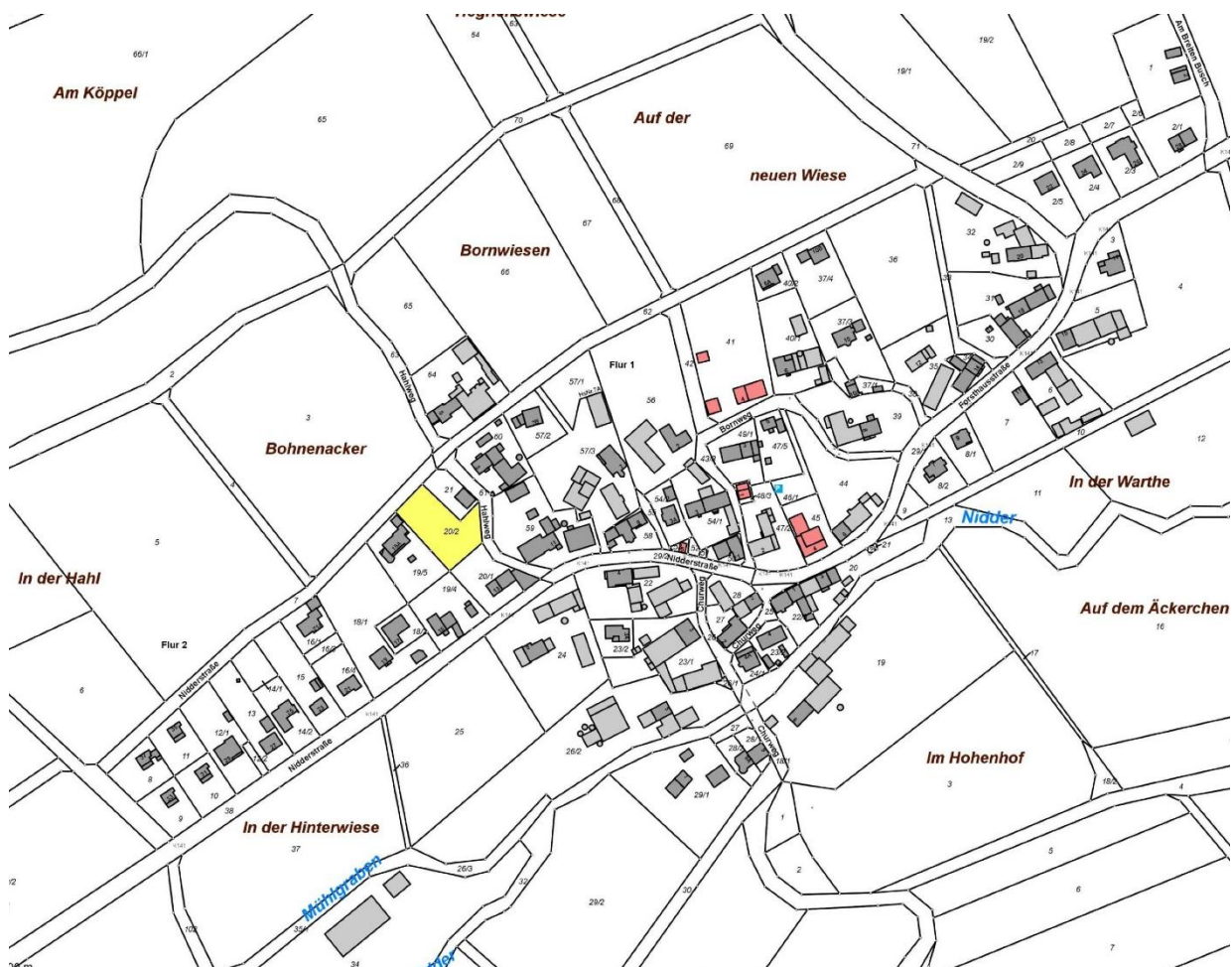


Abbildung: Kennzeichnung des unbebauten Baugrundstückes im Stt. Kaulstoß (gelb markiert)

Alle anderen im Plan erkennbaren nicht bebauten Grundstücke sind entweder nicht erschlossen oder es lag bereits ein Bauantrag vor.

Der Eigentümer des gekennzeichneten Grundstücks hat auf die Anfrage der Stadtverwaltung trotz Erinnerung nicht reagiert. Es wurde daher, wie in vergleichbaren Fällen, davon ausgegangen, dass keine Verkaufsbereitschaft besteht.

Aktuell liegen der Stadtverwaltung drei Bauanfragen für den Stadtteil Kaulstoß vor.

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung des Geltungsbereiches.

Er dient vor allem der städtebaulichen Ordnung im Planbereich.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Die Flächen des Geltungsbereiches liegen am östlichen Ortsausgang vom Stadtteil Kaulstoß und werden von folgenden wesentlichen Nutzungen abgegrenzt:

Im Nordwesten: bebaute Grundstücke Forsthausstraße 24, 26 und 28

Im Nordosten: Forsthausstraße (Kreisstraße K141) und Wege-/Gewässerparzelle, dahinter landwirtschaftliche Flächen

Im Südosten: landwirtschaftliche Fläche

Im Südwesten: Forsthausstraße und bebautes Grundstück Nr. 17

3. Entwicklungsgrundsatz und Rechtsgrundlagen

3.1 Regionalplan und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Flächen sind im Regionalplan 2010 als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dargestellt. Eine Inanspruchnahme der Flächen zur Siedlungserweiterung ist daher grundsätzlich möglich.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als gemischte Baufläche dargestellt.

Die geplanten Nutzungen stehen daher im Einklang mit den Zielen des Regionalplanes. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt wird, wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

3.2 Bauleitplanverfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt, daher im einstufigen Verfahren.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.02.2021 mit der Maßgabe beschlossen, dass bei Wiedereinführung des § 13b BauGB der Bebauungsplan nach dem novellierten BauGB aufgestellt werden soll. Die Novellierung erfolgte zum 23.06. 2021.

In der Planzeichnung des Bebauungsplanes ist folgerichtig der aktuelle Stand des novellierten Baugesetzbuches (10.09.2021) angegeben.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 24.01.2022 bis 25.02.2022 und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Es gab keinen wichtigen Grund, den Bauleitplan länger als einen Monat auszulegen.

Die ortsübliche Bekanntmachung zur Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde auch ins Internet gestellt. Dies gilt auch für alle Unterlagen der öffentlichen Auslegung.

Die in der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen werden abgewogen und der Satzungsbeschluss gefasst.

Die Rechtskraft wird durch ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erlangt.

Nach Abschluss des Verfahrens wird der Bebauungsplan mit Begründung auf die Internetseite der Stadt gestellt.

4. Altflächen und Bodenschutz

4.1 Altstandorte

Stillgelegte Betriebsgrundstücke o. Ä. sind im Planbereich nicht vorhanden. Altflächen sind im näheren Umfeld ebenfalls nicht bekannt.

4.2 Bodenschutz

Obwohl es sich um einen sehr kleinen Plan handelt und der Bebauungsplan nach § 13b BauGB aufgestellt wird, wird im Detail auf das Schutzgut Boden eingegangen:

Der „Boden“ ist, soweit es geht, zu schützen.

In drei Paragraphen des BauGB wird auf das Schutzgut Boden eingegangen:

Gemäß § 1a BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

Gemäß § 202 BauGB ist der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Gemäß § 179 BauGB sind Flächenversiegelungen, die nicht mehr benötigt werden, zu beseitigen.

Die Empfindlichkeit von Böden ist auch abhängig von eventuellen Vorbelastungen. Wenn diese vorliegen, wirkt sich dies auf die Schutzwürdigkeit aus. Die Empfindlichkeit gegenüber Verdichtung, Versauerung, Entwässerung sowie der Erosionsgefährdung sind zu bewerten.

In der Bauleitplanung ist zu bewerten, wie sich der Bodenzustand bei Durchführung der Planung entwickeln wird. Es sind daher die im Bodenschutzgesetz beschriebenen zu schützenden Bodenfunktionen in einem Mindestumfang zu bewerten.

Eine schädliche Bodenveränderung ist auch gemäß Bodenschutzgesetz zu verhindern.

Bei dem im Geltungsbereich anstehenden Boden handelt es sich um im Naturraum sehr weit verbreitete, lehmige Bodenarten.

Es gibt keine Anhaltspunkte über stoffliche Bodenbelastungen. Durch die geplante Nutzung ist mit keiner stofflichen Bodenbelastung zu rechnen.

Gemäß Bodenviewer des HLNUG sind keine Daten hinsichtlich der Bodenerosionsgefahr hinterlegt.

Die Ertragsfähigkeit des Bodens liegt gemäß Bodenviewer des HLUg im mittleren Bereich.

Das Schutzgut „Boden“ wird durch jede Befestigung beeinträchtigt. In den Bereichen, in denen der Boden versiegelt wird, verliert er darüber hinaus vollständig seine Funktionen für den Naturhaushalt bzgl. Ernährungssicherung für Mensch und Tier, Kühlleistung für das Klima, Filtervermögen von Verunreinigungen und damit verbunden die Grundwasserneubildung.

Diese Beeinträchtigungen wirken sich jedoch nur innerhalb des Geltungsbereiches negativ aus.

Ein wesentlicher funktionaler Ausgleich ist z.B. durch den teilweisen oder vollständigen Rückbau von bereits versiegelten Flächen, die Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht, die Überdeckung baulicher Anlagen im Boden oder Bodenlockerungen möglich.

In Anhang 4 der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ werden weitere Maßnahmen zur Kompensation des Schutzgutes Boden aufgezeigt. Geeignete Flächen für o.g. Maßnahmen gibt es innerhalb des Geltungsbereiches nicht und könnte für außerhalb gelegene Flächen nicht verbindlich festgesetzt werden.

Der Mutterboden ist gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz zu schützen. Die Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ zeigt Maßnahmen auf, die geeignet sind, um den Eingriff in den „Boden“ zu minimieren und Bodenschäden zu vermeiden:

- Beim Befahren ist die bodenspezifische Struktur und die Belastbarkeit des Bodens zu berücksichtigen und ggfs. entsprechende Vorkehrungen zu treffen, die eine übermäßige Belastung des Bodens verhindern.
- Die Böden sollten nur bei geeigneter Witterung, in Abhängigkeit des anstehenden Bodens, befahren werden. Es kann z.B. durch den Einsatz von Baggermatten/breiten Rädern/Kettenlaufwerken etc. die Belastung des Bodens verringert und die Befahrbarkeit verbessert werden.
- Fahrzeugeinsätze sollten logistisch und technisch grundsätzlich so geplant werden, dass Spannungseinträge in den Boden minimiert werden. Schwerlasttransporte sollten nur bei trockenen Bodenverhältnissen durchgeführt werden.
- Von stark befahrenen/belasteten Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen und zwischenzulagern. Beim Bodenabtrag sind keine schiebenden Maschinen einzusetzen.
- Die übermäßige Verdichtung des Bodens ist zu vermeiden. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen, z.B. durch Absperrung oder Einrichtung ausreichend dimensionierter Baustraßen und Lagerflächen, vom Baustellenverkehr auszunehmen.
- Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen sollten, soweit dies für den Bauablauf möglich ist, auf bereits verdichteten bzw. versiegelten Böden vorgesehen und ausreichend gekennzeichnet werden.
- Beim Aushub von Baugruben ist Ober- und Unterboden separat auszubauen, zu lagern und ggfs. in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einzubauen.
- Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. bei Unterboden) nicht übersteigen. Die Boden-Mieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit gezielt zu begrünen.
- Die Boden-Mieten sollten ein Gefälle von mind. 5 % haben und die Oberfläche sollte gut angedrückt sein, damit Niederschlagswasser rasch abfließen kann. Unter die Haufwerke sollte ein wasserdurchlässiges Geotextil gelegt werden.
- Bodenumlagerungen sollten nur bei trockenen bis feuchten, jedoch keinesfalls bei nassem, Bedingungen vorgenommen werden.
- Vor Einbau von ortsfremdem Bodenmaterial ist zuerst dessen Eignung für den Einbau am Standort zu überprüfen.
- Vermeidung von Fremdzufluss auf die Bauflächen während der Bauphase durch Anlage von Entwässerungsgräben oder Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.

- Anfallender Bodenaushub sollte möglichst auf dem Baugrundstück, bei geeigneter Witterung und schichtenkonform, wieder eingebaut werden. Zur Bemessung der Einfüllhöhen können die benachbarten Abschnitte dienen.
- Nach der Baumaßnahme und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung ist eine übermäßige Verdichtung des Bodens zu beseitigen bzw. generell zu vermeiden. Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
- Beim Wiedereinbau des Bodens sind rüttelnde Geräte und Walzen zu vermeiden. Der Boden sollte nur mit einer Baggerschaufel angedrückt werden.
- Überschüssiger Bodenaushub ist einer Verwertung zuzuführen bzw. ordnungsgemäß zu entsorgen. Die vorgeschriebenen Entsorgungs- und Verwertungsnachweise sind im Rahmen der Bautätigkeit zu erbringen. Der Verbleib des Bodens ist daher nachzuweisen.
- Sollten bei Erdarbeiten Auffüllungen erforderlich sein, darf nur Bodenaushub verwendet werden, der die Schadstoffgehalte der jew. Zuordnungswerte nach LAGA M20 einhält.
- Im Zuge der Fachplanungen sind grundsätzlich auch die Möglichkeiten zur Entsiegelung und Wiederherstellung funktionsfähiger Böden zu überprüfen.

Eine bodenkundliche Baubegleitung ist gesetzlich nicht vorgeschrieben, jedoch wird im Rahmen folgender Maßnahmen empfohlen, baubegleitend eine bodenkundliche Fachkraft einzusetzen:

- Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen
- Bauvorhaben auf besonders empfindlichen Böden
- Bauvorhaben auf überwiegend nassen Böden
- Aushub, Lagerung und Wiedereinbau/Entsorgung großer Mengen Bodens
- Anlage von Grünflächen/Pflanzstandorten im Bereich der Baustelle

Für die Bauleitplanung sind keine Maßnahmen festzusetzen, da der Bebauungsplan nach § 13b BauGB aufgestellt wird.

5. Planung

5.1 Städtebau

Im Planbereich sind nur Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. Sie dienen vorwiegend dem Wohnen. Die nach § 4 (3) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen und die nach § 4 (2) Nr. 3 allgemein zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig. Die Hauptnutzung des durch § 4 BauNVO vorgeformten Gebietstyps (WA) bleibt erhalten. Der Gebietscharakter und die allgemeine Zweckbestimmung werden weiterhin erfüllt.

Diese Nutzungen wurden nicht zugelassen, da durch die Bauleitplanung der Bedarf an Wohnbaugrundstücken reduziert werden soll und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht in das geplante Gebiet passen. Dies gilt grundsätzlich auch für die allgemein zulässigen Nutzungen des § 4 (2) Nr. 3 BauNVO.

Die gewählte Grundflächenzahl (GRZ = 0,3) lässt eine sinnvolle Nutzung der Flächen bei einer nicht allzu großen Versiegelung zu.

Da der Geltungsbereich relativ klein ist, können insgesamt lediglich 2 - 3 Wohnbaugrundstücke entstehen.

Für die Bebauung wurde eine maximal eingeschossige Bauweise festgesetzt. Da das Gelände in Richtung Süden abfällt, ist das Kellergeschoss bauordnungsrechtlich schnell als Vollgeschoss zu werten. Es wurde daher festgesetzt, dass das Kellergeschoss auch als Vollgeschoss errichtet werden darf.

Die aus der Baunutzungsverordnung entwickelte maximal zulässige Geschossflächenzahl von 0,5 lässt eine sinnvolle bauliche Nutzung zu.

Im Plangebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, da Reihenhäuser, die mit offener Bauweise möglich sind, nicht in das städtebauliche Konzept passen.

Je Doppelhaus sind max. 2 Wohnungen zulässig. Dies gilt auch für Doppelhaushälften, sofern sie auf 2 Grundstücken errichtet sind. Die Zahl der Wohnungen wurde beschränkt, damit sich die neuen Gebäude gut in das Ortsbild einfügen und keine zu wuchtigen Gebäude entstehen können. Dies ist vor allem wegen der Lage des Baugebietes am Ortseingang wichtig.

Als Wohnung wird die Gesamtheit von Räumen bezeichnet, die zur Führung eines selbstständigen Haushaltes bestimmt sind. Nach der Hessischen Bauordnung gehören zu einer Wohnung eine Küche, ein Bad mit Dusche oder Badewanne, eine Toilette und ein Abstellraum. Weitere bauordnungsrechtliche Merkmale einer Wohnung ist ihre Abgeschlossenheit gegenüber anderen Wohnungen oder Nutzungseinheiten. Auch muss sie einen eigenen abschließbaren Zugang unmittelbar vom Freien, Treppenhaus oder Vorraum besitzen.

Der Bauherr kann daher innerhalb eines Hauses mehrere Wohnungen, zum Beispiel für die Eltern, Kinder usw. schaffen, ohne dass diese auf die Zahl der Wohneinheiten angerechnet werden, wenn sie keinen eigenen abschließbaren Zugang haben. Er kann daher zusätzlich eine einzige Wohnung, zum Beispiel für die Vermietung, realisieren.

Weiterhin wird festgesetzt, dass ein vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen für Versorgungsstationen, wie z. B. von Trafo- und Gasstationen oder Wärmezentralen, möglich sind. Diese dürfen mit einem Grenzabstand kleiner als 3 m, auch ohne Grenzabstand, errichtet werden.

Die Art der Dächer ist nicht vorgeschrieben. Damit sich die Dächer gut in das Ortsbild einfügen wurde allerdings festgesetzt, dass zur Dacheindeckung keine glänzenden Materialien gewählt werden dürfen.

Anstelle des Dachgeschosses kann ein einziges Staffelgeschoss gewählt werden.

Ein Staffelgeschoss ist ein Geschoss, welches gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückspringt und daher eine kleinere Grundfläche als das darunterliegende Geschoss aufweist. Eine genaue Definition enthält die hessische Bauordnung.

Ohne Aufnahme dieser Festsetzung könnten mehrere Staffelgeschosse übereinander vorgesehen werden, da sich die Zahl der Vollgeschosse nicht ändert, wenn die Grundfläche des Staffelgeschosses höchstens $\frac{3}{4}$ der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses beträgt.

Um den Freiraum der Bauinteressenten und deren Planer nicht einzuschränken, wird die Stellung der Gebäude nicht verbindlich im Detail festgesetzt.

Für die Mülltrennung sind je Grundstück mehrere Mülleimer erforderlich. Aus diesem Grund wurde festgesetzt, dass die Stellplätze für die Müllbehälter von der Straße her und den Nachbargrundstücken her nicht einsehbar hergestellt werden müssen. Denkbar ist daher, dass die Stellplätze für die Müllbehälter mit heimischen Laubgehölzen eingegrünt werden. Es wird vermieden, wie vielerorts zu beobachten, dass zum Teil drei Mülleimer zur Straße hin sichtbar aufgestellt werden und das Straßenbild „verschandeln“. Da die Müllstandorte nicht fest vorge-schrieben sind, bleibt es den Bauwilligen überlassen, ob sie den Mülleimerstandort eingrünen wollen oder integriert mit ihrem Bau, daher von der Straße nicht einsehbar, wählen.

Aus dem gleichen Grund wurden Vorgaben für die Einfriedigungen aufgenommen.

5.2 Erschließung

5.2.1 Verkehr

Die verkehrstechnische Erschließung ist durch die Forsthausstraße (K 141) sichergestellt.

Die privaten Wege, Zufahrten, Hofflächen, Parkplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, s. Kap. 5.3.

Textlich wurde festgesetzt, dass die Stellplätze und Carports sowie Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sind. Eine bessere Ausnutzung der Bauflächen und größtmögliche Freiheiten für die Bauherren werden so erreicht.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig und müssen einen Abstand von mindestens 5 m zum Rand der Verkehrsfläche aufweisen, sofern sie nicht direkt in das Gebäude integriert werden.

5.2.2 Energie

Freileitungen sind im Planbereich nicht vorhanden.

Der Ausbau der elektrischen Energieversorgungsanlagen ist technisch gut möglich und auch vorgesehen.

Die oberirdische Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen verändert nachteilig das Ortsbild und schränkt die Gestaltungsmöglichkeiten erheblich ein. Zudem stellen die notwendigen Masten zusätzliche Hindernisse und folglich Gefahrenpunkte dar. Es wurde daher eine textliche Festsetzung aufgenommen, die eine oberirdische Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen nicht zulässt.

Trafostationen, Wärmezentralen und Ähnliches dürfen ohne Grenzabstand zur Reduzierung des Flächenbedarfes errichtet werden.

Die Sonnenenergie ist für neu errichtete Dächer bzw. Dächer aus Gründen des Klimaschutzes zu nutzen. Ein nachhaltiges und umweltfreundliches Wohnen soll gefördert werden. Die CO₂-Emissionen werden dadurch reduziert.

Es muss daher je Wohngebäude bzw. je Doppelhaushälfte eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von mind. 5 Kilowattpeak (kWp), bei Gebäuden, bei denen die Dachfläche größer als 150 m² ist mit einer Leistung von mind. 8 kWp installiert werden. Alternativ können auch Module der Solarthermie, bei Bedarf auch nur anteilig, installiert werden.

Für die Größe der Anlagen gilt:

$$1 \text{ kWp} = 5 \text{ m}^2 \text{ Photovoltaikmodule} = 5 \text{ m}^2 \text{ Solarthermiemodule}$$

Die Leistung von Photovoltaikanlagen wird in Kilowattpeak (kWp) angegeben. Dabei entspricht eine Nennleistung von 1 Kilowatt (kW) in etwa einem 1 kWp. Um eine Leistung von 1 kWp zu erreichen sind je nach äußeren Bedingungen 2 bis 3 Module auf einer Dachfläche von rd. 5 Quadratmetern erforderlich.

Eine Photovoltaikanlage mit einer Fläche von 25 m² auf dem Dach eines Einfamilienhauses kann also in etwa so viel Strom (rd. 4.000 – 5.000 kWh) produzieren, wie eine Vier-Köpfige Familie durchschnittlich im Jahr, ohne Berücksichtigung eines Elektroautos, verbraucht.

Um den Ertrag der Photovoltaik- oder Solarthermiemodule zu maximieren, sollte im Rahmen der Objektplanung auf eine möglichst optimale Ausrichtung und Neigung der Dächer geachtet werden:

In der Praxis hat sich eine Dachausrichtung in Richtung Süden bei einer Dachneigung von etwa 30° als ideal herausgestellt. Aber auch bei einer Ausrichtung in Richtung Südosten oder Südwesten und einer Dachneigung zwischen 25° und 55° kann noch eine Effizienz der Anlagen von über 80 % erzielt werden.

Die Photovoltaikanlagen amortisieren sich in einem Zeitraum von 10-15 Jahren.

5.2.3 Wasserwirtschaft

Das Baugebiet liegt in der Zone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes Gedern Merkenfritz. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

Die Nutzung des Niederschlagswassers ist gemäß Hess. Wassergesetz festgesetzt. Die unbegrünter Dachflächen sind daher an Zisternen anzuschließen und das Wasser ist als Brauchwasser zu nutzen. Die Zisternen müssen mindestens ein Volumen von 2,5 m³ je Wohnhaus bzw. je Doppelhaushälfte besitzen. Die maßgebende Größe der Dachflächen ist in waagerechter Position zu ermitteln. Der Überlauf darf an die Kanalisation angeschlossen werden.

Am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches verläuft ein Gewässer. Zum Schutz und zur Erhöhung des ökologischen Wertes wurde der Gewässerrandstreifen gemäß Wassergesetz festgesetzt. Bauliche Anlagen o. ä. sind in diesem Streifen gemäß Wassergesetz nicht zulässig, s. nachrichtliche Übernahmen.

5.3 Grünordnerische Festsetzungen

Obwohl der Bebauungsplan nach § 13b BauGB aufgestellt wird und daher die vorbereiteten Eingriffe nicht kompensiert werden müssen, wurden einige grünordnerische Festsetzungen aufgenommen:

- Die Versiegelung der Fugen und des Unterbaues der Wege, Pkw-Stellplätze, Garagenzufahrten und Hofflächen ist nicht zulässig. Diese Festsetzung wurde getroffen, damit Niederschlagswasser, zumindest teilweise, auch auf diesen Flächen versickern kann. Wenn eine Versickerung seitlich der befestigten Flächen vorgenommen wird, kann eine Versiegelung des Unterbaues und der Fugen erfolgen. Dies ist ggfs. aus Gründen der Standfestigkeit erforderlich. Wenn darüber hinaus Pflastersteine mit möglichst weiten Fugen gewählt werden, kann an wenig tritt- und fahrbahnbelasteten Stellen eine einfache, aber widerstandsfähige Wildkrautflora entstehen, die ihrerseits neue Lebensräume für epigäische (= auf dem Boden lebende) Gliedertiere, wie z. B. Bodenspinnen, darstellt. Bodennahes Grünvolumen hilft so, die Lebensräume für nicht flugfähige Kleintiere zu vernetzen. Einer Isolation der Populationen wird vorgebeugt.
- Für die Bepflanzung sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden, da das vermehrte Anpflanzen vornehmlich nicht heimischer Nadelgehölze ökologisch wertvollere Laubgehölzarten verdrängt. Dies führt zu einer fortschreitenden Artenverarmung (u. a. Insekten, Kleinvogelarten), da Koniferen in weit geringerem Maße Tierarten Lebensraum (Unterschlupf bzw. Nistmöglichkeiten) bieten als Laubgehölze. Einzelne Tierarten sind ausschließlich von bestimmten heimischen Gehölzen abhängig. Unterhalb der Koniferen gedeihen, bedingt durch die zahlreichen dichten Äste und dem dichten Nadelbewuchs, andere Pflanzenarten schlecht. Die Lichtverhältnisse sind zu gering. Die Nadelstreu versäuert den Boden und ist nur schlecht abbaubar.
- Aufgrund des zunehmenden Trends, Vorgärten als flächenhafte Stein-, Kies- und Schotterflächen (sog. Steingärten) anzulegen wurde textlich festgesetzt, dass Steingärten/Schotterflächen nicht zulässig sind. Diese Flächen bieten zum Beispiel Bestäuberinsekten keinen geeigneten Lebensraum.
Alternativ sollten Flächen als Blühwiesen unter Verwendung heimischer Wildblumenmischungen angelegt werden. Diese stellen vor allem für Bestäuberinsekten einen geeigneten Lebensraum zur Nahrungsaufnahme dar und vergrößern den Artenreichtum.
Die Pflege von Blühwiesen oder anderen artenreichen Gärten ist darüber hinaus nicht wesentlich zeitintensiver als die der Steingärten, da auch diese in regelmäßigen Abständen von Moosen, Flechten, Laub oder vereinzelt Gräsern befreit werden müssen, um nicht ungepflegt zu wirken.
Außerdem entspricht die Anpflanzung von Blühwiesen sowohl der Biodiversitätskonvention von Rio (CBD) als auch dem Bundesnaturschutzgesetz, welche eine Erhaltung der gewachsenen genetischen Vielfalt heimischer Arten und einen ungestörten Evolutionsprozess vorsieht (§§ 40, 39 Abs. 4 und 7 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG; Art. 2 CBD). Daher realisieren Zuchtsorten nicht die Vorgaben des Naturschutzgesetzes. Die Nachhaltigkeit kann insbesondere durch regionale Blühwiesen gewährleistet werden.
- Zur Verringerung der Lichtverschmutzung und zum Schutz der heimischen Fauna wurde festgesetzt, dass die Außenbeleuchtung auf den Wohnbaugrundstücken so zu gestalten ist, dass diese nicht in die Umgebung abstrahlt.

Durch künstliches Licht angezogen, verlassen viele Insekten ihren eigentlichen Lebensraum und können nicht mehr der Nahrungs- und Partnersuche nachgehen. Insekten werden von künstlichen Lichtquellen irritiert, angelockt und geblendet. Sie verlieren ihre Orientierung und verenden dann oft vor Erschöpfung. Tiere wie Fledermäuse, Igel, Amphibien und auch Vögel sind zudem auf Insekten als Nahrungsquelle angewiesen und daher von zunehmender Lichtverschmutzung auch betroffen. Es sind darüber hinaus störungsarme Leuchtmittel, z.B. LED oder Natriumdampflampen mit einem geringen Blaulichtanteil und einer Farbtemperatur von unter 3.000 Kelvin, zu wählen.

5.4 Artenschutz

Als Grundlage für die Bauleitplanung wurde eine Biotoptypenkartierung, eine faunistisch-floristische Planungsraumanalyse sowie ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.

Der Geltungsbereich wurde auf Vögel, Reptilien, Tagfalter und Widderchen mehrfach abgesehen.

Artenschutzrechtliche gefährdete Arten wurden lediglich bei der Nahrungsbeschaffung gesichtet.

Im erstellten Bestands- und Konfliktplan sind unter anderem die Nutzungen, daher die Biotoptypen, eingetragen. Auch die vorgefundenen wertprägenden Pflanzen (großer Wiesenknopf und Wirtgens Labkraut) sowie die Avifauna sind angegeben.

Insgesamt hat der Geltungsbereich lediglich eine mittlere Wertstufe, siehe Plan „Bestandsbewertung“.

In Kapitel 7 des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages wird der Geltungsbereich als strukturarm bezeichnet.

Artenschutzrechtlich hat er keine wesentliche Bedeutung.

5.5 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB) und allgemeine Hinweise

Der Geltungsbereich liegt im Trinkwasserschutzgebiet Zone III B. Die Schutzgebietsverordnungen sind daher zu beachten.

Wenn Bodendenkmäler entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder die untere Denkmalschutzbehörde zu informieren.

Bei allen Baumaßnahmen sind das Hessische Wassergesetz und das Wasserhaushaltsgesetz zu beachten. Nachrichtlich wurden einige Hinweise aufgenommen:

- 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.
- Das Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
- Wenn das Niederschlagswasser versickert werden soll, ist das ATV DWK-Arbeitsblatt A 138 zu beachten. Die geplante Versickerung ist der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Ausschuss anzuzeigen.

Einfriedigungen der Grundstücke, die im Übergang zur freien Landschaft liegen und an landwirtschaftliche Flächen angrenzen, dürfen nur in einem Abstand von 0,5 m, gemessen ab Grundstücksgrenze zur landwirtschaftlichen Fläche, errichtet werden (Hessisches Nachbarrechtsgesetz, Stand 28.9.2014).

Sofern bei der Bebauung der Grundstücke während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist dies der Unteren Wasserbehörde beim Kreisausschuss unverzüglich anzuzeigen.

6. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Da der Bebauungsplan nach § 13b BauGB aufgestellt wird, gelten die ermöglichten Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt beziehungsweise zulässig.

Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung beziehungsweise Ausgleichsflächen sind daher nicht erforderlich.

7. Überprüfung der Anwendbarkeit des § 13b BauGB

Auch wenn die maximal zulässige Grundfläche kleiner als 10.000 m² ist, ist gemäß Urteil vom 09.05.2018 des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes (Az. 2 NE 17.2528) im Allgemeinen eine Einzelfallprüfung erforderlich. Diese Einzelfallprüfung ist gemäß Urteil erforderlich, wenn Infrastruktureinrichtungen, daher Straßen, Kanäle und Wasserversorgungsleitungen, erforderlich sind und wenn außer Wohnungen weitere Nutzungen zugelassen werden.

Neue bzw. zusätzliche Infrastruktureinrichtungen sind nicht erforderlich.

Da jedoch § 4 BauNVO grundsätzlich auch andere Nutzungen als Wohngebäude zulässt, wird vorsorglich gemäß Gerichtsurteil die Einzelfallprüfung durchgeführt, siehe Kapitel 7.

Es wird daher überschlägig überprüft, ob durch diesen Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen eintreten können.

Diese Überprüfung erfolgt, obwohl die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen und die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nicht zugelassen werden.

Das Aufstellungsverfahren kann nach § 13b BauGB unter folgenden Voraussetzungen aufgestellt werden:

1. Der Aufstellungsbeschluss muss bis 31.12.2022 und der Satzungsbeschluss bis 31.12.2024 gefasst sein.
2. Die Größe der maximal zulässigen Grundfläche muss kleiner als 10.000 m² groß sein.
3. Die Aufstellung erfolgt zur Schaffung der bauleitplanerischen Voraussetzungen für Wohnnutzungen.
4. Der Geltungsbereich muss sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

5. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter dürfen nicht vorliegen.
6. Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen unbeachtlich sein. Dies gilt insbesondere für die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstaben a bis d und i:
 - a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen Ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
 - b) die Erhaltungsziel und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes
 - c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
 - d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
 - i) die Wechselwirkung zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d

Zu 1.:

Der Aufstellungsbeschluss wurde bereits gefasst und es kann davon ausgegangen werden, dass der Satzungsbeschluss bis 31.12.2024 gefasst ist.

Zu 2.:

Die maximal mögliche Grundflächenzahl darf höchstens 10.000 m² betragen.

Der Geltungsbereich ist 2.804 m² groß. Die Straßen umfassen rund 682 m².

Die Bauflächen sind rd. 1.832 m² groß.

Unter Berücksichtigung der maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,3 beträgt daher die maximal zulässige Grundfläche $1.832 \text{ m}^2 \times 0,3 = 550 \text{ m}^2$.

Die gemäß § 13b BauGB maximal zulässige Grundfläche von 10.000 m² wird daher (bei weitem) nicht erreicht.

Zu 3.:

Durch Aufstellung des Bebauungsplanes sollen zusätzliche Wohnbauflächen geschaffen werden. Es ist daher ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Zu 4.:

Der Geltungsbereich grenzt an die bebaute Ortslage an.

Zu 5.:

Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nummer 7 BauGB gibt es ebenfalls nicht.

Von der Planung sind keine europäischen Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Nationalparke, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope, Heilquellenschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete betroffen. Ein Trinkwasserschutzgebiet Zone IIIB ist vorhanden, jedoch werden unter Beachtung der Schutzgebietsverordnung keine negativen Auswirkungen erwartet.

Zu 6.:

Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen unbeachtlich sein. Gewerbe- und Industriegebiete sind im näheren städtebaulichen Umfeld nicht vorhanden. Schwere Unfälle nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes kann es daher nicht geben.

Die diesbezüglichen Voraussetzungen zur Anwendung des § 13b BauGB sind daher erfüllt.

Vorsorglich und daher rechtlich auf der sicheren Seite liegend, wird eine Vorprüfung des Einzelfalles vorgenommen. Bei der Überprüfung, ob erhebliche Umweltauswirkungen eintreten können, sind gemäß § 13a Abs. 1 BauGB die Kriterien der Anlage 2 des BauGB heranzuziehen:

Ziffer 1.1:

Der Bebauungsplan setzt keinen Rahmen für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 35 Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung mit Festlegungen, die für die spätere Zulassungsentscheidung bedeutsam sind. Dies gilt insbesondere zum Bedarf, zur Größe, zum Standort, zur Beschaffenheit, zu Betriebsbedingungen von Vorhaben oder zur Inanspruchnahme von Ressourcen.

Ziffer 1.2:

Der Bebauungsplan beeinflusst keine anderen Pläne oder Programme.

Ziffer 1.3:

Der Bebauungsplan hat keine Bedeutung hinsichtlich umweltbezogener beziehungsweise gesundheitsbezogener Erwägungen/Entwicklungen.

Ökologisch hat der Geltungsbereich keine wesentliche Bedeutung.

Das vorhandene Gewässer wird im Bebauungsplan ausreichend berücksichtigt. Darüber hinaus ist es nicht vorgesehen, in diesem Bereich Biotope oder Ähnliches zu entwickeln.

Ziffer 1.4:

Es wird auf Ziffer 1.3 verwiesen.

Es müssen keine Gehölze oder andere Biotope zerstört werden.

Ziffer 1.5:

Der Bebauungsplan hat keine Bedeutung für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.

Ziffer 2:

Es gibt offensichtlich keine wesentlichen Auswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes. Risiken für die Umwelt bzw. der menschlichen Gesundheit sind ebenfalls nicht zu erwarten, da ein Wohngebiet vorgesehen ist.

Die Fläche des Geltungsbereiches hat keine Auswirkungen auf besondere natürliche Merkmale und des kulturellen Erbes. Die geplante Bodennutzung ist ebenfalls unproblematisch und Umweltqualitätsnormen bzw. Grenzwerte werden nicht überschritten.

Von der Planung sind keine europäischen Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Nationalparke, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope, Heilquellenschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete betroffen.

Das Wohngebiet ist gemäß Schutzverordnung im Wasserschutzgebiet zulässig.

Außerdem sind keine Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind, tangiert und es handelt sich um kein Gebiet mit hoher Bevölkerungsdichte.

Auswirkungen auf in amtlichen Listen und Karten eingetragene Denkmäler bestehen ebenfalls nicht.

Von der Aufstellung des Bebauungsplanes gehen offensichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen aus.

8. Bodenordnende Maßnahmen (§ 45 folgende BauGB)

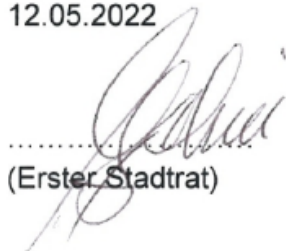
Eine Umlegung der Grundstücke ist nicht erforderlich. Eine Neuordnung der Grundstücke ist erforderlich und geplant.

9. Rechtliches Verfahren

Der B-Plan wird gemäß § 10 (3) BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung rechtskräftig.

Der Flächennutzungsplan wird auf dem Wege der Berichtigung gem. §§ 13b i.V.m. 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

12.05.2022


.....
(Erster Stadtrat)

INGENIEURBÜRO ZILLINGER

Weimarer Str. 1
35396 Gießen
Fon (0641) 95212 - 0
Fax (0641) 95212 - 34
info@buero-zillinger.de
www.buero-zillinger.de

