



**Stadt Stadtallendorf
Stadtteil Schweinsberg**

Bebauungsplan Nr. 108 „Fahracker“

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

Teil B: Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB
(als Konzeptentwurf)

Teil C: Textliche Festsetzungen

Teil D: Planteil

**Vorentwurf
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB
und frühzeitige Beteiligung der Behörden und
sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Dezember 2024

Bearbeitung:

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau



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

1	Allgemeine Planungsvoraussetzungen	1
1.1	Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss	1
1.2	Räumliche Lage und Geltungsbereich	2
2	Verfahren	3
2.1	Verfahrensschritte	3
2.2	Bodenschutz in der Bauleitplanung.....	3
2.2.1	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperre.....	4
3	Planerische Rahmenbedingungen	7
3.1	Regionalplan Mittelhessen (RPM 2010).....	7
3.2	Flächennutzungsplan (FNP)	8
3.3	Verbindliche Bauleitplanung.....	9
3.4	Weitere Fachgesetzliche Informationen und Anforderungen	9
3.4.1	Natura 2000 (VSG)	9
3.4.2	Naturschutzgebiet	9
3.4.3	Landschaftsschutzgebiet.....	10
3.4.4	Wasserschutzgebiete.....	10
3.4.5	Hochwasserrisikomanagementplan Ohm	10
4	Festsetzungsinhalte zur baulichen Nutzung	11
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	11
4.2	Maß der baulichen Nutzung	12
4.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	12
4.2.2	Geschossflächenzahl (GFZ)	13
4.2.3	Gebäudehöhen und Geschossigkeit (Z)	13
4.3	Bauweise.....	13
4.4	Überbaubare Grundstücksflächen	14
4.5	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	14
4.5.1	Dachgestaltung	14
4.5.2	Fassadengestaltung /Außenwandflächen	14
4.5.3	Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und Einfriedungen.....	14
4.5.4	Werbeanlagen.....	15
5	Verkehrerschließung	15
5.1	Verkehrsflächen	15
5.2	Rad- und Fußverkehr.....	15
5.3	Öffentlicher Verkehr (ÖV).....	15
6	Ver- und Entsorgung	15
6.1	Strom- / Wasserversorgung	15
6.2	Abwasserbeseitigung	16
6.3	Abfallbeseitigung.....	16
7	Grünordnung / Freiraum / Natur und Landschaft	16
7.1	Grünordnung	16
7.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	17
7.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	17
7.3.1	Festsetzungen zu Klimaschutz bzw. Klimaanpassung	18
7.3.2	Festsetzung von Maßnahmen zur Nutzung solarer Energie.....	18
7.4	Forstliche Belange	19
7.5	Wasserwirtschaftliche Belange	19

INHALTSVERZEICHNIS

8	Denkmalschutz	19
9	Altlasten / Kampfmittel	19
10	Bodenordnung	20
11	Flächenbilanz	20
12	Begriffsbestimmungen	21

Abbildungen

<i>Abbildung 1: Räumliche Lage (OpenStreetMap)</i>	<i>1</i>
<i>Abbildung 2: Plangebiet (ALKIS) (HVBG)</i>	<i>2</i>
<i>Abbildung 3: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG)</i>	<i>2</i>
<i>Abbildung 4: Regionalplan Mittelhessen 2010 (Ausschnitt)</i>	<i>7</i>
<i>Abbildung 5: FNP – vor der Änderung (Ausschnitt)</i>	<i>8</i>
<i>Abbildung 6: Bebauungsplan Nr. 38 „Knechtswiesen“ (Ausschnitt)</i>	<i>9</i>
<i>Abbildung 7: Bebauungsplan – Planteil</i>	<i>11</i>

Teil B: Umweltbericht (als Konzeptentwurf)

Teil C: Textliche Festsetzungen

Teil D: Planteil

Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen.

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss

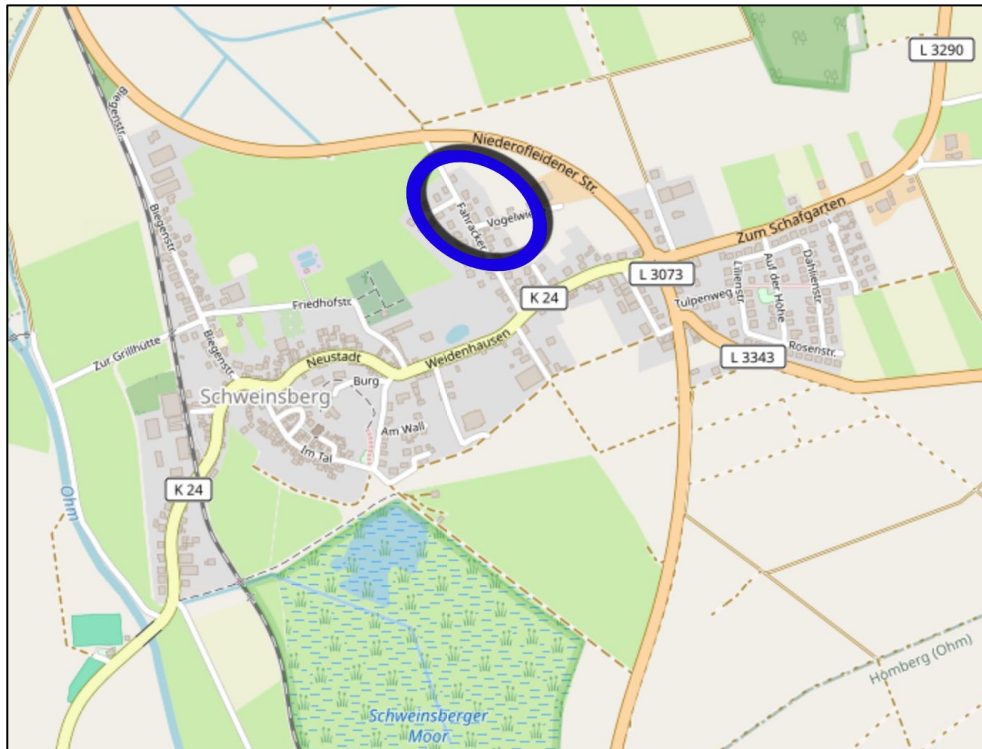


Abbildung 1: Räumliche Lage (OpenStreetMap)

Im Stadtteil Schweinsberg soll eine Fläche für eine bauliche Nutzung arrondiert werden. Zwei ortsansässige Flächeneigner möchten ein kleines Baugebiet entwickeln, das sowohl der gewerblichen als auch der wohnbaulichen Nutzung dienen soll. Bei den Vorhabenträgern handelt es sich um den Inhaber eines ortsansässigen Fuhrunternehmens sowie einem Landwirt aus Schweinsberg. Der Fuhrunternehmer möchte sein derzeitiges Betriebsgelände um eine Fahrzeughalle erweitern, um seine Fahrzeuge gesichert unterbringen zu können. Der Landwirt möchte in diesem Bereich ein kleines Misch- bzw. Wohngebiet entwickeln. Dieses will er vorrangig für sich bzw. Familienangehörige nutzen, da der Landwirt seinen in Schweinsberg ansässigen landwirtschaftlichen Betrieb künftig nicht weiterführen wird. Die Planung dient somit der Entwicklung von Bauland für die ortsansässige Bevölkerung.

Die Stadt beurteilt die angestrebte Erweiterungsabsicht des ortsansässigen Gewerbetreibenden positiv. Sie möchte neben den Gewerbeflächenangeboten in der Kernstadt auch den Gewerbetreibenden in den Stadtteilen eine Entwicklungsmöglichkeit aufzeigen, damit diese auf vorhandene Strukturen vor Ort zurückgreifen können. Auch die Schaffung zusätzlicher Baulandangebote wird grundsätzlich positiv beurteilt, da hierfür ein besonderer Bedarf besteht.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Stadtallendorf ist eine Entwicklung des Bereichs zu einer Siedlungsfläche bereits grundsätzlich angelegt, da das Plangebiet weitestgehend als gemischte Baufläche im FNP dargestellt ist. Da jedoch

eine kleinere Teilfläche des Geltungsbereichs im FNP als „Landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt ist, erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans eine Teiländerung des FNP der Stadt Stadtallendorf („80. Änderung des FNP“).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 108 „Fahracker“ soll ein bedarfsorientiertes Angebot an Siedlungsflächen im Stadtteil Schweinsberg geschaffen werden. Die Planung ist damit im öffentlichen Interesse.

Die Stadtverordnetenversammlung hat daher in ihrer Sitzung am 07.12.2023 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 108 „Fahracker“ im Stadtteil Schweinsberg beschlossen.

1.2 Räumliche Lage und Geltungsbereich

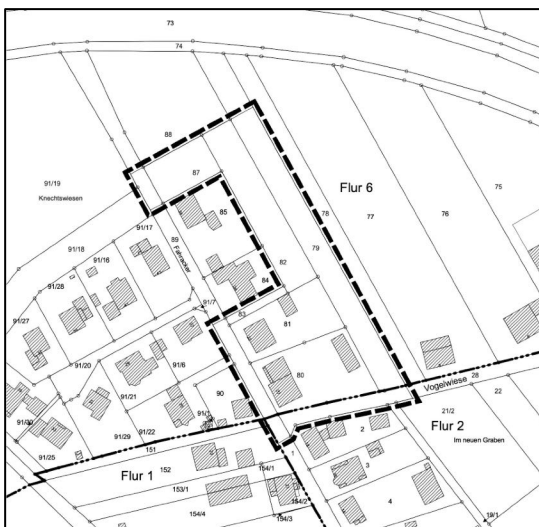


Abbildung 2: Plangebiet (ALKIS) (HVBG)

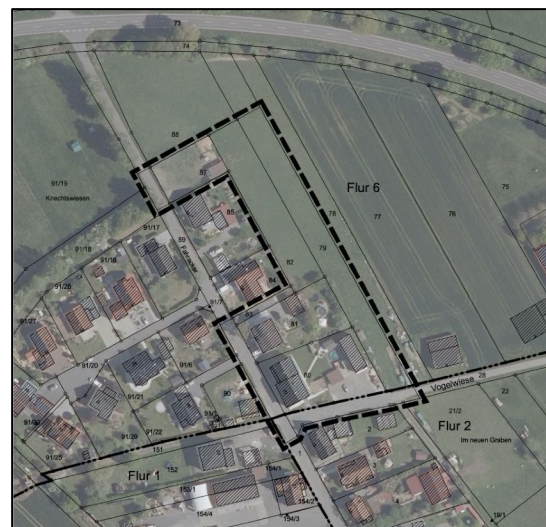


Abbildung 3: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich unmittelbar am nordöstlichen Siedlungsrand des Stadtteils Schweinsberg.

Das Plangebiet wird im Norden innerhalb der Grünlandflächen des Flurstücks 87 begrenzt. Die Plangebietsgrenze orientiert sich hier an der Darstellung des FNP als „gemischte Baufläche“. Die östliche Grundstücksgrenze der landwirtschaftlich genutzten Fläche (Flurstück 79) stellt im Osten die Plangebietsgrenze dar.

Im Süden begrenzt die asphaltierte Straßen-/Wegeparzelle „Vogelwiese“ das Plangebiet. Im Westen stellt die Straßenparzelle „Fahracker“ in weiten Teilen die Geltungsbereichsgrenze dar. Die am „Fahracker“ gelegenen Grundstücke mit der Hausnummer 24 und 26 nehmen nicht am Geltungsbereich teil.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von rd. 0,8 ha und umfasst in der Gemarkung Schweinsberg, Flur 2, die Flurstücke: 1 (tw.), 28 (tw.), Flur 6, die Flurstücke 79, 80, 81, 82, 83, 87, 89 (tw.).

Realnutzung

Das Plangebiet unterliegt derzeit sowohl baulichen, landwirtschaftlichen als auch freizeitorientierten Nutzungen (Pferdekoppel). Entlang der Straße „Fahracker“ befinden sich Wohngebäude (Einfamilienhäuser) mit einer ein- bis zweigeschossigen Bauweise. Im

südlichen Abschnitt des Plangebiets im Einmündungsbereich zur Straße „Vogelwiese“ befindet sich neben dem Wohngebäude des Betriebsinhabers die Betriebsfläche des eingangs genannten Fuhrunternehmens. Diese umfasst eine Garage, eine Fahrzeughalle für LKW und die zugehörigen Hofflächen. Das östliche Plangebiet wird durch eine landwirtschaftliche Nutzung (Grünlandnutzung) geprägt. Diese Flächen schließen unmittelbar an die Hausgärten der o.g. Wohngebäude an. Im Norden befindet sich eine Pferdekoppel, die im Rahmen einer Hobbytierhaltung genutzt wird.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Straßen „Fahrracker“ und „Vogelwiese“. Im Straßenraum sind die erforderlichen leitungsgebundenen Medien vorhanden.

2 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im 2-stufigen Regelverfahren gem. §§ 3 und 4 BauGB, inkl. Umweltprüfung und naturschutzrechtlicher Eingriffs-Ausgleichsbetrachtung aufgestellt.

2.1 Verfahrensschritte

Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	07.12.2023
2.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	laufend
3.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	laufend
4.	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom _____._____._____ bis _____._____._____
5.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	vom _____._____._____ bis _____._____._____
6.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	_____._____._____
7.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	_____._____._____

2.2 Bodenschutz in der Bauleitplanung

Täglich werden in Deutschland rund 52 Hektar als Siedlungs- und Verkehrsflächen neu ausgewiesen. Dies entspricht einer Flächenneuanspruchnahme – kurz Flächenverbrauch - von ca. 73 Fußballfeldern. Im Rahmen der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie hat sich die Bundesregierung zum Ziel gesetzt, den Flächenverbrauch bis zum Jahr 2030 auf „weniger als 30 Hektar“ zu begrenzen. Nach dem Klimaschutzplan der

Bundesregierung soll der Flächenverbrauch bis 2050 auf Netto-Null reduziert und somit der Übergang in eine Flächenkreislaufwirtschaft vollzogen sein¹.

*Notwendig ist zum einen, den Flächenverbrauch wie geplant zu reduzieren. Zum anderen müssen bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen auch besser genutzt werden.*²

Daher wurden mit Änderung des Baugesetzbuchs im Jahr 2013 zwei in diesem Zusammenhang wesentliche Änderungen aufgenommen. Diese betreffen in Bezug auf die städtebauliche Entwicklung zum einen den Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB, „Vorrang der Innenentwicklung“³) und zum anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperrklausel“⁴) und erhöhen somit auch die Anforderungen an den ebenfalls in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB genannten „*schonenden Umgang mit Grund und Boden*“ („Bodenschutzklausel“).

Die o.g. Neuregelungen normieren jedoch *„nicht etwa eine strikte Rechtspflicht (OVG Münster Urt. v. 28. 6. 2007 – 7 D 59/06.NE, aaO vor Rn. 1). Sie sind vielmehr „in der Abwägung zu berücksichtigen“ (§ 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB) und beinhalten damit eine „Abwägungsdirektive“.*⁵

2.2.1 Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel

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

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

auf das notwendige Maß begrenzt werden.

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

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

¹ Quelle: Umweltbundesamt, 2021 (www.umweltbundesamt.de)

² Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit: <http://www.bmub.bund.de/themen/strategien-bilanzen-gesetze/nachhaltige-entwicklung/strategie-und-umsetzung/reduzierung-des-flaechenverbrauchs/>

³ § 1 Abs. 5 BauGB:

„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. [...] Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“

⁴ § 1a Abs. 2 BauGB

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

⁵ zit. nach: Beck'scher Online-Kommentar BauGB, Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, Rn. 62-62c.

Durch den Bebauungsplan sollen, entsprechend der örtlichen Bedarfslage, Siedlungsflächen innerhalb des Bebauungszusammenhangs neu strukturiert und am unmittelbaren Siedlungsrand arrondiert werden. Die Fläche ist über die in der angrenzenden Ortsstraße „Fahracker“ bereits vorhandene Ver- und Entsorgungsinfrastruktur erschlossen.

Dabei erfolgt teilweise eine Erweiterung in den Außenbereich hinein, um auf eine lokale Bedarfslage zu reagieren. Die Ergänzung des Baugebiets in den Außenbereich dient u.a. der baulichen Nutzung der vorhandenen Liegenschaft Fahracker 22. Gleiches gilt für die Flächen zur Erweiterung der Liegenschaft Fahracker 20, die im Rahmen einer notwendigen Betriebserweiterung zur Errichtung einer Fahrzeuggarage genutzt werden soll.

Ergänzend erfolgt eine Arrondierung von Außenbereichsflächen für eine Wohnnutzung. Die Stadt Stadtallendorf überprüft in regelmäßigen Abständen die Wohnbaulandreserven im Siedlungszusammenhang des Stadtteils Schweinsberg. Bei der letzten Sichtung durch den zuständigen Fachbereich wurden insgesamt fünf unbebaute Grundstücke ermittelt, die im „Baulückenkataster“ geführt werden. In der Vergangenheit erfolgten Abfragen bzgl. der Nutzungsabsichten der Eigner. Bisher konnte lediglich festgestellt werden, dass eine Bevorratung der Flächen vorgesehen ist. Aktuell stehen in Stadtallendorf 669 Bewerbungen auf der städtischen Bewerberliste (Stand 24.09.2024). Für den Stadtteil Schweinsberg liegen 77 Bewerbungen vor. Das aktuell in einem ersten Bauabschnitt erschlossene Baugebiet in Schweinsberg (Bebauungsplan Nr. 100 „Feldwiesen“) verfügt über 19 Baugrundstücke. Derzeit erfolgt die Vergabe der Grundstücke durch die Stadt, es sind bereits 15 Grundstücke verkauft, zwei weitere werden derzeit vergeben. Die Stadt möchte zwei Baugrundstücke für Bewerbungen aus dem Stadtteil reservieren. Insofern wird deutlich, dass die aktuelle Nachfrage das Angebot an Baugrundstücken übersteigt.

Umwidmungssperrklausel

Der überwiegende Teil des Plangebiets ist im Regionalplan Mittelhessen 2010 als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ und im Flächennutzungsplan der Stadt Stadtallendorf als „gemischte Baufläche“ dargestellt. Grundsätzlich wurden somit überwiegende Teile des Plangebiets bereits auf der übergeordneten Planungsebene für eine bauliche Nutzung vorbereitet.

Lediglich eine geringe Teilfläche (0,18 ha) im Plangebiet unterliegt der erwerbsmäßigen landwirtschaftlichen Nutzung. Die Bewirtschaftung erfolgt bisher durch einen der Vorhabenträger (ortsansässiger Landwirt).

Die Stadt Stadtallendorf geht daher davon aus, dass die Überplanung der Fläche auf die Betriebsstruktur des Landwirts keine beeinträchtigenden Auswirkungen hat. Weiterhin sind die vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen bezogen auf den Flächenzuschnitt, die Flächengröße und ihre Lage aus agrarstruktureller Sicht nicht von hervorgehobener Bedeutung.

Hinsichtlich Wertigkeit für die Landwirtschaft stuft der *Bodenvierer Hessen* in seiner bodenfunktionalen Gesamtbewertung die landwirtschaftliche Fläche als *mittel* ein (Standorttypisierung: 3 – mittel, Ertragspotential: 4 – hoch, Feldkapazität: 3 – mittel, Feldkapazität: 3 – mittel, Nitratrückhaltevermögen: 3 – mittel) die Fläche hat somit eine durchschnittliche Bewertung.

Die Erosionsgefährdung (Fruchtfolge R-T) wird mit E0 (keine bis sehr gering) beurteilt.

Durch ergänzende Maßnahmen zum vorsorgenden Bodenschutz können nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Boden auf der Umsetzungsebene (z.B. Aufnahme von

Hinweisen zum vorsorgenden Bodenschutz für die Umsetzungsebene) minimiert werden.

Vorliegend erfolgt im Plangebiet eine Überplanung im Siedlungszusammenhang nebst einer geringfügigen Arrondierung von Flächen. Die Erweiterung des Betriebsstandorts sowie die Arrondierung der wohnbaulichen Nutzung (Fahracker 22) ist standortgebunden. Der Flächenzugriff ist gesichert.

Insofern erscheint der Verlust der landwirtschaftlichen Fläche, in Abwägung der zu berücksichtigenden Belange, aus Sicht der Stadt vertretbar.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Regionalplan Mittelhessen (RPM 2010)

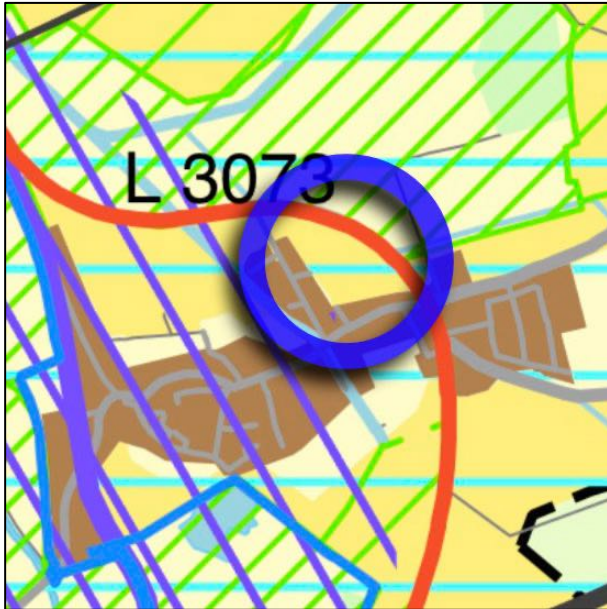


Abbildung 4: Regionalplan Mittelhessen 2010 (Ausschnitt)

Die Stadt Stadtallendorf ist als *Mittelzentrum* im Ländlichen Raum ausgewiesen. Insofern besitzt Stadtallendorf eine besondere Bedeutung für die siedlungsstrukturelle Weiterentwicklung der Region.

Das Plangebiet selbst wird im RPM 2010 als

- „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ sowie
- „Vorranggebiet Siedlung Bestand“
- „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ eingestuft.

„Die Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz sollen in besonderem Maße dem Schutz des Grundwassers in qualitativer und quantitativer Hinsicht dienen. In diesen Gebieten mit besonderer Schutzbedürftigkeit des Grundwassers soll bei allen Abwägungen den Belangen des Grundwasserschutzes ein besonderes Gewicht beigemessen werden.“ (6.1.4-12 (G) (K))

Die Fläche ist darüber hinaus im Umfang von knapp 0,2 ha als *Vorranggebiet für Landwirtschaft* ausgewiesen:

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzgebietszone IIIB des Wasserschutzgebiets für die Wasserwerke Wohratal und Stadtallendorf des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke (Schutzgebietsverordnung: StAnz. 48/87 S. 2372) sowie der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets für den Trinkwasserbrunnen Schweinsberg (*GruSchu Hessen*). Die Anforderungen der Wasserschutzgebietszonen stehen einer Festsetzung von Baugebieten grundsätzlich nicht entgegen, die Schutzgebietsverordnungen sind aber zu beachten (vgl. hierzu auch Kap. „Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“ in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan).

Die Fläche ist darüber hinaus im Umfang von knapp 0,2 ha als *Vorranggebiet für Landwirtschaft* ausgewiesen:

„In den Vorranggebieten für Landwirtschaft hat die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen. Die Agrarstruktur ist hier für eine nachhaltige Landbewirtschaftung zu sichern und zu entwickeln.“

Das Plangebiet ist jedoch bereits überwiegend im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt lediglich eine geringfügige Erweiterung (< 0,2 ha). Diese dient vorwiegend der Eigenentwicklung standortgebundener Nutzungen und stellt eine Arrondierung am Siedlungsrand dar. Von raumordnerischen Konflikten ist daher nicht auszugehen.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

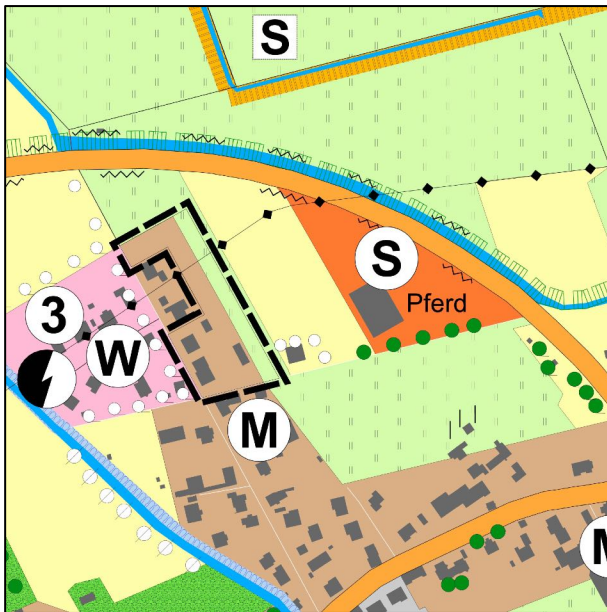


Abbildung 5: FNP – vor der Änderung (Ausschnitt)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Stadtallendorf stellt das Plangebiet überwiegend gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB als „gemischte Baufläche“ dar. Im östlichen Erweiterungsbe- reich ist eine kleine Teilfläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB als „Fläche für die Landwirtschaft - Grünland“ dargestellt.

Die Planung entspricht daher nicht vollumfänglich dem Entwicklungsge- bot des § 8 Abs. 2 BauGB. Parallel zur Aufstellung dieses Bebauungs- plans erfolgt daher auch ein Verfah- ren zur Änderung des FNP („80. Än- derung des FNP“). Der Beschluss zur Durchführung des Bauleitplan- verfahrens wurde durch die Stadtver- ordnetenversammlung gefasst.

3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans befindet sich partiell im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 38 „Knechtswiesen“ (Liegenschaft: Fahracker 20 und 22). Der Bebauungsplan erlangte am 25.08.1995 Rechtskraft. Der westlich des Straßenverlaufs des „Fahrackers“ gelegene Teil des Geltungsbereichs wurde seinerzeit zur Entwicklung eines Neubaugebiets als „Allgemeines Wohngebiets“ festgesetzt. Eine Stichstraße erschließt das kleine Wohngebiet.

Die Liegenschaften östlich der Straße „Fahracker“ (Haus-Nr. 20 – 26) befinden sich ebenfalls vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Knechtswiesen“. Dieser Bereich wurde als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Die zulässige GRZ beträgt dort 0,3 bei maximal 2 Vollgeschossen (Z: II). Die zulässige GFZ beträgt 0,6. Es wurde die offene Bauweise festgesetzt.

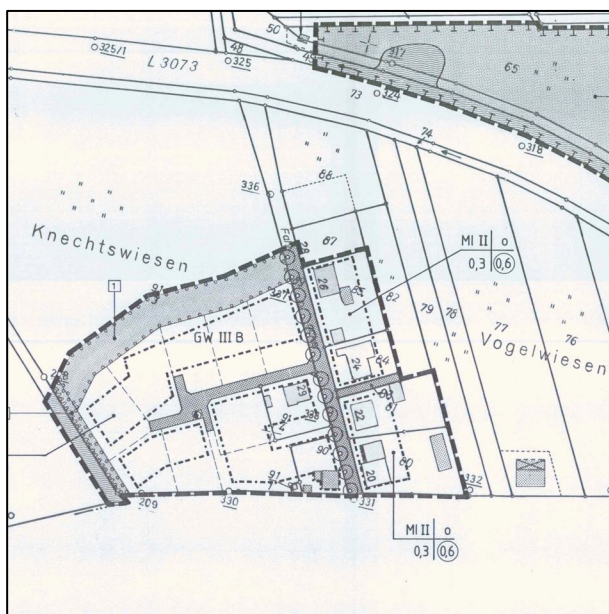


Abbildung 6: Bebauungsplan Nr. 38 „Knechtswiesen“ (Ausschnitt)

Innerhalb des Baugebiets wurde eine vorhandene Wegeparzelle als Straßenverkehrsfläche (Flst. 83) festgesetzt, die zur Erschließung der östlichen Grundstücksteile dient aber auch zur künftigen Erweiterung des Plangebiets dienen sollte. Die Baufelder wurden „großzügig“ dimensioniert, so dass künftige Erweiterungen bzw. Anbauten an den vorhandenen Gebäuden möglich sind. Der Bebauungsplan Nr. 38 „Knechtswiesen“ beinhaltet eine externe Ausgleichsmaßnahme im Westen des Plangebiets (jenseits der Landesstraße L 3073, u.a. Flst. 65), in dem u.a. eine Extensivierung der Grünlandnutzung und Maßnahmen am Gewässer (Ausbildung einer Flachwasserzone an der dort vorhandenen Grabenparzelle) festgesetzt wurden.

3.4 Weitere Fachgesetzliche Informationen und Anforderungen

3.4.1 Natura 2000 (VSG)

Nördlich der Landesstraße L 3073 beginnt das Vogelschutzgebiet „Amöneburger Becken (5219-401)“. Es besitzt eine Ausdehnung von rund 1.300 ha. Auswirkungen der Planung auf das Gebiet liegen nicht auf der Hand.

3.4.2 Naturschutzgebiet

Östlich des Plangebiets befindet sich in rund 600 m Entfernung das NSG „Saurasen bei Schweinsberg“. Es liegt in der Ohm-Niederung und umfasst einen gut erhaltenen Erlen-Eschen-Auwald und artenreiche Feuchtbrachen. Auswirkungen der Planung auf das NSG sind nicht zu erwarten.

3.4.3 Landschaftsschutzgebiet

Nördlich der Landesstraße L 3073 beginnt das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Ohm“. Es besitzt eine Ausdehnung von rund 5.900 ha.

3.4.4 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzgebietszone IIIB des Wasserschutzgebiets für die Wasserwerke Wohratal und Stadtallendorf des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke (Verordnung vom 02.11.1987, StAnz. 48/87 S. 2373) sowie innerhalb der Wasserschutzgebietszone III des Wasserschutzgebiets für den Trinkwasserbrunnen Schweinsberg (Verordnung vom 28.07.1967, StAnz. 37/67 S. 1157). Die hierfür erlassene Schutzgebietsverordnung ist einzuhalten.

3.4.5 Hochwasserrisikomanagementplan Ohm

Aufgrund der Lage innerhalb eines Hochwasserrisikogebiets HQ_{extrem} der Ohm sind die Hinweise und Empfehlungen zur Hochwasservorsorge gem. Hochwasserrisikomanagementplan Ohm zu beachten (HWRM-Viewer) und *„Vorkehrungen zu treffen und erforderliche bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu verringern“* („Arbeitshilfe Wasserwirtschaft in der Bauleitplanung“).

Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

Der Bereich des Plangebiets, in dem die Mischgebietsnutzung gen Osten erweitert werden soll, wird gem. § 6 BauNVO als „Mischgebiet“ (MI) festgesetzt. In Umsetzung des vorbeugenden Immissionsschutzes soll damit auch klargestellt werden, dass maximal „nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“ zulässig sind, die keinen grundsätzlichen Konflikt zu den angrenzenden schützenswerten Nutzungen (Wohnen) hervorrufen.

Darüber hinaus soll das mischgebietsimmanente breite Nutzungsspektrum planungsrechtlich gesichert werden. So sind innerhalb des Mischgebiets neben Wohnhäusern auch Dienstleistungsbetriebe denkbar.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden im gesamten Mischgebiet ebenfalls ausgeschlossen, da die erschließungstechnischen Rahmenbedingungen hierfür im Plangebiet nicht gegeben sind bzw. diese Nutzungen der gewünschten städtebaulichen Zielausrichtung nicht entsprechen. Gleiches gilt für Vergnügungsstätten.

Eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO

Zur Sicherstellung eines verträglichen Nebeneinanders im Sinne des Trennungssatzes werden die in Nachbarschaft zu Wohngebieten liegenden gewerblich dominierten Bereiche als "eingeschränktes Gewerbegebiet" (GEe) als Sonderform des § 8 BauNVO festgesetzt.

Prägendes Wesensmerkmal dieses Gebietstypus ist die Beschränkung auf "*das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe*". Insofern erfolgt im Hinblick auf das Störpotenzial eine Gleichstellung mit einem „Mischgebiet“ (MI) – mit dem Unterschied, dass das Wohnen auch im „eingeschränkten Gewerbegebiet“ (GEe) grundsätzlich nicht erlaubt ist.

In Umsetzung der sog. „Anpassungspflicht“ nach § 1 Abs. 4 BauGB wird ein genereller Ausschluss vom sonstigen Einzelhandel im Gewerbegebiet festgesetzt.

Tankstellen werden ebenfalls ausgeschlossen, da die erschließungstechnischen Rahmenbedingungen hierfür im Plangebiet nicht gegeben sind bzw. diese Nutzungen der gewünschten städtebaulichen Zielausrichtung nicht entsprechen. Gleiches gilt für Vergnügungsstätten.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird im WA und MI mit 0,3 unterhalb der Obergrenzen der Orientierungswerte nach § 17 BauNVO für diese Gebietstypen festgelegt.

Diese Festsetzung ist einerseits auf die umgebenden Baugebiete sowie die Ortsrandlage abgestimmt und entspricht gleichzeitig der Forderung nach einem schonenden Umgang mit der Ressource Boden.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird im GEe mit 0,6 ebenfalls unterhalb der Obergrenzen der Orientierungswerte nach § 17 BauNVO für diesen Gebietstyp festgelegt. Hierdurch wird den Ansprüchen an einen höheren Ausnutzungsgrad im Zusammenhang mit gewerblichen Nutzungen Rechnung getragen.

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

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

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

4.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird bei maximal zwei zulässigen Vollgeschossen im MI mit 0,5 als Obergrenze festgesetzt. Der Wert liegt deutlich unterhalb der Obergrenze des § 17 BauNVO und wurde an die Anforderungen der Planung angepasst.

Diese Festsetzungskombination folgt darüber hinaus dem Charakter der angrenzenden Bebauung, welche vergleichbare Zulässigkeiten aufweist.

Im GEE wird die GFZ mit 1,0 festgesetzt. Diese Festlegung entspricht gleichzeitig der Forderung nach einem sparsamen und schonenden Umgang mit der Ressource Boden.

4.2.3 Gebäudehöhen und Geschossigkeit (Z)

Zur Einbindung der Gebäudekubaturen in den städtebaulichen Kontext erfolgt eine Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhen. Um eine Beeinträchtigung des angrenzenden landschaftlichen Kontextes durch eine zu starke Höhenentwicklung der Gebäude zu vermeiden, wird die Bebauung im „allgemeinen Wohngebiet“ mit einer Firsthöhe von max. 10 m in maximal eingeschossiger Bauweise (Z: I) festgesetzt.

Ergänzend zu der maximalen Firsthöhe wird ein Höchstmaß für die zulässige Traufhöhe von 5,0 m festgesetzt.

Die Bebauung im „Mischgebiet“ wird mit einer Firsthöhe von max. 11,0 m in maximal zweigeschossiger Bauweise (Z: II) festgesetzt. Dieser Wert orientiert sich an dem benachbarten Mischgebiet und der intensiveren gewerblichen Nutzung im GEE.

Im GEE darf die maximale Höhe baulicher Anlagen ebenfalls 11,0 m nicht überschreiten.

Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Höhen wird mit einer Höhe von 199,00 m NHN (Meter über Normal-Höhen-Null) des amtliche Höhenbezugssystem (DHHN) festgelegt. Diese Festlegung entspricht in etwa der gemittelten Höhenlage der natürlich anstehenden Geländeoberfläche / Straßenoberfläche im Bereich des „Fahrackers“. Das Plangebiet stellt sich in diesem Bereich des Stadtteils Schweinsberg als sehr eben dar.

Die festgesetzten Höhen korrespondieren mit der angrenzenden Bebauung und nehmen Rücksicht auf das Landschafts- und Ortsbild. Im Ergebnis wird daher mit den o.g. Regelungen gewährleistet, dass sich die entstehenden Gebäude in die angrenzende Bebauungsstruktur einfügen.

Geringfügige Überschreitungen der Höhenfestsetzung durch untergeordnete Gebäudeteile können zugelassen werden.

4.3 **Bauweise**

Dem gewünschten aufgelockerten Erscheinungsbild entsprechend wird für das gesamte Plangebiet die offene Bauweise (o - siehe Kap. „Begriffsdefinitionen“) festgesetzt.

4.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO definiert. Die Baugrenzen orientieren sich am Verlauf der Grundstücksgrenzen und verlaufen hier i.d.R. in einem Abstand von 3 bis 6 m.

4.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 91 Hessischer Bauordnung (HBO) werden zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen örtliche gestalterische Vorschriften durch eine gesonderte Satzung erlassen, die gem. § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Sie dienen vor allem der Unterstützung eines regionalen Charakters der geplanten Gebäude. Städtebauliches Ziel ist es, das Siedlungsbild mit seinem ländlichen Charakter weiterzuführen und hierzu die Baukörperformen und -kubaturen durch entsprechende Gestaltungsfestsetzungen zu strukturieren. Darüber hinaus sollen bauliche Verunstaltungen verhindert werden.

4.5.1 Dachgestaltung

In den Vorschriften zur Dachgestaltung werden im Mischgebiet und im allgemeinen Wohngebiet Regelungen zu Dachneigungen und zur Farbgebung getroffen. Diese werden an prägende Gestaltungsmerkmale aus den angrenzenden Baugebieten angelehnt und als gestalterische Vorgaben im Bebauungsplan definiert. Es wird bestimmt, dass die Hauptgebäude eine Dachneigung von 25° – 40° aufweisen müssen. Dies entspricht der regionaltypischen Typologie der Gebäude mit geneigten Dachformen. Im Rahmen der baugestalterischen Weiterentwicklung des Ortes soll diese Baukörperform weiter Anwendung finden. Weiterhin sind geneigte Dächer in gedeckten Farbtönen auszuführen. Reflektierende Materialien für die Dachhaut werden ausgeschlossen.

Untergeordnete Baukörper können auch mit Flachdächern und flachgeneigten Dachformen gestaltet werden. Diese sind zumindest mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

Im Gewerbegebiet sind auch geringere Dachneigungen zulässig. Diese Festsetzung berücksichtigt die Anforderung von Gewerbebauten, die häufig den wirtschaftlichen Prinzipien genormten Tragkonstruktionen folgen.

4.5.2 Fassadengestaltung /Außenwandflächen

Zur Vermeidung grober Verunstaltungen und störender Blend-/Fernwirkungen werden Mindestanforderungen zur Materialwahl im Bereich der sichtwirksamen Außenmauern getroffen. Diese beziehen sich auf die Hauptgebäude im Misch und Wohngebiet.

So sind z.B. Verkleidungen mit grellbunten bzw. metallischen Materialien an Fassaden nicht zulässig.

4.5.3 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und Einfriedungen

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

Daher werden Mindestanforderungen zu Einfriedungen getroffen. Diese stellen generelle Gestaltungsansprüche der Stadt dar. Die Einfriedung soll aus Hecken bzw. Zäunen bestehen. Die Ausführung der Einfriedungen soll eine Durchlässigkeit für Kleintiere (z.B. Igel) gewährleisten.

Darüber hinaus wird die Anlage sog. Schottergärten ausgeschlossen. Sie stellen keine ortstypischen gartengestalterischer Strukturen dar und sie bieten darüber hinaus für viele synanthrope Arten keinen geeigneten Lebensraum.

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

4.5.4 Werbeanlagen

Grundsätzlich sind im gesamten Gebiet Anlagen zur Fremdwerbung ausgeschlossen. Darüber hinaus werden Festsetzungen getroffen, die verunstaltende bzw. das Umfeld beeinträchtigende Werbung verhindern. Werbeanlagen dürfen nicht an Bäumen oder oberhalb der Trauflinie angebracht werden und dürfen gestalterisch bedeutsame Bauglieder nicht überdecken. Als Werbeanlagen sind unzulässig: Blinklichter, bewegliche Scheinwerfer, Laserlichtanlagen und bewegliche Leuchtworbeanlagen.

5 Verkehrserschließung

5.1 Verkehrsflächen

Die Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Fhracker“. Diese Flächen werden gem. § 9 Abs. 11 BauGB als „öfftl. Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt.

Das Wohngebiet im nördlichen Plangebiet wird über eine im Bebauungsplan festgesetzte Stichstraße erschlossen. Diese wird gem. § 9 Abs. 11 BauGB als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Privatstraße“ festgesetzt.

Der vorhandene Weg im Plangebiet (Flst. 83) wird als „öfftl. Straßenverkehrsfläche“ planungsrechtlich gesichert und nach Nordosten um 6 Meter verlängert.

Die Straßenbreiten sind für die zu erwartenden Verkehre hinreichend dimensioniert.

5.2 Rad- und Fußverkehr

Im Plangebiet werden keine separaten Fuß- bzw. Radwege ausgewiesen.

5.3 Öffentlicher Verkehr (ÖV)

Das Plangebiet besitzt keinen unmittelbaren Anschluss an den öffentlichen Verkehr. Die nächste Buslinie verkehrt im Bereich der Straße „Weidenhausen“. Die Haltestelle befindet sich in einer fußläufigen Entfernung von rund 400 Metern zum Plangebiet.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Strom- / Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebiets kann durch Ergänzung der angrenzend vorhandenen Versorgungsinfrastruktur sichergestellt werden. Die Löschwasserversorgung soll durch die vorhandenen Trinkwasserleitungen gewährleistet werden.

6.2 Abwasserbeseitigung

Die Planung sieht vor, das Baugebiet im Trennsystem zu entwässern.

Zur Beseitigung des Schmutzwassers bestehen in der Straße „Fahacker“ Anschlussmöglichkeiten an das öffentliche Kanalnetz. Diese sollen in das Plangebiet erweitert werden.

6.3 Abfallbeseitigung

Eine ordnungsgemäße Abfallbeseitigung wird über ein durch die Stadt Stadtallendorf konzessioniertes Unternehmen gewährleistet.

7 Grünordnung / Freiraum / Natur und Landschaft

7.1 Grünordnung

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

Begrenzung der Flächenversiegelung

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

- der Grundflächenzahl (GRZ),
- der Vorschriften zur anteiligen Begrünung der Grundstücksflächen sowie
- der wasserdurchlässigen Herstellung von Hof- und privaten Wegeflächen sowie Stellplatzflächen.
- Anlage von Heckenstrukturen und einer Randeingrünung innerhalb des Gebiets

Erhaltung des Ortsbildes

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

Darüber hinaus sind Grundstückseinfriedungen zu Nachbargrundstücken nur als Hecken oder Zäune, die einzugrünen sind, zulässig.

Durchgrünung des Baugebiets

Die Grundstücksfreiflächen sind zu begrünen und anteilig zu mind. 30 % mit Gehölzen zu überstellen.

Das Gebot der privaten Sonnenenergienutzung auf Hausdächern bedingt, dass bei der Begrünung der Grundstücksfreiflächen von einer Durchgrünung mit volumenbildenden Laubgehölzen abzusehen ist. Innerhalb des Gebiets sollten die Pflanzgebote darum auf strauch- und kleinbaumförmige Wuchsformen begrenzt werden.

Randeingrünung

Neben der Begrünung der Grundstücksfreiflächen erfolgt eine Randeingrünung des Plangebiets im nördlichen Plangebietsabschnitt. Durch Pflanzung mittel-bis großkroniger

Bäume und Sträucher soll hier ein mehrschichtiges artenreiches blickdichtes Feldgehölz entwickelt werden.

Durchlässigkeit für Kleintiere

Um Wanderungsbeziehungen von Kleintieren bis Igelgröße weiterhin zu gewährleisten, sind insbesondere Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken „offen“, d.h. in Form von Hecken oder weitmaschigen Zäunen zu gestalten.

Pflanzbindung

Im Geltungsbereich sind die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern mit standortheimischen Laubgehölzen vorzunehmen, ausbreitungsaggressive invasive Arten dürfen nicht angepflanzt werden. Hierzu gehören insbesondere:

Acer negundo (Eschen-Ahorn), Ailanthus altissima (Götterbaum), Amorpha fruticosa (Bastardindigo), Prunus serotina (Späte Traubenkirsche), Rhus typhina (Essigbaum), Robinia pseudoacacia (Robinie), Rosa rugosa (Kartoffel-Rose), Rubus armeniacus (Armenische Brombeere), Vaccinium angustifolium x corymbosum (Amerikanische Kultur-Heidelbeere) sowie die exotischen Knöterichgewächse und der Riesenbärenklau.

Weitere Empfehlungen/ Hinweise:

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

Im Geltungsbereich sind die gesetzlichen Regelungen zum Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen bei allen Baumaßnahmen weiterhin in erforderlichem Umfang fachgerecht zu beachten.

7.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Mit der Planung werden formal Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt vorbereitet, die es auszugleichen gilt. Die Bilanzierung des Eingriffs bzw. der Kompensation und des Ausgleiches erfolgt im Rahmen des Umweltberichts. Im Konzeptentwurf des Umweltberichts liegt zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligungsverfahren die Bilanzierung des Eingriffs noch nicht vor. Diese wird im weiteren Verfahren ergänzt.

7.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Nicht zuletzt auf Grund des UN-Weltklimaberichts ist deutlich geworden, dass die Bekämpfung des Klimawandels und die Anpassung an den Klimawandel dauerhafte Zukunftsaufgaben auch der Städte und Gemeinden sind. Diese Aufgaben haben auch eine städtebauliche Dimension, der die Gemeinden bei ihren Vorgaben zur örtlichen Bodennutzung Rechnung tragen sollen⁶.

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

Der neugefasste § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB bestimmt nunmehr, dass die Bauleitpläne dazu beitragen sollen, *„eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen*

⁶ aus: Referentenentwurf zum Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden

Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und das Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“ Die Neuregelungen der § 1 Abs. 5 Satz 2, und § 1a Abs. 5 BauGB werten den kommunalen Klimaschutz auf, verleihen ihm aber keinen Vorrang vor anderen Belangen nach § 1 Abs. 6 BauGB und § 1a BauGB.

Kommunen verfolgen daher immer stärker das Ziel, nicht nur möglichst energiesparende Konzepte für Siedlungsentwicklungen voran zu treiben, sondern den reduzierten Energiebedarf auch möglichst aus regenerativen Energiequellen zu decken. Grundlage hierfür bietet der § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB, nach welchem im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen *"Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen"* festgesetzt werden können.

7.3.1 Festsetzungen zu Klimaschutz bzw. Klimaanpassung

Folgende Festsetzungen im Bebauungsplan dienen Belangen des Klimaschutzes:

- Die Beschränkung der Bebauungshöhen in Anlehnung an den angrenzenden Baubestand gewährleistet, dass keine Barrieren für die großräumige Luftzirkulation entstehen können.
- Die Auflagen zur Durchgrünung innerhalb des Baugebiets sowie die Randeingrünung des Plangebiets besitzen Bedeutung für das Kleinklima und schaffen Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Diese Festsetzungen wirken sich weiterhin positiv auf das Siedlungsklima aus.
- Die Festsetzung zur Begrünung von Flachdächern dient nicht nur einer besseren landschaftlichen Einbindung und der Schaffung von Siedlungshabitaten, sondern auch durch den Rückhalt von Niederschlagswasser und Verdunstung von diesem zur Verringerung von Aufheizeffekten im Baugebiet.
- Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung dienen dem Schutz des Bodens nach Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sowie der Minderung negativer stadtklimatischer Effekte durch Begrenzung von Aufheizungseffekten. Gleiches gilt für die Festsetzung zur wasserdurchlässigen Bauweise von Fußwegen, Stellplätzen (z.B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke, Schotterrasen).

7.3.2 Festsetzung von Maßnahmen zur Nutzung solarer Energie

Im Rahmen der Bauleitplanung können Kommunen gem. Longo 2009⁷, auch über die Festsetzung von baulichen Maßnahmen für den Einsatz regenerativer Energien hinaus, *"im Hinblick auf Solarenergie Installationspflichten von Solarwärme- und Solarstromanlagen (verbindliche aktive Solarenergienutzung)"* in der Bauleitplanung festsetzen.

Um im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung einen Beitrag zur Unterstützung des Ausbaus der regenerativen Energien zu liefern, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie auf mindestens 30 % der Dachflächen der Gebäude

⁷ Longo, F. (2009): Sonnennutzung als Pflicht für Häuslebauer. - In: Städte- und Gemeinderat 5/2009.

vorzusehen sind. Diese Festsetzung dient sowohl dem globalen Klimaschutz aber auch in Bezug auf eine Nutzung und Produktion erneuerbarer Energien wird somit auf lokaler bzw. regionaler Ebene ein Beitrag geleistet. Die anteilige Nutzung der Dachflächen für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie trägt durch die Umwandlung von Sonnenenergie in Strom oder Wärme zur verminderten Abgabe von Strahlungsenergie in die Umgebung und damit zur Verringerung von Aufheizungseffekten bei. Die Nutzung solarer Strahlungsenergie verringert den Bedarf an externer Energie, die durch Verbrennung fossiler Energieträger gewonnen wurde.

7.4 Forstliche Belange

Forstliche Belange werden von der Planung nicht berührt.

7.5 Wasserwirtschaftliche Belange

Aufgrund der Lage innerhalb eines Hochwasserrisikogebiets HQ_{extrem} der Ohm sind die Hinweise und Empfehlungen zur Hochwasservorsorge gem. Hochwasserrisikomanagementplan Ohm zu beachten (HWRM-Viewer) und *„Vorkehrungen zu treffen und erforderliche bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu verringern“* („Arbeitshilfe Wasserwirtschaft in der Bauleitplanung“).

8 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Einzelkulturdenkmäler. Das Plangebiet ist nicht Teil einer geschützten Gesamtanlage nach dem Denkmalschutzgesetz.

Der Stadt liegen weiterhin keine konkreten Hinweise auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern vor. Im Falle einer Entdeckung von Bodendenkmälern ist dies den zuständigen Stellen unverzüglich anzuzeigen.

9 Altlasten / Kampfmittel

Altlasten oder Ablagerungen sowie andere Bodenkontaminationen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt und auch nicht zu vermuten.

Werden im Rahmen der Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtmaßnahmen im Plangebiet dennoch Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend die zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

Hinweise bzw. Erkenntnisse zum Vorhandensein von Kampfmitteln liegen der Stadt für das Plangebiet nicht vor.

10 Bodenordnung

Die zur Umsetzung der Planung erforderlichen Grundstücksflächen stehen den Vorhabenträgern zur Verfügung. Zur Umsetzung der Bauleitplanung ist die Durchführung eines Verfahrens zur Bodenordnung nicht erforderlich.

11 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil
Allgemeines Wohngebiet	2.102 qm	26,7 %
Mischgebiet	2.410 qm	30,6 %
Eingeschränktes Gewerbegebiet	1.136 qm	14,4 %
Öffentliche Verkehrsfläche	1.217 qm	15,4 %
Verkehrsfläche (Privatstraße)	163 qm	2,1 %
Randeingrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	857 qm	10,8 %
GESAMT	7.885 qm	100,0 %

12 Begriffsbestimmungen

Grundflächenzahl (GRZ) - 0,3

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

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

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

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf jedoch die zulässige Grundfläche durch die zuvor genannten Grundflächen bis zu 50 % überschritten werden d.h. bis zu einer Grundflächenzahl von 0,45. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

Geschossflächenzahl (GFZ) – 0,6 (Beispiel)

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

Beispiel: $600 \text{ qm} * 0,6 = 360 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 600 qm dürfen maximal 360 qm, verteilt auf alle Vollgeschosse (nach § 4 Abs. 5 Satz 3 HBO) überbaut werden. Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche, Balkone, Loggien und Terrassen bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

Vollgeschosse – II

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften (§ 4 Abs. 5 Satz 3 HBO) Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.“ (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Baugrenze

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

Offene Bauweise – o

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