



Stadt Kirchhain
Stadtteil Großseelheim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan **„An der Bach, 1. Änderung und Erweiterung“**

- Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB -

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

Teil B: Textliche Festsetzungen

Teil C: Planteil

Entwurf gem. § 13 (2) Nr. 2 und Nr. 3 BauGB

- beschleunigtes Verfahren -

April 2025

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	Planungsanlass und Beschreibung des Plangebietes.....	1
1.1	Planungsanlass und Erforderlichkeit.....	1
2	Räumliche Lage, Geltungsbereich und Erschließung.....	2
2.1	Verkehrerschließung	2
2.1.1	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV).....	3
3	Verfahren.....	3
3.1	Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB	3
3.2	Verfahrensdokumentation	4
4	Vorhabenbeschreibung / Bebauungskonzept.....	5
4.1	Gebäudetypen / Nachhaltigkeit	5
4.2	Straßen und Wege	6
4.3	Gemeinschaftsflächen.....	7
4.4	Freiflächen	8
4.5	Stellplätze.....	8
4.6	Ver-/Entsorgung	8
5	Planerische Vorgaben und Rahmenbedingungen	9
5.1	Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM).....	9
5.2	Flächennutzungsplan (FNP)	10
5.3	Rechtskräftige Bebauungspläne	11
5.4	Sonstige fachplanerische Rahmenbedingungen.....	11
5.4.1	Hochwasserrisiko	11
5.4.1.1	Konzeptionelle Überlegungen zum Hochwasserschutz.....	13
5.4.2	Denkmalschutz.....	14
5.4.3	Immissionsschutz.....	14
5.5	Bodenschutz in der Bauleitplanung.....	16
5.5.1	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel	17
5.6	Sonstige fachplanerische Rahmenbedingungen.....	18
5.6.1	Biotop- und Artenschutz	18
5.6.2	Starkregengefahr	22
6	Festsetzungsinhalte.....	23
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	23
6.2	Maß der baulichen Nutzung	25
6.2.1	Grundflächenzahl (GRZ).....	25
6.2.2	Zahl der Vollgeschosse, Geschossflächenzahl, Bauweise	25
6.2.3	Höhe baulicher Anlagen	25
6.2.4	Überbaubare Grundstücksfläche	26
6.3	Verkehrerschließung	26
6.4	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	27
6.5	Grünordnung	28
6.5.1	Grünordnungskonzept.....	28
6.6	Klimaschutz und Klimaanpassung	30
7	Flächenbilanz	31
8	Begriffsbestimmungen	32

INHALTSVERZEICHNIS

Abbildungen

Abbildung 1: Räumliche Lage – OpenStreetMap.....	1
Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG)	2
Abbildung 3: Plangebiet auf Katasterbasis (HVBG).....	2
Abbildung 4: RMV - Haltestellenplan	3
Abbildung 5: Erschließungs- und Bauungskonzept (Gotthold Projekt GmbH, 2024).....	5
Abbildung 6: Ansicht (Gotthold Projekt GmbH, 2024).....	6
Abbildung 7: Regionalplan – Ausschnitt.....	9
Abbildung 8: Flächennutzungsplan – Ausschnitt	10
Abbildung 9: Bauungsplan Nr. 7 „An der Bach“ und Plangebiet	11
Abbildung 10: Risikogebiet gem. HWRM-Viewer des HLNUG	12
Abbildung 11: Denkmaltopografie – Ausschnitt.....	14
Abbildung 12: Geruchsimmissionsberechnung, Michael Herdt Ingenieure, April 2024	15
Abbildung 13: Baulücken in Großseelheim (2024)	17
Abbildung 14: StarkregenViewer HLNUG - Ausschnitt	22
Abbildung 15: Bauungsplan – Planteil (unmaßstäblich)	23

Anlagen:

Vorhaben- und Erschließungsplan

Teil B: Textliche Festsetzungen

Teil C: Planteil

Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen

1 Planungsanlass und Beschreibung des Plangebietes

1.1 Planungsanlass und Erforderlichkeit

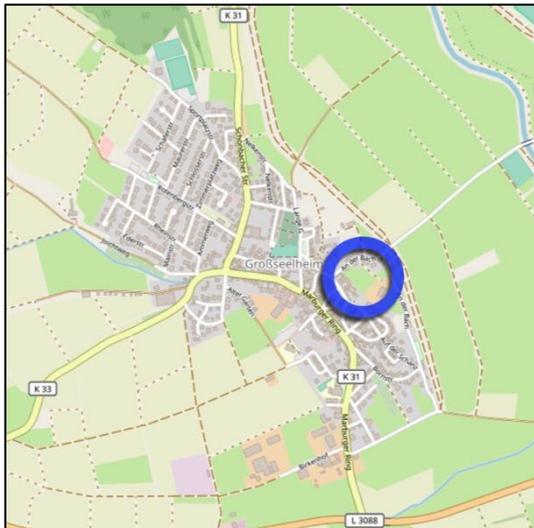


Abbildung 1: Räumliche Lage – OpenStreetMap

Ein privater Vorhabenträger hat der Stadt Kirchhain ein Konzept zur Entwicklung eines unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten optimierten Quartiers am östlichen Siedlungsrand von Großseelheim vorgestellt.

Das Baugebiet soll eine ökologische Ausrichtung (hoher Energieeffizienzstandard, Nutzung erneuerbarer Energien, Sammlung und Nutzung von Niederschlagswasser, stadtklimatisch und stadtoökologisch optimierte Bebauung und Freiflächengestaltung) erhalten und verträglich mit der Ressource Grund und Boden umgehen.

Die Erschließung ist über die angrenzend verlaufende Ortsstraße „An der Bach“ gesichert.

Aufgrund der attraktiven Lage von Großseelheim zwischen Kirchhain – Stadtallendorf im Osten und Marburg im Westen, in Verbindung mit der hervorragenden Verkehrsanbindung durch die Nähe zu regionalen Hauptverkehrsachsen (B 3, B 62, B 252 und B 454) erfreut sich der Ort einer anhaltend hohen Nachfrage nach Baugrundstücken sowie Wohnraum in Form von Miet- und Eigentumswohnungen.

Die Schaffung von Wohnraum in verdichteter Bauweise und ökologischer Ausrichtung durch Inanspruchnahme einer Fläche im unmittelbaren Siedlungsrandbereich, die bereits dreiseitig von Siedlung umschlossen ist, folgt der Bedarfslage und entspricht den städtischen Zielvorstellungen für die künftige nachhaltige Siedlungsentwicklung.

Insofern hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kirchhain in ihrer Sitzung am 17.10.2022 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „An der Bach, 1. Änderung und Erweiterung“ beschlossen.

2 Räumliche Lage, Geltungsbereich und Erschließung



Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG)

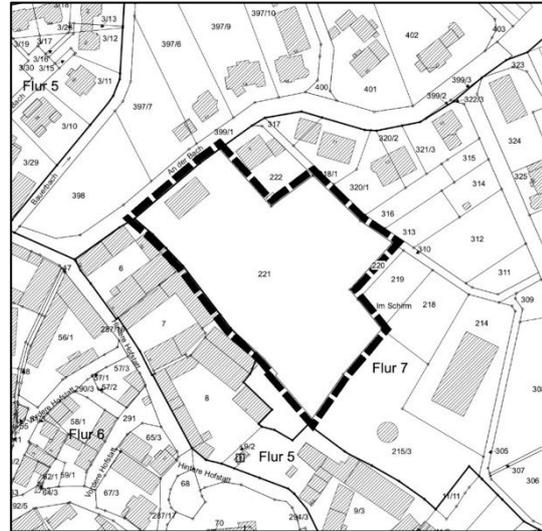


Abbildung 3: Plangebiet auf Katasterbasis (HVBG)

Das Plangebiet liegt im Osten von Großseelheim in der Schnittstelle zwischen der historischen Siedlungslage im Westen und neuzeitlicher Wohnbebauung in Form von überwiegend freistehenden Einfamilienhäusern im Norden und Osten.

Der räumliche Geltungsbereich, mit einer Größe von rd. 0,7 ha, umschließt einen Teil des Flurstücks 221 in der Gemarkung Großseelheim, Flur 7.

2.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über die im Norden tangierende Ortsstraße „An der Bach“ gesichert. Über diese ist in einer Entfernung von rd. 200m der Anschluss an die Ortsdurchfahrt „Marburger Ring“ gesichert. Diese übernimmt die Funktion einer Hauptsammelstraße und dient auch dem Anschluss an das überörtliche Straßennetz.

Hinsichtlich ihrer Funktion und ihres Ausbaustandards ist die Straße „An der Bach“ dazu in der Lage, die durch das Vorhaben entstehenden zusätzlichen Individualverkehre aufzunehmen.

2.1.1 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)



Abbildung 4: RMV - Haltestellenplan

In rd. 200 m Entfernung sind die RMV Haltestellen „Heimatmuseum“ und „Ziegelgartenstraße“ in guter fußläufiger Erreichbarkeit.

Zusammenfassend bietet das Plangebiet eine gute Anbindungsqualität für den öffentlichen Personennahverkehr.

3 Verfahren

Da die Bauleitplanung der Nachverdichtung sowie sonstigen Maßnahmen der Innenentwicklung in einem Siedlungsrandbereich dient, wird dieses Aufstellungsverfahren als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. § 13 a BauGB im sog. „beschleunigten Verfahren“ durchgeführt.

3.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Mit dem § 13a BauGB wurde, zur Verminderung der Flächeninanspruchnahme und zur Beschleunigung wichtiger Planungsvorhaben, vor allem in den Bereichen Arbeitsplätze, Wohnbedarf und Infrastrukturausstattung, das Bau- und Planungsrecht für entsprechende Vorhaben zur Stärkung der Innenentwicklung, vereinfacht und beschleunigt.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung – das Gesetz benennt hierzu als Beispiel: die Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung – wurde in Anlehnung an die Regelungen über die vereinfachte Änderung eines Bauleitplans in § 13 BauGB ein ›beschleunigtes Verfahren‹ eingeführt. Die Bebauungspläne der Innenentwicklung bedürfen keiner förmlichen Umweltprüfung. Sie dürfen im Hinblick auf die Vorgaben der EU-UP-Richtlinie in ihrem Geltungsbereich grundsätzlich nur eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festsetzen. Bei einer Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² muss die Stadt auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls zu der Einschätzung gelangt sein, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Zudem darf der Bebauungsplan nicht einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es dürfen auch keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher

Bedeutung nach der Fauna-Flora-Habitat-RL und von Vogelschutzgebieten nach der Vogelschutz-RL bestehen.¹

Ermittlung der zulässigen Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO

Die zulässige Grundfläche errechnet sich nach der Formel²:

Zulässige Grundfläche = maßgebende Grundstücksfläche x Grundflächenzahl

Gebietstyp	MDW
Maßgebende Grundstücksfläche in m ²	5.206
Grundflächenzahl (GRZ)	0,6
Zulässige Brutto-Grundflächen in m²	3.124

Der in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgeführte „untere Schwellenwert“ von 20.000 m² Grundflächen wird durch das aktuelle Planvorhaben nicht erreicht.

Erhebliche Umweltauswirkungen werden durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet. Ebenso wird durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Der Bebauungsplan dient zudem Maßnahmen der Innenentwicklung. Die Voraussetzungen für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren sind im Sinne der Vorschriften des § 13a BauGB demnach gegeben.

Es gilt, dass im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB "*Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 (BauGB) vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig*" zu betrachten sind. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist daher im vorliegenden Bauleitplanverfahren nicht notwendig.

3.2 Verfahrensdokumentation

Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	25.03.2024
2.	frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	vom __.__.2025 bis __.__.2025
3.	Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	vom __.__.2025 bis __.__.2025
4.	Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB	vom __.__.2025 bis __.__.2025
5.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	__-__-__

¹ ebenda

² aus: Fickert/Fieseler, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG, S. 1045 ff., Kohlhammer-Vlg., 10. Aufl., 2002

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
6.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	_____

4 Vorhabenbeschreibung / Baukonzept



Abbildung 5: Erschließungs- und Baukonzept (Gotthold Projekt GmbH, 2024)

4.1 Gebäudetypen / Nachhaltigkeit

Es ist geplant, auf dem Grundstück An der Bach in Kirchhain-Großseelheim ein Mehrfamilienhaus, vier Doppelhäuser, zwei Dreierreihenhäuser und vier Einzelhäuser zu errichten.

Das Mehrfamilienhaus ist barrierearm und seniorengerecht geplant. Es ist leicht zurückversetzt angeordnet, sodass für ältere Bewohner die Möglichkeit besteht, sich zurückzuziehen. Gleichzeitig dient es einer generationenübergreifenden Durchmischung des Quartiers.

Das Mehrfamilienhaus soll aus zwei Vollgeschossen, einem Staffelgeschoss und einem Kellergeschoss bestehen. Es soll einen Aufzug bekommen. Alle Zugänge sind barrierearm und seniorengerecht geplant, sodass Wege in die Wohnungen schwellenlos hergestellt werden können. Im Keller sind Abstellräume für die Bewohner vorgesehen.

Es sind kleinere und größere Wohnungen vorgesehen. Im Staffelgeschoss ist das Konzept Wohnung-in-der-Wohnung angedacht, sodass ältere Paare die Möglichkeit haben können, im Pflegefall eine möglichst optimale Wohnsituation im gewohnten Umfeld zu realisieren.

Die Doppel- und Reihenhäuser richten sich vorwiegend an junge Familien. Die Gärten um die Häuser sollen begrünt werden und als Aufenthaltsbereiche und Erholungsraum dienen.

Die freistehenden Einfamilienhäuser richten sich an Familien mit Kindern oder können als Bungalows für ältere Bewohner geplant werden. In beiden Fällen steht die Barrierefreiheit im Fokus.

Das Konzept bietet ein vielfältiges Angebot von Wohnungs- und Haustypen und spricht so unterschiedliche Bevölkerungsgruppen an. Es kommt damit zu einer guten gesellschaftlichen Durchmischung. Das Zusammenleben vieler Generationen auf dem Grundstück wird ermöglicht und schafft eine heterogene Quartiersbewohnerschaft und sozio-kulturelle Durchmischung.

Alle Häuser sind mit flachgeneigten Pultdächern (8-9°-Dachneigung) geplant. Die Pultdächer sollen begrünt werden und PV-Anlagen bekommen. Die PV-Anlagen der Häuser sollen mit Batteriesystemen ergänzt werden, sodass die Bewohner möglichst viel selbst erzeugten Strom verbrauchen können. Überschüssiger Strom soll möglichst auf dem Gelände eingesetzt werden. Als Verwendungsmöglichkeit ist beispielsweise das Laden von Elektro-PKW denkbar.

Oberflächenwasser soll auf den Grundstücken versickert werden. Dazu ist denkbar, Zisternen oder Rigolen vorzusehen. Zisternen und Rigolen werden fachlich geplant und an der Versickerungsfähigkeit des Bodens orientiert.

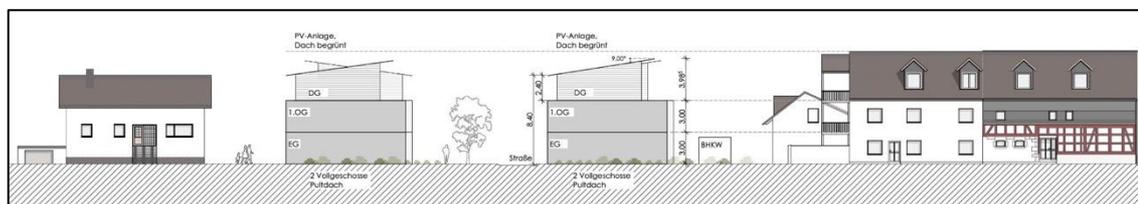


Abbildung 6: Ansicht (Gotthold Projekt GmbH, 2024)

4.2 Straßen und Wege

Die innerhalb des Quartiers geplanten Straßen, sind als „Privatstraßen“ geplant. Eine Befahrung durch Entsorgungsdienste ist nicht vorgesehen. Daher werden entlang der Straße „An der Bach“, zentrale Aufstellflächen für Müllsammelbehälter vorgesehen. Die innere Straßenerschließung wird nach Möglichkeit mit versickerungsfähigem Pflaster oder Rasengitterstein hergestellt. Das Oberflächenwasser soll durch das Pflaster versickern oder in die angrenzenden Grünflächen ablaufen.

Die im Projektgebiet geplanten Fußwege sollen in versickerungsfähigem Pflaster hergestellt und im Gefälle bzw. der Seitenneigung so gestaltet werden, dass das Oberflächenwasser auf den unversiegelten Grundstücksflächen im Plangebiet geleitet und dort versickern/verdunsten kann.

Auch die geplanten Stellplätze werden in wasserdurchlässiger Bauweise (Rasengitterstein und/oder versickerungsfähigem Pflaster) hergestellt.

Entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze ist ein Fußweg als Sandweg geplant. Die Oberfläche soll aus verdichtetem Sand hergestellt werden, der eine seitliche Versickerung in die unversiegelten Grünflächen der angrenzend geplanten Baugrundstücke zulässt.

Die Bereiche entlang der befestigten Flächen sollen möglichst mit Heckenpflanzen und kleinen Büschen begrünt werden, die das überschüssige Regenwasser aufnehmen und verwerten. Außerdem dienen diese in Trockenperioden zur Verschattung und Schutz des Bodens vor übermäßigem Austrocknen.

Die entlang der Straßen und Wege innerhalb des Quartiers vorgesehene Beleuchtung soll mit PV-Strom betrieben und mit Bewegungsmelder geschaltet werden.

4.3 Gemeinschaftsflächen

Entlang der Plangebietsgrenze zur Straße „An der Bach“ sind mehrere Gemeinschaftsflächen vorgesehen.

- Im unmittelbaren Zufahrtsbereich ist ein Besucherstellplatz vorgesehen, an dem eine allgemein zugängliche PKW-Ladestation installiert werden soll. An dieser Station können alle Bürger Kirchhains, des Landkreises und sonstige Besucher ihr Fahrzeug mit elektrischem Strom laden, sofern das Fahrzeug elektrisch angetrieben werden kann. Das Mobilitätsangebot kann durch eine Car-Sharing-Station ergänzt werden.
- Auf einer weiteren Flächen sollen zwei Regioautomaten mit Überdachung aufgestellt werden. Es ist beabsichtigt, örtliche Lebensmittelproduzenten zu gewinnen, die über diese Automaten ihre Waren verkaufen können. Denkbar ist auch, einen regionalen Händler zu gewinnen. Beide Konzepte werden an anderer Stelle des Ortes bzw. des Landkreises erfolgreich praktiziert.
- Im Nordwesten ist, unter dem Begriff „BHKW“, eine zentrale Heizungsanlage für das gesamte Quartier vorgesehen. Die Detailplanung erfolgt im Zuge der Projektentwicklung. Grundsätzlich soll es sich um eine Anlage handeln, die zentral Wärme für das gesamte Quartier zur Verfügung stellen kann und somit effizient und energiesparsam die geplanten Gebäude mit Wärme versorgt. Dabei soll möglichst auf erneuerbare Energieträger zurückgegriffen werden. Denkbar ist eine Großwärmepumpe, die mit Ökostrom betrieben wird. Denkbar ist auch eine Blockheizkraftwerk, dass mit Holzabfällen (Hackschnitzel oder Pellets) oder Biogas aus einer regionalen Biogasanlage betrieben wird. Auch andere Systeme sind, sofern sie nachhaltig sind, denkbar.
- Abfallbehälter für das gesamte Quartier sind an zwei Stellen vorgesehen. Die Stellplätze für die Abfallbehälter sollen seitlich mit Sichtschutz eingefasst werden. Ein Stellplatz ist in der westlichen Grundstücksecke vorgesehen. Der zweite ist an zentraler Stelle im östlichen Grundstücksteil vorgesehen. Durch die zentrale Anordnung von Abfallsammelbehältern soll möglichst wenig Stellfläche für Abfallbehälter versiegelt werden. Abfallsammelplatz 2 ist so angeordnet, dass auch Bewohner des Mehrfamilienhauses kurze Wege zur Entsorgung der täglichen Abfälle haben.
- Ein Gemeinschaftsplatz/ Grillplatz ist in der südöstlichen Quartiersecke vorgesehen. Der Platz dient der Zusammenkunft der Bewohner und soll die Bürger Großseelheims einladen mit den Bewohnern zusammenzukommen. Er ist als Begegnungsstätte für alle Menschen Großseelheims gedacht. Denkbar ist in dem Bereich auch, weitere Ideen umzusetzen, wie z.B. eine gemeinsame Hühnerfarm zur Selbstversorgung oder ein Gemeinschaftsgarten, in dem Pflanz- und/ oder Gemüsebeete gemeinsam bewirtschaftet werden. Alternativ sind auch fest installierte Sportgeräte denkbar. Eine detaillierte Ausgestaltung der Fläche erfolgt im Zuge der weiteren Planung. Die Großseelheimer sind eingeladen, Ideen einzubringen.
- Im Süden sind, westlich an die dort geplante Stellplatzfläche, Gartenhäuser vorgesehen, die den Bewohnern des Areals dienen. Es ist ein Gemeinschaftsgartenhaus angedacht, das beispielsweise als Fläche für einen gemeinsamen Rasenmäher als Abstellplatz dient. Die übrigen vier Gartenhäuser können von den Bewohnern der umliegenden Grundstücke gemietet werden. Sie dienen damit auch als zentraler Ort für Zusammenkunft und Begegnung.

4.4 Freiflächen

Alle Freiflächen sollen, soweit sie nicht als Zuwegungen oder Zufahrten dienen, begrünt und bepflanzt werden. Bäume und Büsche sind vorgesehen.

Im aktuellen Plan sind Bäume und Büsche angedeutet. Ziel ist eine intensive Begrünung aller Freiflächen und möglichst wenige befestigte Flächen auf den Grundstücken selbst.

4.5 Stellplätze

Alle auf den Grundstücken vorgesehenen Stellplätze sollen so hergestellt werden, dass Oberflächenwasser versickern kann. Entweder durch einen Rasengitterstein oder in die angrenzenden Grünflächen.

An allen Stellplätzen sind Ladestationen für Elektrofahrzeuge vorgesehen. Die Stellplätze die direkt an den Einfamilien-/ Doppel- und Reihenhäusern vorgesehen sind, können über die Gebäude selbst versorgt werden. Die Stellplätze, die entlang der Straßenfläche angeordnet werden, werden so hergestellt, dass die Bewohner über einen Stromversorger ihr Fahrzeug laden können. Dabei ist denkbar, den auf dem Grundstück durch PV-Anlagen produzierten Strom, in die PKW einzuspeisen. Über eine zentrale Steuereinheit können die Grundbesitzer den Strom an die Gemeinschaft verkaufen.

4.6 Ver-/Entsorgung

Das Plangebiet soll an die bereits für die vorhandene Ver- und Entsorgungsinfrastruktur, die in der angrenzenden verlaufenden Straße „An der Bach“, angeschlossen werden.

Anfallende Schmutzwässer können in den im Straßenraum verlaufenden Mischwasserkanal eingeleitet werden. Zuständig für die Abwasserbeseitigung ist der Abwasserverband Stadtallendorf- Kirchhain.

Die anfallenden Oberflächenwässer können über die neu geschaffenen unversiegelten und wasserdurchlässigen Grundstücksfreiflächen sowie die begrünten Dachflächen gepuffert, verdunstet und versickert werden. Lediglich überschüssige Oberflächenwasser können gedrosselt der örtlichen Kanalisation zugeführt werden, so dass es zu keiner Erhöhung der Abflussspitzen kommt.

5 Planerische Vorgaben und Rahmenbedingungen

5.1 Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM)

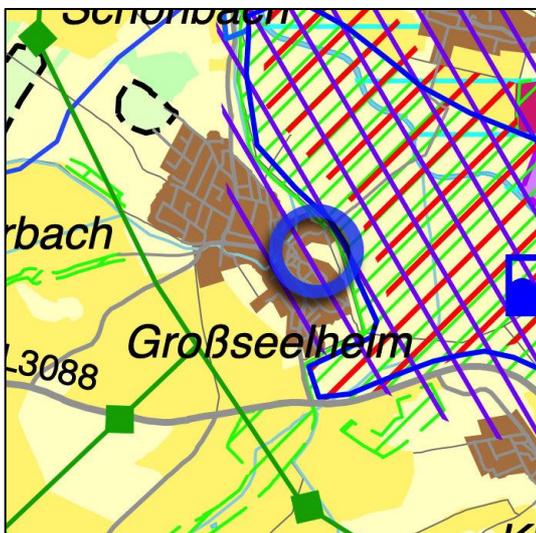


Abbildung 7: Regionalplan – Ausschnitt

Der Regionalplan Mittelhessen (RPM 2010) weist das Plangebiet im nordwestlichen Randbereich als „Vorranggebiet Siedlung-Bestand“ und im Übrigen als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ aus.

Gem. regionalplanerischer Grundsatzdefinition soll „in den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft die Offenhaltung der Landschaft durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung gesichert werden. In der Abwägung ist dem Erhalt einer landwirtschaftlichen Nutzung ein besonderes Gewicht beizumessen.“³

Unter der o.g. Voraussetzung sind in den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft u.a. möglich:

- Eigenentwicklung und Freizeitnutzungen

im Anschluss an bebaute Ortslagen < 5 ha

Dabei sind auch städtebauliche, denkmal- und landschaftspflegerische sowie umwelt- und naturschutzfachliche Belange zu berücksichtigen.⁴

Zusätzlich wird der östliche Teil der Siedlungslage von Großseelheim überlagert von einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“.

„In den Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen sollen die Kalt- und Frischluftentstehung sowie der Kalt- und Frischluftabfluss gesichert und, soweit erforderlich, wiederhergestellt werden. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion und den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen vermieden werden. Der Ausstoß lufthygienisch bedenklicher Stoffe soll reduziert, zusätzliche Luftschadstoffemittenten sollen nicht zugelassen werden.“⁵

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ergänzung eines unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten optimierten Quartiers in Siedlungsrandlage gesichert werden. Die angrenzend vorhandene landwirtschaftliche Nutzung wird durch ein Geruchsgutachten nach TA-Luft und eine daraufhin ausgerichtete Nutzungsstaffelung im Plangebiet berücksichtigt.

Das geplante Quartier ist hinsichtlich seiner Größe auf die örtliche Bedarfslage ausgerichtet. Die Bebauungsstruktur lehnt sich in Bezug auf Dichtewerte und Bebauungshöhe an den angrenzend vorhandenen Bestand an. Die offene Bebauung mit max. zwei

³ aus: Regionalplan Mittelhessen 2010, 6.3.2 (G)

⁴ aus: Regionalplan Mittelhessen 2010, 6.3.3 (Z)

⁵ aus: Regionalplan Mittelhessen 2010, 6.1.3-1 (G)

Vollgeschossen in Verbindung mit einer verbindlichen Vorgabe zur mind. extensiven Dachbegrünung lassen keine nachhaltig negativen stadtklimatischen Auswirkungen erwarten.

Das Planvorhaben entspricht daher den o.g. Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.

5.2 Flächennutzungsplan (FNP)

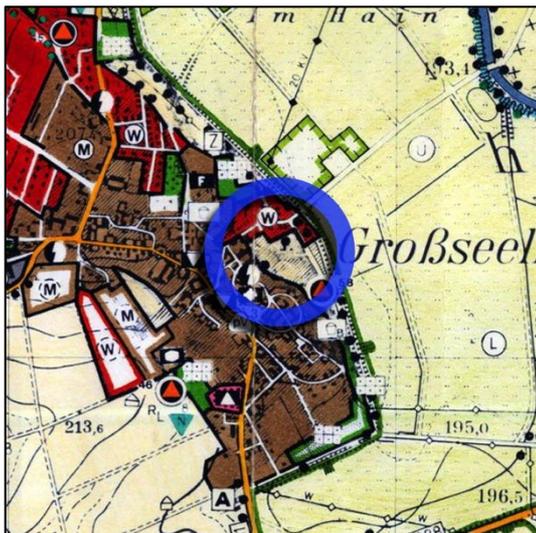


Abbildung 8: Flächennutzungsplan – Ausschnitt

Der Geltungsbereich wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kirchhain im nordwestlichen Randbereich gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB als „Wohnbaufläche“ (W) dargestellt. Der größte Teil des Plangebietes ist als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Die geplante Ausweisung des Plangebietes als „dörfliches Wohngebiet“ (MDW, gem. § 5a BauNVO) entspricht daher nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann jedoch *„[...] ein Bebauungsplan (im beschleunigten Verfahren), der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder*

ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;[...]“).

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ergänzung eines unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten optimierten Quartiers in Siedlungsrandlage gesichert werden. Die Konzeption ist hinsichtlich ihrer Größe auf die örtliche Bedarfslage ausgerichtet. Die Bebauungsstruktur lehnt sich in Bezug auf Dichtewerte und Bebauungshöhe an den angrenzend vorhandenen Bestand an. Eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung findet somit nicht statt.

Eine Anpassung der Darstellung erfolgt, nach Rechtskraft des Bebauungsplans, gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung.

5.3 Rechtskräftige Bebauungspläne

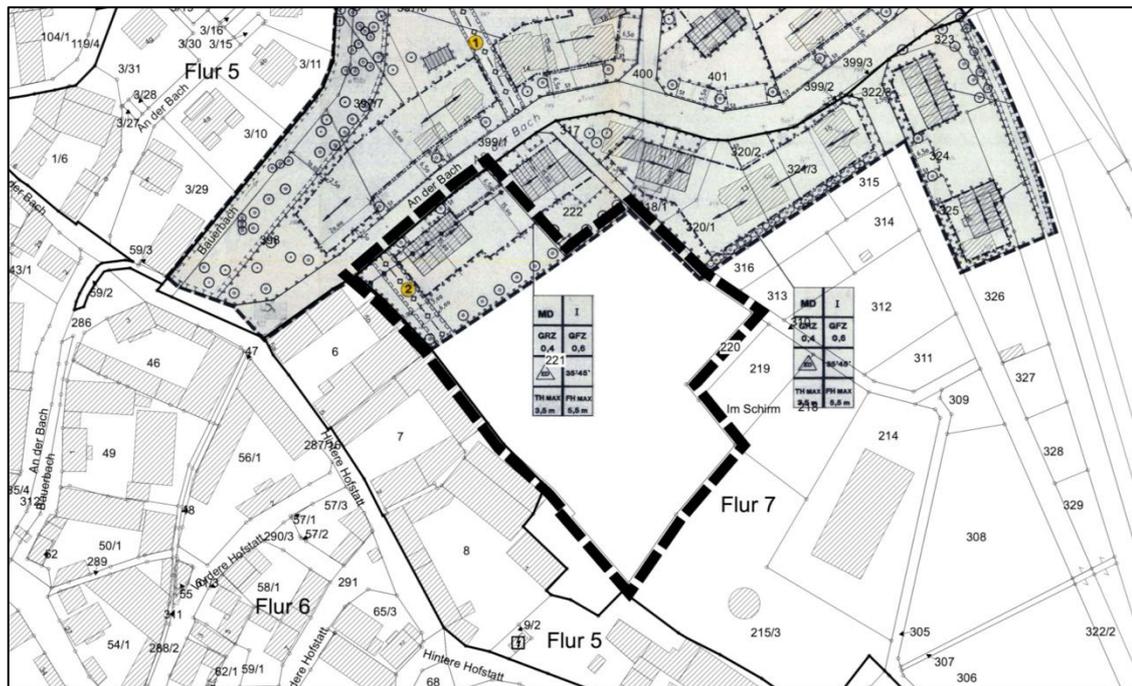


Abbildung 9: *Bebauungsplan Nr. 7 „An der Bach“ und Plangebiet*

Das Plangebiet grenzt im Nordwesten an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7 „An der Bach“ (rechtskräftig seit 04.08.1993) an und überlagert diesen in einem rd. 1.600 m² großen Teilbereich an der Straße „An der Bach“.

Der Bebauungsplan setzt die beidseitig am Verlauf der Ortsstraßen orientierten Baufelder gem. § 5 BauNVO als „Dorfgebiet“ (MD) fest. Das Maß der baulichen Nutzung wird deutlich niedriger, als die südwestlich angrenzende historische Ortskernbebauung, mit einer Grundflächenzahl von 0,4 bei maximal einem zulässigen Vollgeschoss (I) und restriktiven Gebäudehöhenbeschränkungen (Traufhöhe: max. 3,5m, Firsthöhe: max. 5,5m) gefasst. Die Bebauung wurde auf freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser beschränkt. Die Dachneigung wurde hingegen, in Anlehnung an den historischen Ortskern, auf eine Spanne von 35° - 45° festgelegt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden durch bandartige Baufenster, die durch Baugrenzen definiert wurden und eine Tiefe von 15 m aufweisen, definiert. In den rückwärtig und z.T. auch seitlich angrenzenden Flächen wurden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt. Im geschützten Gewässerrandstreifen des Bauerbaches wurde eine 10 m breite Zone nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ definiert.

5.4 Sonstige fachplanerische Rahmenbedingungen

5.4.1 Hochwasserrisiko

Das Plangebiet liegt innerhalb der durch Deiche eingefassten Siedlungslage von Großseelheim und damit auch außerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes.



Abbildung 10: Risikogebiet gem. HWRM-Viewer des HLNUG

§ 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

(1) *Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten sind Gebiete, für die nach § 74 Absatz 2 Gefahrenkarten zu erstellen sind und die nicht nach § 76 Absatz 2 oder Absatz 3 als Überschwemmungsgebiete festgesetzt sind oder vorläufig gesichert sind; dies gilt nicht für Gebiete, die überwiegend von den Gezeiten beeinflusst sind, soweit durch Landesrecht nichts anderes bestimmt ist. Für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten gilt Folgendes:*

- 1. bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Absatz 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen; dies gilt für Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches entsprechend;*
- 2. außerhalb der von Nummer 1 erfassten Gebiete sollen ...*

Zur Fein-Abstimmung der o.g. wasserrechtlichen Vorgaben fand am 25.09.2024 ein Besprechungstermin mit Vertretern der oberen Wasserbehörde des Regierungspräsidiums Gießen, der Stadtverwaltung Kirchhain, dem privaten Projektentwickler sowie dem beauftragten Planungsbüro statt.

Von Seiten der oberen Wasserbehörde wurde eine Überflutung des Deiches zum Lahn-Ohm-Rückhaltebecken als extrem unwahrscheinlich eingestuft, da der Deich auf ein HQ 10.000 ausgelegt ist. Insofern muss im weiteren Verfahren auch kein Retentionsraumverlust ermittelt und ausgeglichen werden.

Für die weitere Planung wurden u.a. folgende Empfehlungen geäußert:

- Die Erschließungs- und Bebauungskonzeption sollte Überschwemmungsereignisse berücksichtigen durch
- Innere Erschließungsstraßen/-wege sollten auf das aktuelle Geländeniveau gelegt werden (keine Dammlage)
- Die Zufahrt in das neue Baugebiet könnte baulich so ausgestaltet werden, dass bei einer der Überflutung der Straße „An der Bach“ das in Richtung des Rückhaltebeckens fließende Wasser durch Leiteinrichtung (Schwellen, Bordsteine, Einfassungen) von den Gebäuden weggeführt werden kann
- Der Auenlehmboden im Plangebiet sollte nicht durch Kellereinbau zerstört werden, da dieser das Plangebiet vor drückendem Grundwasser schützt (ggf. Verzicht auf Keller). Zur Klärung der Mächtigkeit des Auenlehmbodens sollte Kontakt mit dem Wasserverband aufgenommen werden, da dieser über geologische Informationen verfügt.
- Der Straßenverlauf sollte so ausgebaut werden, dass darüber Überflutungswasser schnell und schadlos weitergeleitet werden kann.
- Zur Absicherung der Gebäude vor Überflutung durch Rückstau aus der Entwässerung sollen Rückschlagklappen in den Häusern eingebaut werden.

5.4.1.1 Konzeptionelle Überlegungen zum Hochwasserschutz

Für eine mögliche Hochwassersituation und zur Abwehr von Risiken aus Hochwasser- und Starkregenereignissen wird hiermit ein Konzept entwickelt, um den Folgen und Risiken eines Hochwassers Rechnung zu tragen. Bei der Entwicklung dieses Hochwasserschutzkonzeptes wurde sich

- an den Leitlinien aus der Handreichung „Hochwasserschutzfibel“⁶ des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen sowie
- an der Broschüre „Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen“⁷ der WBW Fortbildungsgesellschaft für Gewässerentwicklung mbH

orientiert.

Zur Ermittlung und Quantifizierung der Gefahren, die von möglichen Hochwassersituationen ausgeht, wurde eine Höhenvermessung zum betroffenen Grundstücks erstellt. Daraus kann ein Höhenmodell mit Volumenberechnung zur Hochwasserbelastung erzeugt werden. Bei der Bewertung des Hochwasserrisikos wird auf die Geodaten aus dem HLNUG,

HWRM-Viewer zurückgegriffen.

⁶ Stand: Februar 2022

⁷ 2. aktualisierte Auflage, Juni 2021

5.4.2 Denkmalschutz

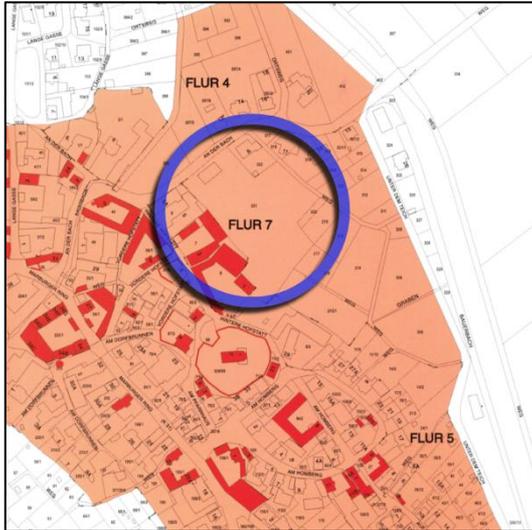


Abbildung 11: Denkmaltopografie – Ausschnitt

Das Plangebiet grenzt an die historische Siedlungslage von Großseelheim und ist Bestandteil der unter Denkmalschutz stehenden Gesamtanlage gem. § 2 Abs. 3⁸ Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG).

Im Südwesten grenzen unmittelbar zwei als Einzelkulturdenkmäler ausgewiesene Hofanlagen an.

Die im Norden und Osten anschließende Bebauung aus überwiegend freistehenden Einfamilienhäusern steht in Bezug auf die Bebauungsstruktur, die Gebäudedekubaturen sowie die Material- und Formensprache in keiner ablesbaren Verbindung zur Bebauung der historischen Ortslage mit ihren zahlreichen, als Einzelkulturdenkmale ausgewiesenen dreiseitigen Hofanlagen.

Die im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanung verfolgte Siedlungsergänzung wird durch höhere Dichte-/Ausnutzungskennziffern sowie einem auf Mindestanforderungen ausgelegten Erschließungssystem, das sich zudem an der örtlichen Topographie orientiert, ein verbindendes Element zwischen der historischen Siedlungslage und der im Norden und Osten anschließenden Bebauung darstellen, ohne jedoch die prägenden Strukturen der historischen Ortsbebauung zu überprägen.

Die im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanung verfolgte Siedlungsergänzung wird durch höhere Dichte-/Ausnutzungskennziffern sowie einem auf Mindestanforderungen ausgelegten Erschließungssystem, das sich zudem an der örtlichen Topographie orientiert, ein verbindendes Element zwischen der historischen Siedlungslage und der im Norden und Osten anschließenden Bebauung darstellen, ohne jedoch die prägenden Strukturen der historischen Ortsbebauung zu überprägen.

Das Erschließungs- und Baukonzept nimmt die Gebäudeausrichtung der historischen Ortsrandbebauung auf. Durch die Anordnung der Bauzeilen und Dachausrichtung entlang der privaten Erschließungsstraße entsteht eine nicht überbaubare private Gartenzone, die eine klare Trennlinie entlang der historischen Ortsrandbebauung markiert und durch einen begleitenden Fußweg diese auch erlebbar bzw. zugänglich macht.

5.4.3 Immissionsschutz

Aufgrund der in Nachbarschaft zum Plangebiet vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe mit Viehhaltung, wurde bereits im Vorfeld der Bauleitplanung ein Fachgutachter mit der Ermittlung und Beurteilung der relevanten Betriebe im Umfeld beauftragt.

Die Auswertung zeigt das Ergebnis der Gesamtbelastung, d.h. alle landwirtschaftlichen Betriebe im Umkreis von 600 m sind mit eingeflossen. Die Siloanlage des im Südwesten angrenzenden Betriebs wurde unter der Annahme zwei offener Kammern, halb Gras/halb Mais als kontinuierliche Volumenquelle angenommen. Der Güllebehälter wurde ebenfalls als kontinuierliche Quelle mit einer 90%igen Emissionsminderung (befahrbar Betondecke) angenommen.

⁸ „Gesamtanlagen sind Kulturdenkmäler, die aus baulichen Anlagen einschließlich der mit ihnen verbundenen Grün-, Frei- und Wasserflächen bestehen und an deren Erhalt im Ganzen aus künstlerischen oder geschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht.“

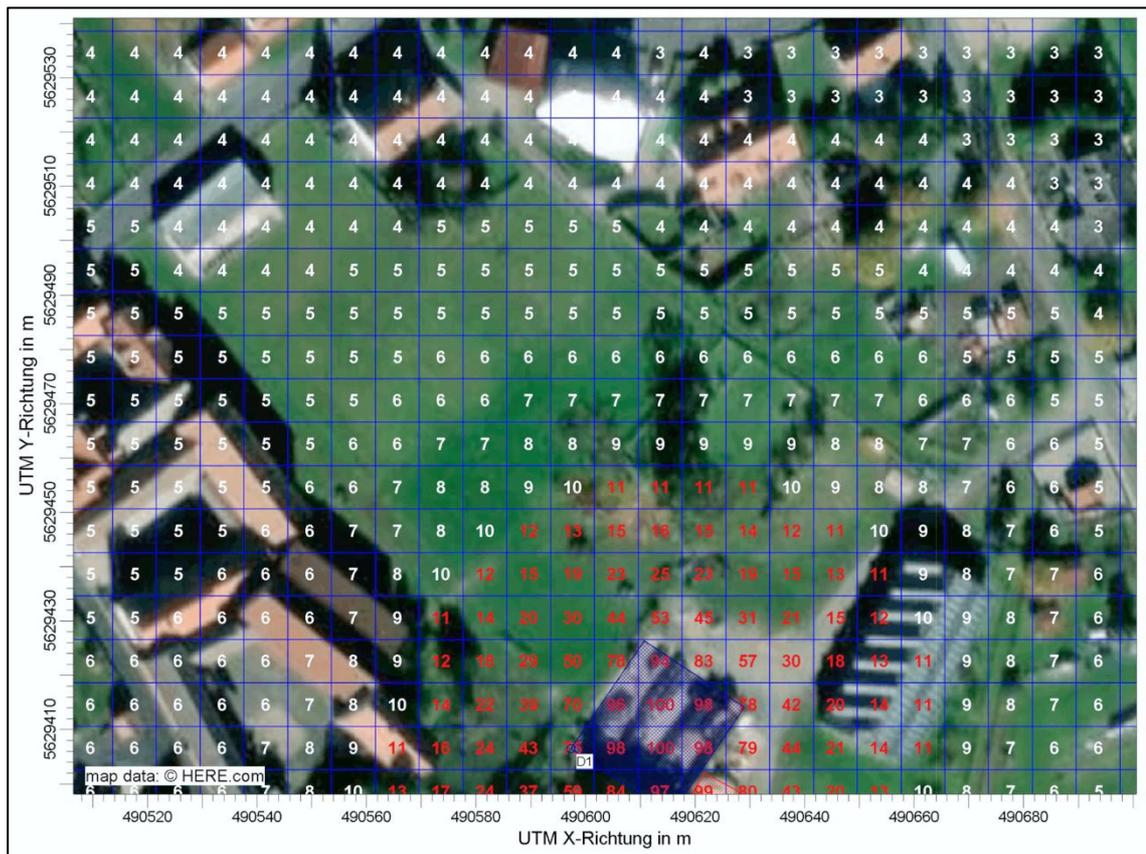


Abbildung 12: Geruchsimmissionsberechnung, Michael Herdt Ingenieure, April 2024

Die Grafik zeigt im Raster 4x4 m die Geruchshäufigkeiten in % der Jahresstunden.

Als Richtwert sind in einem „allgemeinen Wohngebiet“ (WA, gem. § 4 BauNVO) 10 % der Jahresstunden einzuhalten. Für die erste Häuserreihe zum Außenbereich hin können höhere Werte bis zu 15 % der Jahresstunden als so genannter Zwischenwert als Richtwert toleriert werden.⁹

Nach der Kommentierung zu Anhang 7 der TA Luft (2021) durch die Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAI)¹⁰ sind in Bezug auf die Beurteilung von Geruchsimmissionen in „dörflichen Wohngebieten“ (MDW, gem. § 5a BauNVO) folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Für Geruchsimmissionen hervorgerufen von Tierhaltungsanlagen, ist der Immissionswert für Dorfgebiete von 0,15 (Tabelle 22 Anhang 7 TA Luft) im Zusammenhang mit den Gewichtungsfaktoren aus Tabelle 24 Anhang 7 TA Luft zu verwenden.
- Sofern die Nutzung in einem dörflichen Wohngebiet zu der eines Dorfgebietes tendiert, z.B. in der Form, dass landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen in relevantem Ausmaß im Gebiet vorhanden sind oder Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Vollerwerbsbetriebe (ausnahmsweise) zugelassen sind, ist

⁹ zitiert aus: „Ausbreitungsberechnung – Geruchsimmissionen“, Michael Herdt Ingenieure, Büdingen, April 2024

¹⁰ Bund/Länder Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAI), Kommentar zu Anhang 7 TA Luft 2021 – Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen, Erarbeitet von: Expertengremium Geruchsimmissions-Richtlinie, Stand: 08.02.2022

eine Zuordnung des dörflichen Wohngebietes zum Immissionswert für Dorfgebiete sachgerecht.

5.5 Bodenschutz in der Bauleitplanung

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

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

*Die Bundesregierung hat sich deshalb im Rahmen der „Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie“ zum Ziel gesetzt, **bis zum Jahr 2030** die Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungen und Verkehr auf unter **30 Hektar pro Tag** zu verringern. Im Durchschnitt der Jahre 1993 bis 2003 lag der Flächenverbrauch noch bei 120 Hektar pro Tag.“¹¹*

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

Daher wurden mit Änderung des Baugesetzbuchs im Jahr 2013 zwei in diesem Zusammenhang wesentliche Änderungen aufgenommen. Diese betreffen in Bezug auf die städtebauliche Entwicklung zum einen den Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB, „Vorrang der Innenentwicklung“¹²) und zum anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperrklausel“¹³) 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“.*¹⁴

¹¹Umweltbundesamt: Flächensparen – Böden und Landschaften erhalten (24.02.2020) (<https://www.umweltbundesamt.de/themen/boden-landwirtschaft/flaechensparen-boeden-landschaften-erhalten#flaechenverbrauch-in-deutschland-und-strategien-zum-flaechensparen>)

¹² § 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.“

¹³ § 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.“

¹⁴ zit. nach: Beck'scher Online-Kommentar BauGB, Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, 115. Ergänzungslieferung 2014 – Rn. 62-62c.

5.5.1 Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperre

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

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

auf das notwendige Maß begrenzt werden.

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

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

Beurteilung:

Mit dem aktuell geplanten Vorhaben sollen, entsprechend der örtlichen Bedarfslage, Wohnbauflächen in unmittelbarer Siedlungsrandlage geschaffen werden. Die Fläche kann über die nördlich angrenzende Straße *An der Bach* sowie die darin bereits vorhandene Ver- und Entsorgungsinfrastruktur gut erschlossen werden.

Aufgrund der attraktiven Lage von Großseelheim zwischen Kirchhain – Stadtallendorf im Osten und Marburg im Westen, in Verbindung mit der hervorragenden Verkehrsanbindung durch die Nähe zu regionalen Hauptverkehrsachsen (B 3, B 62, B 252 und B 454) erfreut sich der Ort einer anhaltend hohen Nachfrage nach Baugrundstücken sowie Wohnraum in Form von Miet- und Eigentumswohnungen.

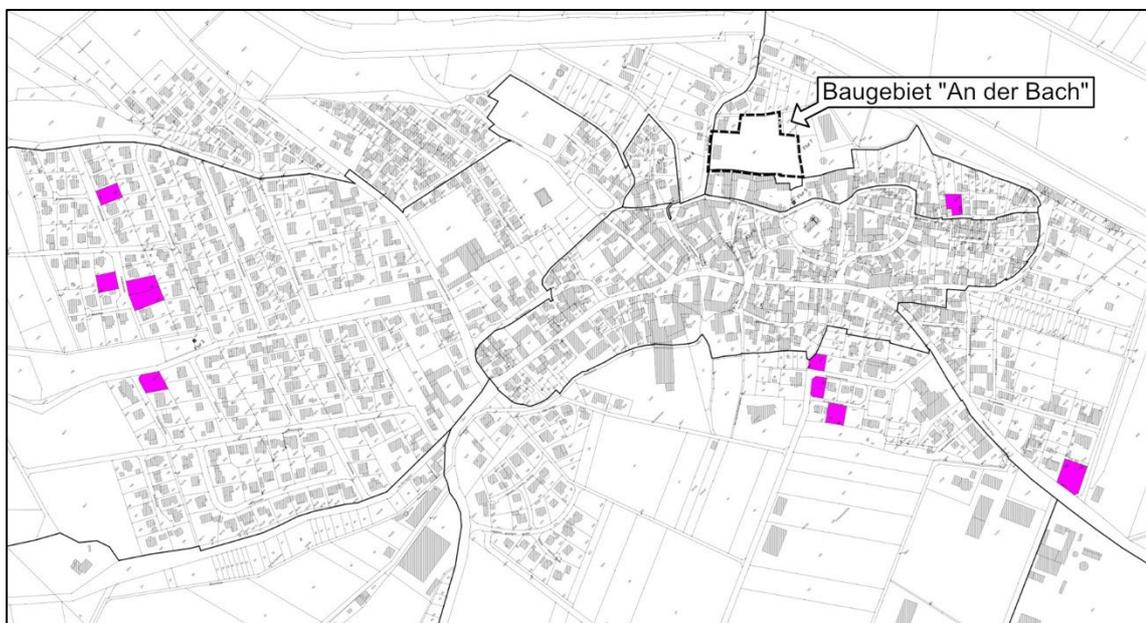


Abbildung 13: Baulücken in Großseelheim (2024)

Gem. Baulückenkataster der Stadt Kirchhain existieren aktuell 10 Baulücken in Großseelheim, die auch hinsichtlich ihrer aktuellen Bebaubarkeit, den Status einer Baulücke verdienen.

Wie aus älteren Baulückenkatastern dokumentiert werden kann, existieren diese Baulücken bereits seit vielen Jahren. Die Bebauung scheitert bislang am fehlenden Interesse der Eigentümer an der Veräußerung oder eigenen baulichen Inanspruchnahme.

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

Nach dem *Bodenviewer Hessen* sind Standorttypisierung und Ertragspotential der Fläche der *Stufe 3 -mittel-* und Feldkapazität und Nitratrückhaltevermögen der *Stufe 3 -mittel-* zuzuordnen (Bodenfunktionale Gesamtbewertung: *mittel*). Die Fläche unterliegt einer intensiven Weidenutzung

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

Insofern erscheint der Verlust der landwirtschaftlichen Fläche, besonders angesichts der überwiegend nur geringen Ertragszahlen in Abwägung der zu berücksichtigenden Belange vertretbar.

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

5.6 Sonstige fachplanerische Rahmenbedingungen

5.6.1 Biotop- und Artenschutz

Zur Klärung der naturschutzrechtlichen Relevanz wurden zum Bebauungsplan biologische Erhebungen durchgeführt.

Die überplante Fläche gehört zum ausgedeichten Auenvorland in der Ohmniederung. Der ehemalige Ortsrand schloss in Richtung der Ohm vormals mit einem klassischen Scheunenkranz und Hofweiden ab, die aber mittlerweile von neuzeitlicher Bebauung vermischter Nutzung überlaufen wurden. Das Plangebiet bildet heute eine Grünlandinsel zwischen der Scheunenfront, einigen Wohnhäusern, Nutz- und Ziergärten sowie Landwirtschaftshallen. Nach Osten hin ist über einige Kleingärten und Randwege sowie den Ohmdeich eine Beziehung zum weithin offenen Agrarraum der Ohmaue und dem Flusslauf der Ohm erhalten.

Eine ökologische Erfassung des Plangebiets erfolgte von April bis August 2024. Die Biotop- und Realnutzung wurde im Mai kartiert und ein Bestandsplan angefertigt (siehe Anlage).

Die Fläche wird im Zusammenhang als fest umzäunte Weidefläche genutzt, die Grünlandvegetation deutet auf einen frischen Standort mit guter Wasserversorgung hin, bestandsprägend ist der Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*). Der Nutzung als Schafkoppel entsprechend ist nur ein mäßiger Blütenreichtum aus stickstoffholde Kräuter und Beweidungszeiger vorhanden.

Artinventar: Brennnessel (*Urtica dioica*), Kriechender und Scharfer Hahnenfuß (*Ranunculus repens*, *R. acris*), Taube Trespe (*Bromus sterilis*), Löwenzahn (*Taraxacum sect. Ruderalia*), Behaarte Trespe (*Bromus hordeaceus*), Ruchgras (*Anthoxanthum odoratum*), Raue Gänsedistel (*Sonchus asper*), Grasmiere (*Stellaria graminea*), Krauser Ampfer (*Rumex crispus*), Wiesen-Lieschgras (*Holcus lanatus*), Gamander-Ehrenpreis (*Veronica chamaedrys*), Wiesen-Schaumkraut (*Cardamine pratensis*), Wiesen-Sauerampfer (*Rumex acetosa*), Wiesen-Kümmel (*Carum*

carvi), Rot-Schwengel (*Festuca rubra*), Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*), Vogelmiere (*Stellaria media*), Giersch (*Aegopodium podagraria*), Einjähriges Rispengras (*Poa annua*) und Rot-Klee (*Trifolium pratense*).

Der ganze Schlag ist dem Biotoptyp **Schafweide intensiv (KV-Typ Nr. 06.220)** zugeordnet. Saumvegetation ist nur fragmentarisch unter den Einfriedungen zu finden, wobei die Artenzusammensetzung nicht von der Nutzungsfläche geschieden ist.

Weitere markante Strukturen reichen umlaufend an den Geltungsbereich heran. Im Westen eine Scheunenfront mit teils vergehenden Lehmgefachen in Eichefachwerk, ein Hangarten mit höhlenreichen Altbstbäumen, im Osten eine mächtige und hohlstämmige Alteiche über eutrophen Gebüsch eines Kleingartens, im Norden ein Hausgarten mit Geflügelperch und einer ausladenden Altfichte. Südlich vom Gelände ist Natursteinabbruch gelagert, im Südwesten auch eine Sandsteintröge, die als Aufheizpunkte dienen können. Im Untersuchungsgebiet finden sich keine Wuchsorte von Großer Wiesenknopf (*S. officinalis*) auf dessen Blühhorizonte die beiden EU-weit geschützten „Ameisenbläulinge“ des Ohmtals angewiesen sind.

Zur Tierwelt wurden während geeigneter Tageszeiten und bei guten Witterungsbedingungen am 26.04., 29.04., 13.05., 07.06., 01.08. sowie 04.08. (nur Sichtbeobachtung mit Fernglas und Verhör) Übersichtsbegehungen durchgeführt. Da in der höhlenreichen Alteiche am Ostrand des Plangebiets Fledermäuse erwartet werden konnten, wurde in dem Baum zu Beginn und Ende der Wochenstubenzeit (E04 u. A08) über jeweils drei Nächte ein leistungsfähiger Fledermausdetektor exponiert. Die Rufe wurden standardisiert ausgelesen und analysiert, eine Zuordnung erfolgte nach den Kriterien des Bay LfU (2020): „Bestimmung von Fledermausarten ...“

Die Auswertung der Fledermausrufe ergab ein nächtliches Mittel von 400 Rufen Ende April und 4.000! Rufen Anfang August, jeweils verteilt über die ganze Nachtzeit. Mit ausreichender Signifikanz wurde nur die absolut dominierende Zwergfledermaus identifiziert, weitere Artzuweisungen waren quantitativ oder qualitativ unschwellig und scheiden aus der weiteren Bewertung aus.

Tabelle 1: Geschützte Tierarten des Plangebiets

Art	Beobachtung	Status
Zwergfledermaus (<i>Pipistrellus pipistrellus</i>)	sehr häufig an Alteiche orientierungsrufend, v.a. im Sommeraspekt auch im Sekundentakt	In der Siedlungszone beherrschende und allgemein verbreitete Fledermausart, Spaltenquartiere v.a. Gebäude und siedlungsnahen Höhlenbäume, anspruchslos, synanthrop, bis auf zentrale Wochenstuben/Winterquartiere keine praktikable Planungsrelevanz. Die Alteiche ist mindestens eine wichtige Landmarke für die strukturgebunden wohl zwischen Ortskern und Ohm fliegende Art. Vorsorgend ist auch von einer bedeutsamen Quartierfunktion des Biotopbaums auszugehen.
Amsel	mehrere, mehrl. Gebietsränder	In der Siedlungszone allgemein verbreitete und häufige Art, Freibrüterin in Gehölzen, Nischenbrüterin an Gebäuden, anspruchslos, nicht scheu, keine Planungsrelevanz.
Bachstelze	mehrl. Anstoßende Dächer	In der Siedlungszone v.a. in Gärten bodennah brütende Nischenbrüterin, NG vorrangig auf vegetationslosen Streifen, anspruchslos, nicht scheu, keine Planungsrelevanz.

Art	Beobachtung	Status
Elster	zwei, mehrf. umgebende Gehölze	In der Siedlungszone noch verbreitete und rel. häufige Art, freibrütend v.a. auf hohen Gehölzen in charakteristischen Horsten, großräumlich-stöbernde Nahrungssuche, nicht scheu, im Geltungsbereich keine Brutplätze, keine Planungsrelevanz.
Grünfink	einzel, mehrf. Garten im Norden	In der Siedlungszone grundsätzlich allgemein verbreitete und häufige Art, nach RL H 2024 aber derzeit v.a. unter spez. Parasitierung an Tränken leidend, Freibrüter in Lockergehölzen, rel. anspruchslos, nicht scheu, im Geltungsbereich keine Brutplätze, keine Planungsrelevanz.
Hausrotschwanz	mehrere, mehrfach Gebietsränder	Synanthrope Art, v.a. in Siedlungsgärten in/an Gebäuden als Nischen-/Höhlenbrüter, Kerbtiere aller Art als Nahrung, anspruchslos, nicht scheu, keine Planungsrelevanz.
Hausperling	truppweise, v.a. Garten im Norden	Truppweise v.a. im nördlichen Hausgarten, dort Brutkolonie mit >50i, nicht scheu, keine Planungsrelevanz.
Kohlmeise	häufig überall	In der Siedlungszone allgemein verbreitete und häufige Art, anspruchslose Höhlen-/ Nischenbrüterin, nicht scheu, keine Planungsrelevanz.
Mehlschwalbe	truppweise, Luft-raum	In der Siedlungszone verbreitete und bei uns noch rel. häufige Art, Klebneter an Gebäuden, weiträumige Jagd im freien Luftraum, nicht scheu, Kolonie an Gehöft in der Bachstraße, keine Planungsrelevanz.
Rauchschwalbe	truppweise, Luft-raum	In Dörfern mit Viehhaltung verbreitete und dort bei uns häufige Art, Klebneter v.a. in Stallungen wie dem Viehstall im Süden, weiträumige Jagd im freien Luftraum, nicht scheu, keine Planungsrelevanz.
Ringeltaube	paarw., mehrf. v.a. Garten im Norden	Verschiedenartigste Lebensräume mit hohen Gehölzen als Nistunterlage, Nachfolgebrüterin in Krähenhorsten, verbreitet und häufig, nicht scheu, NG gerne auf Agrarflächen, im Gebiet keine Revieranzeige, nicht planungsrelevant.
Rabenkrähe	mehrere, mehrfach überall	Überall verbreitete und rel. häufige Art, freibrütend v.a. auf hohen Gehölzen, großräumlich-stöbernde Nahrungssuche, nicht scheu, im Geltungsbereich keine Brutplätze, keine Planungsrelevanz.
Rotkehlchen	mehrere, mehrf. Gebietsränder	In Siedlungsgärten allgemein verbreitete und häufige Art, Freibrüter in Gehölzen, anspruchslos, nicht scheu, keine Planungsrelevanz.
Star	v.a. südwestl. ben. Hanggarten	In der Siedlungszone allgemein verbreitete und häufige Art, anspruchsloser Höhlen-/ Nischenbrüter, durch Nistmaterialüberschüttung auch konkurrenzverdrängend, nicht scheu. Im Geltungsbereich kleintruppweise als NG, mind. 2 Bruten in hängigem Obstgarten im Südwesten, keine Planungsrelevanz.

Art	Beobachtung	Status
Stieglitz	paarw. . Alteiche in SO. u. Gärten in O.	In verschiedensten Kulturlandtypen oder durchgrün-ten Siedlungen (häufiger Gartenvogel), ernährt sich kletternd von Samen aus Fruchtständen, gerne auch aus Disteln, in gebüschdurchsetzten Brachstreifen und Ruderalfluren. Der Freibrüter in höheren Gehöl-zen wählt den Brutort jährlich und auch jahreszeitlich jeweils neu aus. Wenig territorial und nicht revierbil-dend, nicht scheu. Bruten können in günstigen Habi-taten sehr konzentriert sein. Nahrungsgebiete sind auf die Nestumgebung zentriert. Bei >1 Brutvorkommen in der unmittelbaren Umge-bung des Geltungsbereichs könnte bei Verlust von Nahrungsmöglichkeiten bei der Jungenaufzucht eine Planungsrelevanz entstehen.
Zaunkönig	einzel, mehrf. Gar-ten in O.	In Siedlungsgärten allgemein verbreitete und häu-fige Art, meist bodennah brütend, anspruchslos, nicht scheu, keine Planungsrelevanz.

Erläuterungen: Farbfassung gem. der sog. Ampelliste i.d. Roten Liste für Brutvögel in Hessen, Stand 2024. Gelb = Artprognose ungünstig, Rot = schlecht.

Aus den Erhebungen ergeben sich in biotopschutzfachlicher Hinsicht keine Anpassungs-vorbehalte für die Plankonzeption.

Artenschutzfachliche Risiken können bei einem Verlust der Solitäreiche im Südosten und dem Wegfall samenreicher Saumstreifen im Rahmen der Gebietserschließung entste-hen.

Den Risiken ist ausreichend zu begegnen indem:

- 1.) Die Eiche wird über die Bauzeit nach den Baumerhaltungsvorschriften der DIN 18920 strikt geschützt.
- 2.) Im Baugebietsbetrieb wird ein mind. 3 m breiter Streifen entlang des Baumstand-orts als Saumvegetation auf unverändertem und unbelasteten Bodenstandort er-halten.
- 3.) Zwingende Verkehrssicherungsmaßnahmen an dem überalterten Baum werden durch einen erfahrenen Baum- und Artenschutzsachverständigen vorbereitet und begleitet. Dieser klärt auch die nähere Funktion des Baums für die Fledermäuse auf und gleicht den artenschutzrechtlichen Erhaltungsanspruch mit den Siche-rungserfordernissen ab.
- 4.) Entlang der Nord-, Süd- und Ostflanke des Spielplatzes sowie der östlichen und südöstlichen Plangebietsgrenze wird auf einer Gesamtlänge von rd. 125m ein 2m breiter Grünlandstreifen mit weit verteilten, standortheimischen Lockergebü-schen besetzt und durchgängig als staudenreicher Saum entwickelt. Der Streifen wird mit geeigneten Mitteln vor Fremdbenutzung geschützt und durch gelegent-liche Mulchmahd in mehrjährigem Abstand erhalten. In dem Saum gedeihende Samenkräuter dienen dem Stieglitz als Nahrungsersatz für entfallende Brach-streifen unter der Koppeleinzäunung.

Abschließende Einschätzung der biologischen Planungsrisiken:

Gesetzlich geschützte Biotope sind nicht betroffen.

Das FFH-Gebiet in der nahen Ohmniederung wird nicht überplant und es werden keine negativen Auswirkungen für die Erhaltungsziele vorbereitet. Verbesserungspotentiale von Erhaltungszuständen werden nicht begrenzt.

In artenschutzrechtlicher Hinsicht wird unter Einbeziehung vermeidender Planbestandteile keine Verbotsverletzung gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG vorbereitet. Ausführungsbezogen sind die einschlägigen Sorgfaltspflichten gem. § 19 BNatSchG zu beachten, die bereits für den ganzen Siedlungsraum Großseelheims gelten.

Mit der Planung vorbereitete Eingriffe sind durch die planungsrechtliche Verfahrenswahl freigestellt und müssen nicht kompensiert werden.

5.6.2 Starkregengefahr

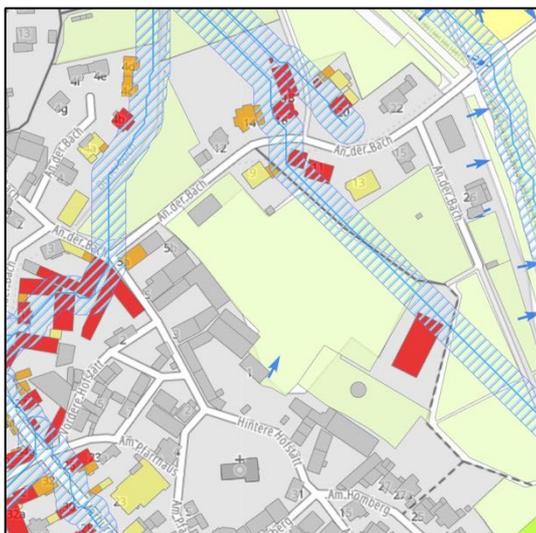


Abbildung 14: StarkregenViewer HLNUG - Ausschnitt

In der Starkregenkarte Hessen des HLNUG ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans lediglich randlich tangiert von einem Fließpfad mit 20m breiten Pufferstreifen.

Dieser wird durch die geplante Erschließung und Bebauung des Plangebietes nicht berührt.

Bezüglich der Lage des Plangebietes in einem Risikogebiet außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete sowie den konzeptionellen Überlegungen zur hochwasserangepassten Erschließung und Bebauung wird auf die Vorhabenbeschreibung (Kap. 4) sowie auf Kap. 5.4.1 verwiesen.

6 Festsetzungsinhalte

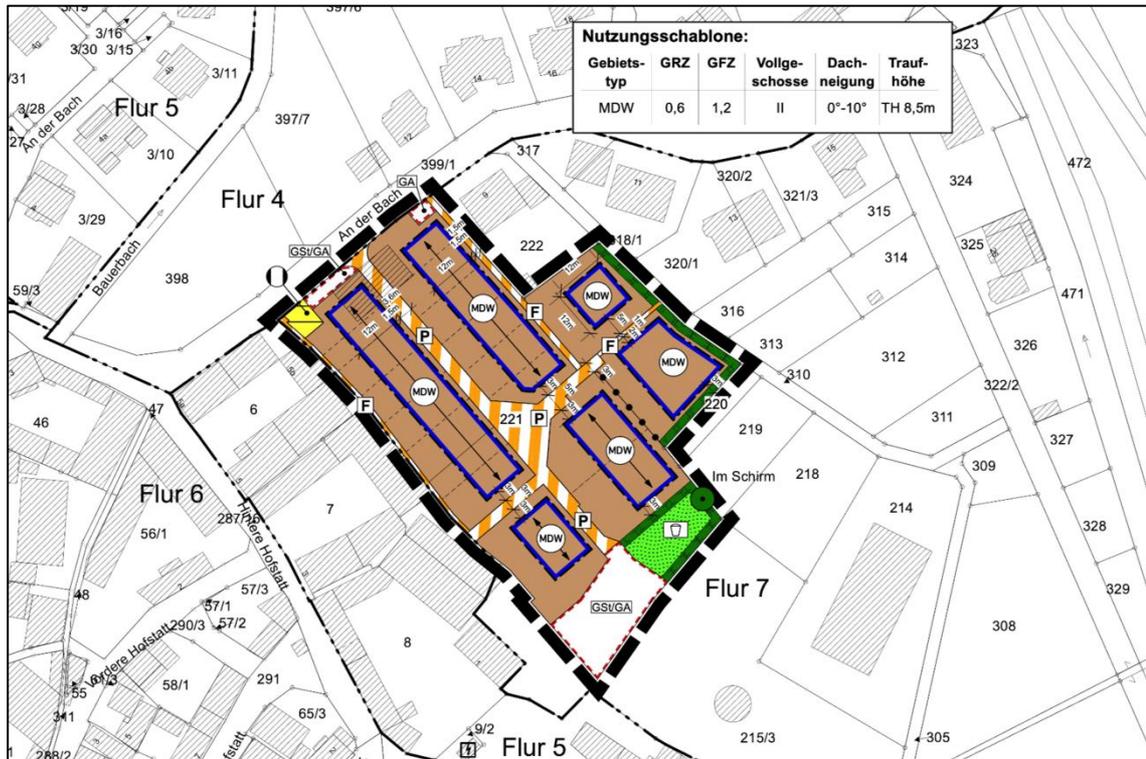


Abbildung 15: Bebauungsplan – Planteil (unmaßstäblich)

6.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der in den Randbereichen bestehenden dörflich geprägten Gemengelage wird das Plangebiet gem. § 5a BauNVO als „Dörfliches Wohngebiet“ (MDW) festgesetzt.

Die im Zuge des „Baulandmobilisierungsgesetzes“ eingeführte Baugebietskategorie dörfliches Wohngebiet (MDW) zielt auf die sich stark wandelnden ländlichen Räume ab, um dort unter Beibehaltung der eher niedrigen Verdichtung ein einvernehmliches Nebeneinander von Wohnen (Neubau und Bestand), land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störender gewerblicher Nutzung zu ermöglichen. Denn die Zukunft der Städte hängt ganz entscheidend davon ab, ob die ländlichen Räume attraktive Alternativen für das Wohnen bereithalten.¹⁵

Dörfliche Wohngebiete (MDW) sind also typisch ländliche Gebiete. Damit geht einher eine gegenüber dem Dorfgebiet (§ 5) und auch dem Mischgebiet (§ 6) vergleichbarer Lärmschutz.¹⁶

Hier sind somit die typischen Nutzungen ländlich geprägter Ortslagen zulässig.

Zur Verhinderung des „Trading-Down-Effektes“ sowie zur Vermeidung von zusätzlichen Konflikte mit der Wohnnutzung im Plangebiet sowie dessen unmittelbarer Umgebung wird gem. § 1 Abs. 6 BauNVO geregelt, dass die nach § 6a Abs. 3 vorgesehenen

¹⁵ aus: BeckOK BauNVO/Hornmann, 26. Ed. 15.7.2021, BauNVO § 5a

¹⁶ ebenda

ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplans wird.

Begriffsdefinitionen:

Der in der BauNVO verwandte Begriff der „Vergnügungsstätte“ ist städtebaulicher Natur und umfasst daher nur einen Teilbereich des Freizeit- und Unterhaltungssektors. Er bezieht sich auf Einrichtungen, von denen im Hinblick auf die Art der angebotenen Freizeitgestaltung bzw. wegen des mit ihrem Besuch verbundenen Alkoholkonsums negative Auswirkungen auf besonders schutzwürdige Nutzungsarten, vor allem – aber nicht nur – auf die Wohnnutzung ausgehen.

Nach Fickert/Fieseler¹⁷ sind unter Vergnügungsstätten gewerbliche Nutzungsarten zu verstehen, die sich in unterschiedlicher Ausprägung unter Ansprache des Sexual-, Spiel- und/ oder des Geselligkeitstriebes einer bestimmten gewinnbringenden „Freizeit“ – Unterhaltung widmen. Voraussetzung ist eine standortgebundene Betriebsstätte und – im Bauplanungsrecht – eine städtebauliche Relevanz.

Vergnügungsstätten sind, z.B. ...

- *Nachtlokale jeglicher Art (Nachtbars, Tanzbars, Großstadtvarietés, Strip-tease-Lokale usw.)*
- *Diskotheken*
- *Spielhallen (Spiel- und Automatenhallen, Spielcasinos, usw.), Wettbüros*

Keine Vergnügungsstätten sind, z.B. ...

- *Einrichtungen und Anlagen für kulturelle Zwecke (Theater jeglicher Art, Kleinkunstabühnen, Konzertsäle und –häuser, Lichtspieltheater)*
- *alle Anlagen und Einrichtungen, die sportlichen Zwecken i.w.S. dienen*
- *alle ad hoc Veranstaltungen ohne eigene standortgebundene Betriebsstätte (Jahrmärkte, Weihnachtsmärkte, Zirkusveranstaltungen, Rockkonzerte ...)*

Sog. „kerngebietstypische Vergnügungsstätte“¹⁸:

Typisch für Kerngebiete sind diejenigen Vergnügungsstätten, die als „zentrale Dienstleistungsbetriebe auf dem Unterhaltungssektor“ einen größeren Einzugsbereich haben und „für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar sein sollen“ (BVerwG, Ur. v. 21.2.1986).

Zu der Gruppe der nicht-kerngebietstypischen Vergnügungsstätten (häufig auch als kleine Vergnügungsstätten bezeichnet) gehören also solche Anlagen, die nach ihrer Zweckbestimmung oder nach ihrem Umfang nicht typischerweise ihren Standort im Kerngebiet haben. Was die Zweckbestimmung angeht, zählen hierzu Vergnügungsstätten, die der Entspannung und Freizeitbetätigung nur in einem begrenzten Stadt- bzw. Ortsteil dienen.¹⁹

Sex-Shops²⁰:

Sex-Shops zählen planungsrechtlich nicht zu Vergnügungsstätten, sondern zu Einzelhandelsbetrieben, von denen sie sich „nur“ durch das Warensortiment ohne

¹⁷ Fickert/Fieseler, Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 10. Auflage, Rd.Nr. 22 zu § 4a BauNVO

¹⁸ aus: Fickert/Fieseler, Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 10. Auflage

¹⁹ aus: Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB – Kommentar, C.H. Beck Verlag

²⁰ aus: Fickert/Fieseler, Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 10. Auflage

sonstige Wettbewerbsvorteile unterscheiden, es sei denn, dass in derartigen Läden zugleich auch Sexfilme gezeigt werden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Im dörflichen Wohngebiet (MDW) wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO mit 0,6 festgesetzt. So soll eine dem Gebiet angemessene verdichtete Bauweise ermöglicht werden, die einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden gewährleistet.

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 einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO können weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.

6.2.2 Zahl der Vollgeschosse, Geschossflächenzahl, Bauweise

Im dörflichen Wohngebiet (MDW) sind, abgestimmt auf die festgesetzte GRZ, max. zwei Vollgeschosse (II) bei einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 als Obergrenze und einer offenen Bauweise (o) zulässig. Hierdurch wird die Bebauung auf ein verträgliches Maß begrenzt und auch eine zukünftig ausreichende Durchlüftung sichergestellt.

6.2.3 Höhe baulicher Anlagen

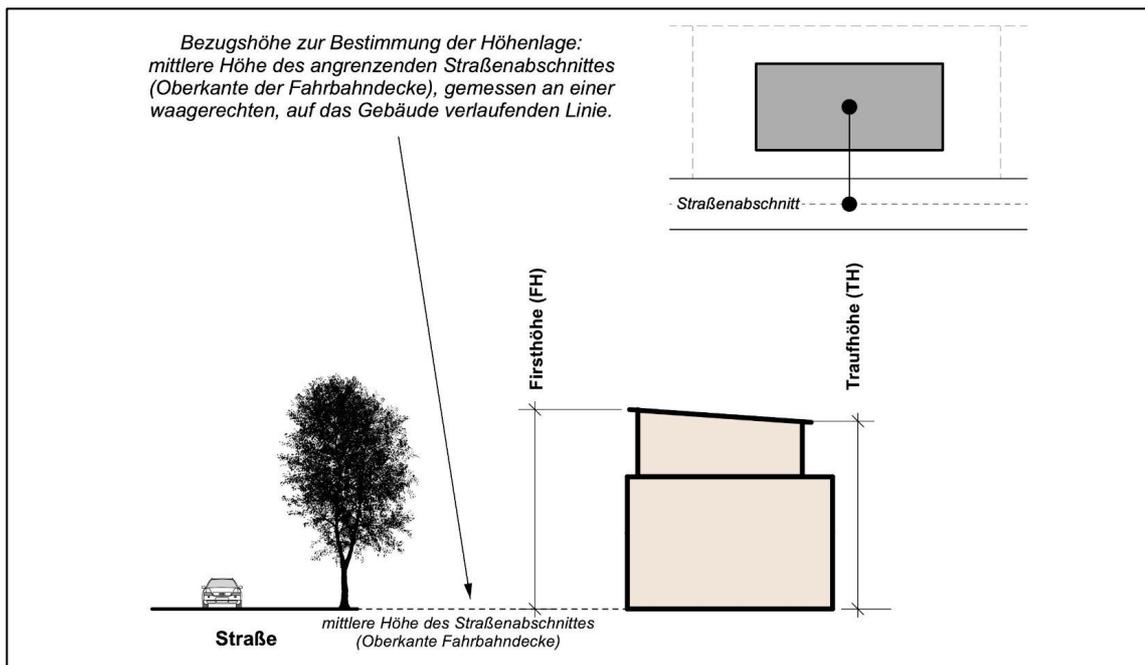
Im geplanten dörflichen Wohngebiet ist eine Bebauung in Form von einem Mehrfamilienhaus, vier Doppelhäusern, zwei Dreierreihenhäusern und vier Einzelhäusern mit maximal 2 Vollgeschossen (II) plus Obergeschoss als „Nicht-Vollgeschoss“ vorgesehen. Hierdurch ist eine aufgelockerte Bebauung bei gleichzeitig noch guter Ausnutzung der Grundstücksflächen zu erzielen.

Um die Gebäudekubaturen in den städtebaulichen Kontext einzubinden, der durch eine aufgelockerte Bebauung geprägt ist, erfolgt eine Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhe auf eine maximale Firsthöhe (FH) von 10 m. Diese wird definiert bei Gebäuden mit Pultdach durch die Oberkante der höher liegenden Hauptfirstlinie.

Die Traufhöhe (TH) wird auf 8,50 m begrenzt und wird definiert durch die Haupttrauflinie am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist die Höhe der angrenzenden Straße (Straßenmitte), gemessen an einer senkrecht zur Straßenachse auf die Gebäudemitte verlaufenden waagerechten Linie.

Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe um bis zu 2 m durch erforderliche Dachaufbauten (z.B. zur Belichtung, Be-/Entlüftung, Aufzugsschächte) so-wie aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig.



6.2.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO definiert, welche sich am Nachbargrundstück bzw. den einfassenden Gehölzstrukturen orientieren.

Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (nicht mit dem Hauptgebäude verbundene, diesem untergeordnete bauliche Anlagen, die dem Nutzungszweck des Grundstückes selbst dienen) sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.3 **Verkehrerschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine neu anzulegende Privatstraße, die im rechten Winkel an die Ortsstraße „An der Bach“ anschließt und in süd-östlicher Richtung in das neue Quartier führt. An zentraler Stelle ist eine platzartige Aufweitung mit Wendemöglichkeit vorgesehen. Von dort aus führen Wegeverbindungen zu zwei im Nordosten gelegenen Baufenstern sowie zu einer gemeinschaftlich genutzten Stellplatzanlage und einer Grünfläche – Spielplatz im Südosten des Plangebietes.

Diese innere Straßenerschließung ist als Privatstraße mit einem Querschnitt von überwiegend 3,6 m in sehr reduzierter Form vorgesehen. Eine Befahrung für öffentliche Ver-/Entsorgungsfahrzeuge ist nicht vorgesehen. Daher sind an der nordwestlichen Plangebietsgrenze entlang der Straße „An der Bach“ u.a. eine gemeinschaftliche Fläche für Müllsammelbehälter sowie eine Fläche für die Unterbringung einer Anlage für die zentrale Wärmeversorgung vorgesehen.

Das innere Straßennetz ist auch nicht für die Aufnahme parkender Fahrzeuge ausgelegt. Die nach Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze sollen auf den privaten Grundstücksflächen sowie einer im Südosten vorgesehenen gemeinschaftlichen Stellplatzanlage nachgewiesen werden.

Als weitere Vernetzungselemente zu angrenzenden Wegeinfrastruktur sowie zur gemeinschaftlichen Fläche für Müllsammelbehälter sind private Fußwege festgesetzt.

6.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 91 HBO werden zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen örtliche gestalterische Vorschriften erlassen, die in den Bebauungsplan als Satzung aufgenommen werden. Mit diesen gestalterischen Auflagen sollen vorrangig grobe Verunstaltungen verhindert werden.

Dachneigung / Dachgestaltung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Dächer der Gebäude, aus stadtklimatischer, stadtökologischer und aus wasserwirtschaftlicher Sicht, als flachgeneigter Dächer und Flachdächer auszuführen. Diese sind mindestens extensiv zu begrünen.

Die begrüneten Dachflächen sind hinaus anteilig mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in aufgeständerter Bauweise zu überstellen. Dabei ist zu gewährleisten, dass eine ausreichende Besonnung und Vernässung der Gründächer durch Niederschlagswasser gewährleistet ist.

Ausschluss von Schottergärten

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.

In diesem Zusammenhang wird die Anlage von Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind Hausumrandungen aus Stein- bzw. Kies-schüttungen, die dem Spritzwasserschutz dienen, mit einer Breite von bis zu 80 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand.

Der Ausschluss von Schottergärten dient, neben der Verhinderung von Beeinträchtigungen des Ortsbildes auch den nachfolgend stadtökologischen Zielen:

- der Verhinderung nachteiliger Auswirkungen für das Mikroklima durch unerwünschte Aufheizungseffekte
- dem Erhalt der Speicher- und Versickerungsfähigkeit des Bodens
- dem Erhalt der begrüneten Grundstücksfreiflächen als Lebensraum für Kleintiere und Pflanzen
- der gestalterischen Belebung des Ortsbildes durch Grünelemente.

Werbeanlagen

Darüber hinaus werden gestalterische Mindestanforderungen zu Werbeanlagen getroffen, die ein „Einfügen“ in die angrenzend vorhandene Bebauungsstruktur gewährleisten sollen.

6.5 Grünordnung

Kernstück der BauGB-Novelle 2007 ist das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung. Die planenden Städte und Gemeinden sollen durch ein vereinfachtes Aufstellungsverfahren ihre Planungen weitgehend gefahrlos auf die Innenentwicklung konzentrieren können – und damit einen Teil des Entwicklungsdrucks vom Außenbereich, also von der bislang baulich nicht in Anspruch genommenen Landschaft, auf den Innenbereich zu verlagern.

Als zusätzlicher Anreiz zur Vermeidung der weiteren Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen wird bei der Anwendung des Instruments nach § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Auch ein Monitoring ist nicht erforderlich.

6.5.1 Grünordnungskonzept

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

Begrenzung der Flächenversiegelung

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

- die Grundflächenzahl (GRZ)
- die Vorschriften zur anteiligen Begrünung der Grundstücksflächen
- die Angaben zur wasserdurchlässigen Herstellung von Hof- und privaten Wegeflächen sowie privaten Stellplatzflächen

Pflanzbindung

Im Geltungsbereich sind die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern mit standortheimischen Laubgehölzen vorzunehmen. Dabei sollte auf ausbreitungsaggressive invasive Arten verzichtet 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.

Insektenschutz/Artenschutz

Es wird diesbezüglich auf die im Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) enthaltenen Regelungen zum Schutz von lichtempfindlichen Tier- und Pflanzenarten sowie Insekten hingewiesen, u.a.

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

- den Ausschluss von Schottergärten (§ 35 Abs. 9 HeNatG).

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

Außerdem wird auf die Regelungen zum "Artenschutz bei baulichen Anlagen, Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen" (§ 37 HeNatG) hingewiesen.

Klimaschutz

Aus Gründen des Klimaschutzes aber auch des Landschaftsbildes sind die Dachflächen im Plangebiet mindestens extensiv zu begrünen. Damit tragen diese auch zu einem verbesserten Wasserrückhalt beitragen und verschiedenen Arten der Trockenrasen als Habitat dienen.

Anteilige Nutzung regenerativer Energiequellen

Darüber hinaus sind die Dachflächen anteilig mit für die Gewinnung solarer Strahlungsenergie zu nutzen. Im Falle begrünter Dachflächen sind diese Solaranlagen in aufgeständerter Form so zu errichten, dass die Funktionsfähigkeit der Dachbegrünung erhalten gewährleistet bleibt (ausreichende Belüftung, Besonnung und Beregnung).

Grundwasserschutz

Zum Erhalt der Versickerungsraten sind Fußwege und private Stellplätze max. wasser-durchlässig zu befestigen und anfallendes Dachflächenwasser ist zu sammeln und zu verwerten/ zu versickern.

Entwicklung von staudenreichen Saumstrukturen

Folgende artenschutzfachliche Vermeidungsmaßnahmen werden bzw. ergänzend vertraglich geregelt (siehe Kap. 5.6.1):

- 1.) Die Eiche wird über die Bauzeit nach den Baumerhaltungsvorschriften der DIN 18920 strikt geschützt.
- 2.) Im Baugebietsbetrieb wird ein mind. 3 m breiter Streifen entlang des Baumstandorts als Saumvegetation auf unverändertem und unbelasteten Bodenstandort erhalten.
- 3.) Zwingende Verkehrssicherungsmaßnahmen an dem überalterten Baum werden durch einen erfahrenen Baum- und Artenschutzsachverständigen vorbereitet und begleitet. Dieser klärt auch die nähere Funktion des Baums für die Fledermäuse auf und gleicht den artenschutzrechtlichen Erhaltungsanspruch mit den Sicherungserfordernissen ab.
- 4.) Entlang der Nord-, Süd- und Ostflanke des Spielplatzes sowie der östlichen und südöstlichen Plangebietsgrenze wird auf einer Gesamtlänge von rd. 125m ein 2m breiter Grünlandstreifen mit weit verteilten, standortheimischen Lockergebüsch besetzt und durchgängig als staudenreicher Saum entwickelt. Der Streifen wird mit geeigneten Mitteln vor Fremdbenutzung geschützt und durch gelegentliche Mulch-mahd in mehrjährigem Abstand erhalten. In dem Saum gedeihende Samenkräuter

dienen dem Stieglitz als Nahrungsersatz für entfallende Brachstreifen unter der Kopfeinzäunung.

In artenschutzrechtlicher Hinsicht wird unter Einbeziehung der o.g. Maßnahmen keine Verbotsverletzung gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG vorbereitet. Ausführungsbezogen sind die einschlägigen Sorgfaltspflichten gem. § 19 BNatSchG zu beachten, die bereits für den ganzen Siedlungsraum Großseelheims gelten.

Weitere Empfehlungen/ Hinweise

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

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

Bei allen baulichen oder sonstigen Maßnahmen, von denen angrenzende Vegetationsflächen betroffen sein können, ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ anzuwenden.

EingriffsAusgleich

Bezüglich eines naturschutzfachlichen Ausgleichs gilt, dass im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB "Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 (BauGB) vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig" zu betrachten sind. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist im vorliegenden Bauleitplanverfahren somit nicht erforderlich.

6.6 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 sollen²¹. Mit dem „Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden“ (BauGB Novelle 2011) wurde zur Stärkung des Klimaschutzes u. a. eine Klimaschutzklausel eingefügt, die Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien bspw. aus der Kraft-Wärme-Kopplung erweitert, Sonderregelungen für die Windenergienutzung eingefügt und die Nutzung insbesondere von Photovoltaikanlagen an oder auf Gebäuden erleichtert werden. Der neugefasste § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB bestimmt nunmehr, dass die Bauleitpläne dazu beitragen sollen, „eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und das Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“ Die Neuregelungen der § 1 Abs. 5 Satz 2, und § 1a Abs. 5 BauGB werten den

²¹ aus: Referentenentwurf zum Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden

kommunalen Klimaschutz auf, verleihen ihm aber keinen Vorrang vor anderen Belangen nach § 1 Abs. 6 BauGB und § 1a BauGB.

Der Planungsraum besitzt zudem keine besonderen Empfindlichkeiten in Bezug auf klimatische Anforderungen.

Zur Unterstützung der Klimaschutzziele dienen folgende konzeptionellen Inhalte:

Die im Plangebiet vorbereitete Neuversiegelung wird durch die Festsetzungen

- zur Beschränkung der überbaubaren Grundstücksfläche und Festsetzung von „privaten Grünflächen“,
- zur wasserdurchlässigen Gestaltung von Wege- und Stellplatzflächen,
- zur anteiligen Begrünung der Grundstücksflächen,
- zur anteiligen Überstellung der Dachflächen mit Solaranlagen sowie
- zur mind. extensiven Begrünung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern

minimiert.

7 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil
Dörfliches Wohngebiet	5.061 qm	73,5 %
Privatstraße	606 qm	8,8 %
privater Fußweg	180 qm	2,6 %
Zentrale Wärmeversorgung	50 qm	0,7 %
Spielplatz	212 qm	3,1 %
Gemeinschaftsanlagen	521 qm	7,6 %
Saumstreifenentwicklung	252 qm	3,7 %
GESAMT	6.882 qm	100,0 %

8 Begriffsbestimmungen

Grundflächenzahl (GRZ) – 0,6 (Beispiel)

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

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

Bei einer Grundstücksgröße von 600 qm dürfen maximal 360 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, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

Geschossflächenzahl (GFZ) – 1,2 (Beispiel)

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

Beispiel: $600 \text{ qm} * 1,2 = 720 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 600 qm dürfen maximal 720 qm, verteilt auf alle (Voll-)Geschosse (nach § 4 Abs. 5 Satz 3 HBO) überbaut werden. Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche, Balkone, Loggien und Terrassen bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

Vollgeschosse – II

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften (\Rightarrow § 2 Abs. 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)