



**Gemeinde Lahntal
Ortsteil Sterzhausen**

Bebauungsplan Nr. 25 „Im Boden“

- Bebauungsplan gem. § 13b BauGB -

Teil A:	Begründung
----------------	-------------------

Teil B: Textliche Festsetzungen

Teil C: Planteil

Entwurf der Abwägung und des Satzungsbeschlusses gem. § 10 BauGB

Oktober 2022

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 Aufstellungsbeschluss	1
2	Räumliche Lage und Geltungsbereich	2
3	Verfahren	3
3.1	Verfahrensschritte	4
3.2	Bodenschutz in der Bauleitplanung.....	5
3.2.1	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel	5
4	Baugebietskonzeption	8
5	Planerische Rahmenbedingungen	10
5.1	Regionalplan Mittelhessen 2010	10
5.2	Flächennutzungsplan	12
5.3	Bebauungsplan	12
5.4	Sonstige fachplanerische Rahmenbedingungen.....	13
5.4.1	Geruchsimmissionen.....	13
5.4.2	Lärmimmissionen	14
5.4.3	Straßenrechtliche Anforderungen	14
5.4.4	Boden / Baugrund	14
5.4.5	Grundwasserschutz	14
5.4.6	Grabenparzelle.....	15
5.4.7	Bahnlinie 2870 Kreuztal – Cölbe.....	16
6	Festsetzungsinhalte des Bebauungsplans	16
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	16
6.1.1	Allgemeines Wohngebiet (WA)	16
6.2	Maß der baulichen Nutzung	17
6.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	17
6.2.2	Geschossflächenzahl (GFZ) / Vollgeschosse	17
6.2.3	Gebäudehöhe	18
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	18
6.4	Verkehrsflächen	19
6.4.1	Stellplätze.....	19
6.4.2	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.....	19
6.5	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	20
6.5.1	Verkehrslärm.....	20
6.6	Ver- und Entsorgung.....	21
6.6.1	Wasserversorgung/ Wasserqualität	21
6.6.2	Abwasser / Niederschlagswasser	21
6.7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	22
6.7.1	Dachgestaltung	22
6.7.2	Gestaltung von Gebäuden mit Flachdach.....	22
6.7.3	Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und Einfriedungen.....	22
6.8	Grünordnung	23
6.8.1	Naturschutzfachlicher Eingriffs/Ausgleich	24
6.9	Klimaschutz und Klimaanpassung	25
7	Flächenbilanz	26
8	Hinweise für die Ausführungsebene	26
8.1	Betrieb der Bahnstrecke.....	26
8.2	Stromversorgung.....	31
8.3	Verkehrssicherheit	31
8.4	Artenschutz	31

INHALTSVERZEICHNIS

8.5	Brandschutz	32
8.6	Bau- und Erdarbeiten	32
8.7	Bergbau.....	33
8.8	Trinkwasserversorgung.....	33
9	Begriffsbestimmungen	34

Abbildungen

<i>Abbildung 1: Räumliche Lage (OpenStreetMap)</i>	<i>1</i>
<i>Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG)</i>	<i>2</i>
<i>Abbildung 3: Plangebiet auf ALK-Basis</i>	<i>2</i>
<i>Abbildung 4: Innenentwicklung in Sterzhausen, Stand: Juli 2022</i>	<i>6</i>
<i>Abbildung 5: Erschließungs- und Bauungskonzept (Verfasser: integrale Planung, Marburg) ..</i>	<i>8</i>
<i>Abbildung 6: Regionalplan Mittelhessen - Ausschnitt</i>	<i>10</i>
<i>Abbildung 7: Flächennutzungsplan.....</i>	<i>12</i>
<i>Abbildung 8: Bauungsplan – Planteil</i>	<i>16</i>
<i>Abbildung 9: Bestandsbebauung (eigenes Foto).....</i>	<i>17</i>
<i>Abbildung 10: Höhe baulicher Anlagen und Höhenlage</i>	<i>18</i>

Anlagen

- Anlage I: *Erhebung und Folgenbeurteilung „Biologische Vielfalt“ inkl. Lageplan zur Bestandsaufnahme*
- Anlage II: *Immissionsschutzgutachten zur geplanten Entwicklung des Wohnbaugebiets „Im Boden“ in Sterzhausen - Michael Herdt (öbv Sachverständiger), Büdingen (Stand: 10.05.2021)*
- Anlage III: *Immissionsberechnung Nr. 4896 „Berechnung der vom Schienen- und Straßenverkehr im Plangebiet verursachten Schallimmission“ - Schalltechnisches Büro A. Pfeifer, Ehringshausen (Stand: 01.09.2021)*
- Anlage IV: *Baugebieterschließung „Im Boden“ – Baugrunduntersuchung (Projekt-Nr.: 202113849a1) – GEONORM GmbH, Gießen (Stand: 16.06.2021)*

Teil B: Textliche Festsetzungen

Teil C: Planteil

Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen.

1 Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss

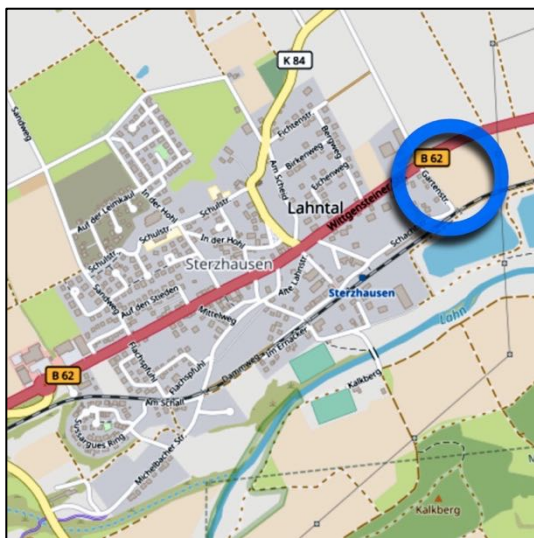


Abbildung 1: Räumliche Lage (OpenStreetMap)

Der Ortsteil Sterzhausen, Sitz der Gemeindeverwaltung und gemeinsam mit Goßfelden zentraler Ortsteil der Gemeinde Lahntal, besitzt eine hohe Attraktivität als Wohnstandort. Die Gemeinde bemüht sich schon seit vielen Jahren um den Erhalt und Ausbau der Schlüsselinfrastruktur, wie z.B. Kindergärten und -spielplätze, sowie eine umfassende Grundversorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs vor Ort.

Dies hat, neben der landschaftlich attraktiven und verkehrsgünstigen Lage im Umfeld des Oberzentrums Marburg, dazu beigetragen, dass Sterzhausen bereits seit vielen Jahren insbesondere für junge Familien als Wohnstandort sehr interes-

sant ist und sich einer anhaltend hohen Nachfrage erfreut. Lahntal ist heute eine der wenigen Gemeinden in der Region, die noch ein positives Bevölkerungswachstum aufweist.

Die langfristige Sicherung und Auslastung der örtlichen Infrastruktur, auch durch Zuzug insbesondere junger Familien, ist im besonderen Interesse der Gemeinde Lahntal.

Um die Baulandpreise, speziell für junge Familien, auf einem bezahlbaren Niveau zu halten, betreibt die Gemeinde Lahntal die Bauleitplanung, Erschließung und Vermarktung normalerweise in Eigenregie. Ein wesentlicher Faktor dabei ist, dass die Gemeinde erst dann bauleitplanerisch tätig wird, wenn sie im Eigentum der benötigten Flächen ist. Durch die vorherige Festlegung und Selbstbindung in Bezug auf die Höhe des Kaufpreises wird eine Grundstückspreisspekulation weitgehend unterbunden.

So wurden in Sterzhausen allein in den vergangenen rd. 10 Jahren nach diesem Modell im Rahmen von 5 Bebauungsplänen rd. 130 Wohnbauplätze geschaffen, die jeweils bereits kurz nach Rechtskraft alle verkauft waren. Durch eine entsprechende Gestaltung der Kaufverträge wird gewährleistet, dass die Grundstücke auch unmittelbar bebaut werden und nicht der zeitlich unbefristeten Bevorratung dienen oder zum Spekulationsgegenstand werden.

Der Erfolg der o.g. Rahmenbedingungen ist vor Ort ablesbar, da mittlerweile auch in den jüngsten Neubaugebieten „Vor den Rödern I und II“ **alle Grundstücke verkauft sind** bzw. sich in Bebauung befinden. Darüber hinaus hat die Gemeinde Lahntal auch i.S. der „Wiedernutzbarmachung von Flächen im Siedlungszusammenhang“ den Bebauungsplan Nr. 29 „Alte Lahnstraße“ im Ortsteil Sterzhausen als Satzung beschlossen, welcher im Bereich des ehemaligen innerörtlich gelegenen REWE-Marktes ein „Mischgebiet“ festsetzt - auch diese Flächen sind verkauft und werden durch einen Investor verdichtet bebaut und vermarktet.

Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken hat sich die Gemeinde entschlossen, ein weiteres Baugebiet im östlichen Anschluss an den Ortsrand von Sterzhausen zwischen B 62 und Bahnlinie zu entwickeln.

Im vorliegenden Fall erfolgt die Vermarktung allerdings durch die Fa GADE sowie in einem kleinen Teilbereich durch die Gemeinnützige Wohnungsbau GmbH Marburg, wobei jedoch die üblichen Vorgaben der Gemeinde Lahntal in den Verträgen berücksichtigt werden müssen. Aufgrund des hohen Bedarfs und unter dem Gesichtspunkt des sparenden Umgangs mit Grund und Boden ist es Wunsch der Gemeinde, dass die Flächen, wie schon im Bereich der „Alten Lahnstraße“, verdichtet bebaut werden. Dementsprechend sollen hier mind. zweistöckige (plus mögliches Staffelgeschoss) Mehrparteienhäuser entstehen, die rd. 60 Wohnungen verschiedener Größe beherbergen. Die Erschließung erfolgt ringartig mit Anbindung an die *Gartenstraße*, entlang derer die überwiegende Anzahl der erforderlichen Stellplätze als Carports errichtet werden sollen. Dabei ist es auch geplant, mind. 18 Stellplätze mit Ladestationen für Elektro-Autos auszustatten und überdachte Fahrradstellplätze einzurichten.

Der vorliegende Bebauungsplan dient demnach der Befriedigung eines konkreten an Bedarfs nach Wohnbauflächen insbesondere im Bereich des verdichteten Wohnungsbaus. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den Siedlungsrand von Sterzhausen. Insofern sind die Rahmbedingungen gegeben, den Bebauungsplan nach den Verfahrensvorschriften des § 13 b BauGB im sog. „beschleunigten Verfahren“ aufzustellen.

Planungsrechtlich liegt das Gelände im Außenbereich nach § 35 BauGB. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lahntal ist die Fläche überwiegend als „Mischbaufläche“, der östliche Streifen als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Zur Synchronisierung der FNP Darstellungen i.S. des § 8 Abs. 2 BauGB wird daher der FNP gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB, nach Rechtskraft des Bebauungsplans, im Wege der Berichtigung angepasst.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lahntal hat daher in ihrer Sitzung am 19.05.2020 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 25 "Im Boden" im Ortsteil Sterzhausen beschlossen.

2 Räumliche Lage und Geltungsbereich

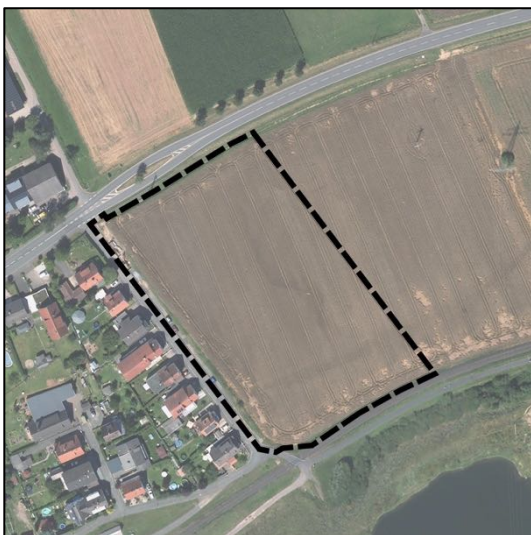


Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG)

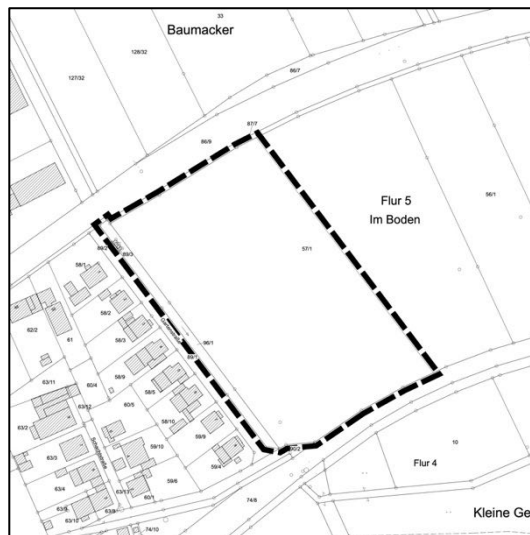


Abbildung 3: Plangebiet auf ALK-Basis

Das Plangebiet grenzt östlich an die Ortslage Sterzhausen an und wird im Norden und Süden durch die B 62 bzw. die Bahnlinie, im Osten durch den Flächenbedarf für die aktuelle Baugebietskonzept begrenzt.

Demnach umfasst das Plangebiet rd. 1,5 ha und folgende Flurstücke in der Gemarkung Sterzhausen, Flur 5:

57/1 (tw), 89/3 und 96/1 (tw).

Das angrenzende Baugebiet ist über die im Südwesten an das Baugebiet heranreichende „Gartenstraße“ verkehrlich erschlossen, welche im Norden innerhalb der Ortsdurchfahrt an die B 62 anbindet.

3 Verfahren

Der mit der BauGB Novelle 2017 eingeführte § 13b BauGB soll befristet bis zum 31.12.2019 einen Bebauungsplan zulassen, durch den die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen und die in entsprechender Anwendung des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden können.

Die Anwendung des § 13b zielt darauf, die Erleichterungen des § 13a für Baulandausweisungen im Inneren der Städte auch für eine Außenentwicklung nutzbar zu machen. Das verdeutlicht bereits die Überschrift der Vorschrift: „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“.

Die Vorschrift kommt in räumlicher Hinsicht für Bebauungspläne für Außenbereichsflächen mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern in Betracht, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

In sachlicher Hinsicht kommt die Vorschrift für Bebauungspläne in Betracht, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird.

Für Bebauungspläne nach § 13b gilt § 13a entsprechend. Die Bebauungspläne können also im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die Sonderregelungen sind im Wesentlichen in § 13a Abs. 2 und Absatz 3 geregelt. Für die Bebauungspläne nach § 13b gelten somit diese Vorschriften.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	WA
Maßgebende Grundstücksfläche in m ²	12.329
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4
Zulässige Brutto-Grundflächen in m²	4.932

¹ zitiert aus: ZfBR 2017 644, „Erweiterung des Anwendungsbereichs des beschleunigten Verfahrens durch § 13b BauGB“, Prof. Dr. Michael Krautzberger, Ministerialdirektor a.D., Bonn

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

Der in § 13b BauGB aufgeführte „Schwellenwert“ von 10.000 m² Grundflächen wird durch das aktuelle Planvorhaben demnach bei weitem nicht erreicht.

Eine mögliche Summationswirkung i.S. des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB zu den jüngst zur Rechtskraft betriebenen Baugebieten „Oberm Dorf I“ im Norden von Sterzhausen oder dem Bebauungsplan Nr. 29 „Alte Lahnstraße“ liegt nicht vor, da diese zwar *zeitlich in einer vergleichsweise nahen Abfolge aufgestellt* wurden, allerdings nicht in einem *engen sachlichen und räumlichen Zusammenhang* stehen. Darüber hinaus zielen die beiden Baugebiete auch auf unterschiedliche Nachfragen ab: während das Baugebiet „Oberm Dorf I“ vorwiegend der Befriedigung konkreter Nachfragen nach Bauplätzen für das freistehende Einfamilienhaus oder Doppelhaus entwickelt wurde, sollen im Baugebiet „Im Boden“ vorwiegend verdichtete Wohnformen und explizit nicht das freistehende Einfamilienhaus realisiert werden.

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 der Schaffung dringend benötigter Wohnbauflächen. Die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren sind im Sinne der Vorschriften des § 13b BauGB demnach gegeben.

Es gilt, dass im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 11a 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.

3.1 Verfahrensschritte

Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	19.05.2020
2.	frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	entfällt (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)
3.	Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit als öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	laufend
4.	Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB	laufend
5.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	___:___:___
6.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	___:___:___

3.2 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 sein³.

*Notwendig ist zum einen, den Flächenverbrauch wie geplant zu reduzieren. Zum anderen müssen bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen auch besser genutzt werden.*⁴

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“⁵) und zum anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperrklausel“⁶) 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“.*⁷

3.2.1 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

³ Quelle: Umweltbundesamt, 2021 (www.umweltbundesamt.de)

⁴ Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit: <http://www.bmub.bund.de/themen/strategien-bilanzen-gesetze/nachhaltige-entwicklung/strategie-und-umsetzung/reduzierung-des-flaechenverbrauchs/>

⁵ § 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.“

⁶ § 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.“

⁷ zit. nach: Beck'scher Online-Kommentar BauGB, Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, Rn. 62-62c.

- 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 nun, entsprechend der örtlichen Bedarfslage, eine Wohngebietsentwicklung im östlichen Ortsrandbereich in unmittelbarer Siedlungsrandlage geschaffen werden. Das Plangebiet wird über die bislang lediglich einseitig bebaute „Gartenstraße“, die im Norden auf den innerörtlichen Streckenabschnitt der Bundesstraße B 62 „Wittgensteiner Straße“ mündet, erschlossen. Damit ist die verkehrliche Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz auf kürzestem Wege gewährleistet. Über die im Südwesten auf die Gartenstraße treffende Schachtstraße ist darüber hinaus auch die fuß- und radläufige Erreichbarkeit der Nahverkehrshaltestelle Sterzhausen an der Schienenstrecke Kreuztal – Cölbe gegeben.

Über die an den Verlauf der Gartenstraße in südlicher und nördlicher Richtung anschließenden Wirtschaftswege bestehen außerdem hervorragende Rahmenbedingungen für die Nutzung der siedlungsnahen Freiflächen für die Naherholung.

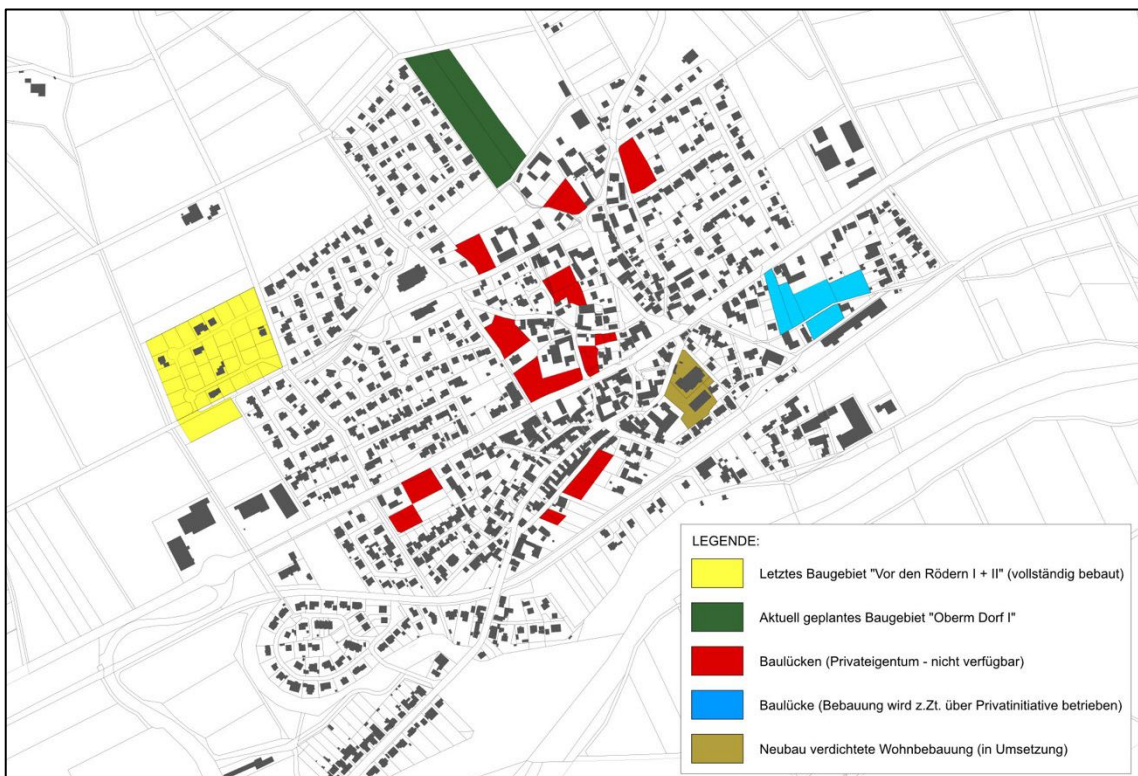


Abbildung 4: Innenentwicklung in Sterzhausen, Stand: Juli 2022

Der Ortsteil Sterzhausen besitzt, wie nahezu alle Siedlungslagen, nicht bebaute Grundstücke bzw. Flächen mit **Nachverdichtungspotenzial**, insbesondere im Bereich der Altortslage. Diese Flächen befinden sich alle im Privateigentum und sind bereits

seit vielen Jahren unbebaut. In immer wieder erfolgten Gesprächen mit den Grundstückseigentümern wurde der Gemeinde gegenüber zum Ausdruck gebracht, dass weder eine konkrete Absicht zur Bebauung noch eine Verkaufsbereitschaft besteht. Insofern sind diese Flächenpotenziale mangels Zugriffsmöglichkeiten nicht für eine strategische kommunale Baulandentwicklung geeignet.

Oberm Dorf I --> steht nicht unmittelbar in Konkurrenz zum vorliegenden Baugebiet, dieses Baugebiet vorrangig zur Befriedigung zahlreicher verbindlicher Nachfragen nach Bauplätzen für freistehende Einfamilienhäuser dient.

Innerhalb der im Südosten von Sterzhausen noch vorhandene Innenbereichsfläche wird bereits über einen Investor eine verdichtete Bebauung in einer aufeinander abgestimmten Gesamtkonzeption („Quartier“) mit anschließender schlüsselfertiger Vermarktung ohne aktives Zutun der Gemeinde betrieben (Bebauungsplan Nr. 29 „Alte Lahnstraße“), die Fläche steht demnach ebenfalls nicht mehr zur Verfügung.

Auf Grundlage eines entsprechend lautenden Beschlusses durch die Gemeindevertretung wurde in den Jahren 2013 - 2015 auch ein **Leerstandsmanagement**⁸ aufgebaut. Darin wurden die vom Leerstand bedrohten Immobilien im gesamten Gemeindegebiet erfasst und bewertet.

Für den Ortsteil Sterzhausen wurden von insgesamt 452 registrierten Gebäuden nur 7 leerstehende Gebäude kartiert. Die Gemeinde bietet seither die Mithilfe bei der Vermittlung bzw. Vermarktung dieser Liegenschaften an. Aufgrund der insgesamt guten infrastrukturellen Rahmenbedingungen, insbesondere von Sterzhausen und Goßfelden, wurde die Einschätzung geäußert, dass sich auch für die nächsten 10 - 15 Jahre der Leerstand in der Gemeinde Lahntal auf einem niedrigen Level halten wird⁹.

Freie Flächen mit einer vergleichbaren Standorteignung sind demnach in Sterzhausen nicht vorhanden. Insofern erscheint der Verlust einer landwirtschaftlichen Teil-Parzelle, in Abwägung der zu berücksichtigenden Belange, vertretbar.

⁸ „Aufbau eines Leerstandsmanagement - Abschlussbericht“, HaWeiCon Consulting GbR im Auftrag der Gemeinde Lahntal, Juli 2015

⁹ ebenda

4 Baugebietskonzeption



Abbildung 5: Erschließungs- und Bebauungskonzept (Verfasser: integrale Planung, Marburg)

Das Plangebiet schließt an den bereits bebauten Ortsrand von Sterzhausen an. Die städtebauliche Zielausrichtung des Baugebietes liegt in der Schaffung von Wohnraum in Form von Mehrfamilienhäusern in verdichteter Bauweise. Die Entwicklung des Baugebietes folgt der faktisch vorhandenen großen Nachfrage nach Miet- und/oder Eigentumswohnungen, die u.a. auch aufgrund der räumlichen Nähe zur Universitätsstadt Marburg und der verkehrsgünstigen Erreichbarkeit des Industriestandortes am Görzhäuser Hof geschuldet ist.

Damit grenzt sich dieses Baugebiet deutlich von den bisherigen Baugebietsentwicklungen im Norden von Sterzhausen ab, wo der Schwerpunkt auf dem freistehenden Einfamilienhaus liegt.

Die vorliegende Plangebietskonzeption folgt darüber hinaus unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten dem Grundsatz des „sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden“ (§ 1a Abs. 2 BauGB) durch eine verdichtete Bebauung aus Mehrparteienhäusern mit jeweils 5-8 Wohneinheiten. In Korrespondenz zur angrenzend vorhandenen Bebauungsstruktur werden hier zwei Vollgeschosse festgesetzt, welche durch ein Staffelgeschoss ergänzt werden können. Um entsprechend große Gebäude zu ermöglichen, werden durchgängige Baufenster festgesetzt und entlang der B 62 auch eine abweichende Bauweise, und somit ein Gebäude mit einer Länge von über 50 m, zugelassen. Die Baugrenzen berücksichtigen dabei die Bauverbotszone entlang der Bundesstraße bzw. soll hier aus Gründen des Lärmschutzes am Nordostrand ein begrünter Lärmschutzwall errichtet werden.

Insgesamt können im Baugebiet bis ca. 60 Wohnungen realisiert werden. Darüber hinaus plant die Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Marburg (GeWoBau) im Südwesten des Plangebietes die Errichtung eines Mehrgenerationen-Wohnprojektes.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine Schleifenstraße, die im Osten an die *Gartenstraße* anbindet, welche im Norden einen direkten Anschluss an die B 62 hat.

Die Stellplätze werden vorrangig entlang der *Erschließungsstraßen* angeordnet und überwiegend als Carports mit Gründächern errichtet. Dabei sollen je Gebäude auch zwei Stellplätze mit Ladeanschlüssen für Elektrofahrzeuge ausgestattet und überdachte Fahrradstellplätze errichtet werden.

Die Nutzung regenerativer Energien wird, ergänzend zum ohnehin auf der Umsetzungsebene zu berücksichtigenden Gebäude-Energie-Gesetz (GEG), durch verbindliche Vorgaben zur anteiligen Nutzung der Dachflächen für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie berücksichtigt.

Anfallendes Niederschlagswasser von nicht begrünten Dachflächen ist darüber hinaus in Retentionszisternen (Kombizisternen) zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden, sofern wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Die Prüfung der Möglichkeiten zu einem zentralen Energie-/Nahwärmekonzept sind noch nicht abgeschlossen.

Die Gebietsbegrünung wird durch Festsetzungen zur anteiligen Begrünung der Grundstücksfreiflächen sowie durch einen zu begrünenden Pflanzstreifen entlang der zur freien Landschaft exponierten Ostflanke des Plangebietes gewährleistet.

5 Planerische Rahmenbedingungen

5.1 Regionalplan Mittelhessen 2010

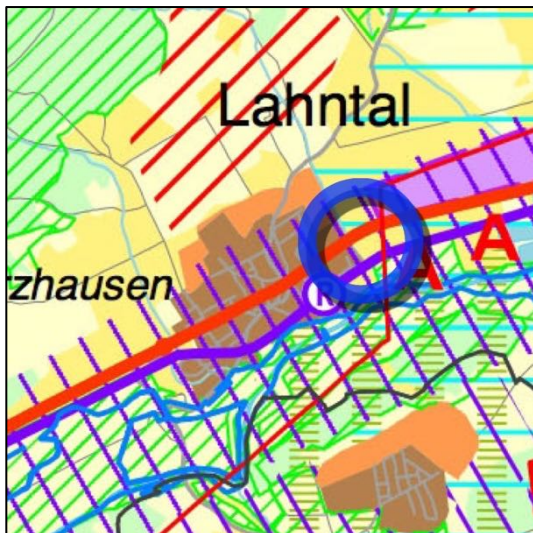


Abbildung 6: Regionalplan Mittelhessen - Ausschnitt

Die Gemeinde Lahntal ist in dem Regionalplan Mittelhessen 2010 als „Grundzentrum“ im Strukturraumtyp „Ländlicher Raum“ eingestuft, mit Sterzhausen und Goßfelden als zentrale Ortsteile.¹⁰

Der Regionalplan Mittelhessen (RPM 2010), ebenso wie die Arbeitskarte zur Neuaufstellung des RPM (Stand 03/2021), stellt die Fläche als „**Vorranggebiet für die Landwirtschaft**“ dar.

Diese Ausweisung steht grundsätzlich der Festsetzung von Wohnbauflächen entgegen. Allerdings kann hier angesichts der geplanten nur geringflächigen Ausdehnung des Ortsrands um rd. 1,5 ha nicht von einer „Raumbedeutsamkeit“ ausgegangen werden, da die beiden bestimmenden Kriterien: *Raumbeanspruchend*¹¹ und *Raumbeeinflussend*¹² nicht erfüllt sind.

Da keine Möglichkeiten der Innenentwicklung bestehen¹³ und die im Regionalplan Mittelhessen 2010 ausgewiesenen „Vorranggebiete Siedlung Planung“ nicht mehr zur Verfügung stehen (--> auf die Entwicklung wurde im Zusammenhang mit der Gewerbeentwicklung „Spiegelshecke“ verzichtet), wären aus raumordnerischer Sicht zunächst die Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung in Ortsrandlage im Bereich von „Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft“ zu prüfen. Diese liegen in Sterzhausen im Wesentlichen am westlichen sowie nördlichen Siedlungsrand. Der westliche Siedlungsrand ist geprägt durch einen Einzelhandelsstandort. Die unmittelbar angrenzenden Flächen sind aufgrund der Immissionsbelastung durch Kunden- und Lieferverkehr nicht für die Entwicklung eines Wohngebietes geeignet. Darüber hinaus sind die örtlichen Rahmenbedingungen für die verkehrliche Erschließung eines verdichteten Wohngebietes schwierig, da die Erreichbarkeit von der Ortsdurchfahrtsstraße (Siegener Straße / Wittgensteiner Straße) nur über großflächige Wohngebiete gegeben ist, deren Straßen nur bedingt hierfür geeignet erscheinen. Ähnliches gilt auch für den nordwestlichen Siedlungsrand von Sterzhausen. Dieser ist außerdem durch die Hofstelle eines land-

¹⁰ aus: RPM 2010, 4.3-15 (Z)

¹¹ *Im Gegensatz zum ROG 1965 stellt das [aktuelle Raumordnungs]Gesetz nicht mehr darauf ab, dass durch die Planung oder Maßnahme Grund und Boden in Anspruch genommen, sondern dass Raum in Anspruch genommen wird. Der Gesetzgeber wollte dadurch zum Ausdruck bringen, dass Grund und Boden in erheblichem Umfang in Anspruch genommen werden muss, um eine Planung oder ein Vorhaben allein schon aus diesem Grund raumbedeutsam sein zu lassen.* (zitiert aus: Kommentar zum Raumordnungsgesetz, Spannowsky/Runkel/Goppel, C.H. Beck, 1. Auflage 2010)

¹² *Eine lediglich geringfügige Beeinflussung der räumlichen Struktur eines Gebietes reicht nicht aus. Eine gewisse Signifikanz der Raumbeeinflussung ist erforderlich. Die Beeinflussung muss konkreter Art sein, d. h. hinsichtlich bestimmter Wirkungen oder Effekte aufgezeigt werden. Dies können räumliche Umweltauswirkungen sein, dies können Einkommenseffekte, Versorgungseffekte oder Bevölkerungseffekte sein. Eine allgemeine und indifferente Beeinflussung der regionalen Entwicklung, die nicht hinsichtlich bestimmter Effekte konkretisiert wird, reicht nicht aus.* (zitiert aus: Kommentar zum Raumordnungsgesetz, Spannowsky/Runkel/Goppel, C.H. Beck, 1. Auflage 2010)

¹³ Siehe Kap. 3.2.1

wirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebes sowie durch nur noch begrenzt vorhandene Kapazitäten für die Gebietsentwässerung in der Entwicklungsmöglichkeiten beschränkt.

Das im Nordosten von Sterzhausen ausgewiesene „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ liegt deutlich abgesetzt von der Siedlungslage und scheidet insofern für die Entwicklung des Wohngebietes aus.

Das vorliegende Plangebiet hingegen ist durch die bereits vorhandene Erschließungsstraße mit einseitiger Bebauung inkl. der Ver-/Entsorgungsinfrastruktur für eine bauliche Inanspruchnahme besonders geeignet sowie durch die im Flächennutzungsplan bereits enthaltene Darstellung als „gemischte Baufläche“ (M) für die Inanspruchnahme zur Siedlungserweiterung planerisch schon vorgezeichnet.

Östlich des Plangebietes schließt sich das großflächige Kiesabbau an. Dieser Bereich ist im Regionalplan Mittelhessen 2010 als „Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten“ ausgewiesen. In einer dazu von Seiten der Gemeinde erfolgten Anfrage wurde die Planungsabsicht zur Baugebietsentwicklung durch die Obere Landesplanungsbehörde kritisch eingeschätzt u.a. aufgrund der im Zusammenhang mit dem Abbaubetrieb zu erwartenden Immissionen. Daher erfolgte daraufhin dazu eine Abstimmung zwischen Gemeinde und dem Abbaubetrieb. Dieser äußerte der Gemeinde gegenüber keine Bedenken zur Baugebietsentwicklung¹⁴. Im vorliegenden Fall liegt das bereits genehmigte Abbaugelände östlich des geplanten Baugebietes, also entgegen der Hauptwindrichtung, so dass hier von einem geringeren Konfliktpotenzial auszugehen sei. Im Falle eines Abbaus wird in Richtung des geplanten Baugebietes ein Erdwall als Lärm- und Staubschutz während der Abbauphase angelegt werden. Der Abbaubetrieb erfolgt nicht während der geschützten Ruhezeiten, so dass sich die betrieblichen Emissionen auf die Tageszeit an Werktagen beschränkt.

Darüber hinaus wird die Fläche auch von einem **„Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz“** sowie einem **„Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen“** überdeckt.

*„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 beigegeben werden.“¹⁵*

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Schutzzone III B im Schutzgebiet für die Trinkwassergewinnungsanlagen der Universitätsstadt Marburg. Die Anforderungen an den Trinkwasserschutz sind in der Schutzgebietsverordnung aufgeführt und zu beachten (Schutzgebietsverordnung vom 18.05.1971 - StAnz. 27/71, S. 1099; Änderungsverordnung vom 07.02.1974 - StAnz.13/74 S. 660). Dadurch wird auf der Vorhabenebene auch die Einhaltung der o.g. Grundsätze zum Grundwasserschutz gewährleistet.

*„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*

¹⁴ Besprechung vom 13.08.2020 in der Gemeindeverwaltung Lahntal

¹⁵ aus RPM 2010: 6.1.4-13 (G) (K)

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.“¹⁶

Aufgrund der Lage im überwiegenden Lee des Siedlungskörpers Sterzhausens im Westen, der Breite des Lahntals von über 1 km sowie der nördlich und südlich der Fläche verlaufenden Kaltluftabflusslinien (die vorhandene Bebauung, in welche das Plangebiet eingebettet ist, wirkt hier bereits als Abflusshindernis) sind erhebliche Beeinträchtigungen nicht feststellbar.

Die Planung kann daher mit raumordnerischen Belangen vereinbart werden.

5.2 Flächennutzungsplan

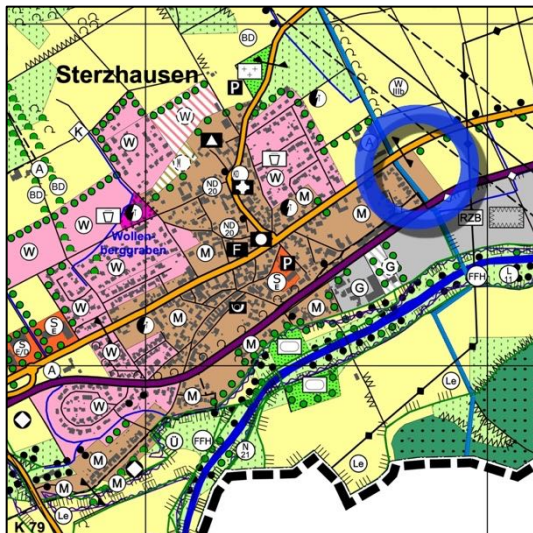


Abbildung 7: Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Lahntal stellt das Plangebiet überwiegend als „Mischbaufläche“, der östliche Streifen auch als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.

Die Umsetzung der geplanten Konzeption erfordert daher eine Änderung bzw. Anpassung der Darstellungen des Flächennutzungsplans im Geltungsbereich des Bebauungsplans („Mischbaufläche“ -> „Wohnbauflächen“).

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

5.3 Bebauungsplan

Für das Plangebiet selbst existiert bislang kein Bebauungsplan. Die bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche ist gem. § 35 BauGB als Außenbereich zu bewerten.

¹⁶ aus RPM 2010: 6.1.3-1 (G) (K)

5.4 Sonstige fachplanerische Rahmenbedingungen

5.4.1 Geruchsimmissionen

Aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben mit Tierhaltung im Nordwesten wurde eine Geruchsgutachten beauftragt¹⁷. Dieses kommt zu folgenden Schlussfolgerungen (S. 39-41):

Geruchsimmissionen

Die GIRL führt für Gerüche in Wohngebieten einen Richtwert in Höhe von 10% der Jahresstunden ein.

Dieser Wert kann auf allen Beurteilungsflächen im Plangebiet sicher eingehalten werden. Die höchsten Beaufschlagungen werden am nordwestlichen Rand des Plangebietes mit maximalen Geruchsimmissionen in Höhe von 4 % der Jahresstunden erreicht. Die errechneten Werte sinken in Richtung Osten bis Südosten schnell auf Geruchsimmissionswerte unterhalb der Irrelevanzgrenze (2 % der Jahresstunden) ab.

Es stehen somit sowohl die im Bauabschnitt 1 als auch die im Bauabschnitt 2 geplanten Flächen des Bebauungsplans „Im Boden“ in Sterzhausen uneingeschränkt zur Wohnnutzung zur Verfügung.

Einfluss von Kaltluftabflüssen

In windschwachen Strahlungs Nächten kann es über Freiflächen zu Kaltluftbildungen kommen, die sich dem Geländegefälle folgend hangabwärts bewegen. Diese Kaltluftabflüsse können zu Geruchsverlagerungen führen, die nicht den ortsüblichen Windrichtungsverteilungen entsprechen, da der Kaltluftabfluss die Windverteilung der Schwachwinde in Bodennähe beeinflussen kann. Die Produktionsrate von Kaltluft hängt stark vom Untergrund ab: Freilandflächen weisen die höchste Kaltluftproduktion auf. Die Literaturwerte für Wald streuen. Besiedelte Gebiete verhalten sich bezüglich der Kaltluftproduktion neutral bis kontraproduktiv (städtische Wärmeinsel).

Nach Einschätzung des Gutachters wird der beurteilte Bereich aufgrund der breiten Abflussfläche für Kaltluft im Umfeld nicht von relevanten Kaltluftströmen tangiert.

Schlussbemerkungen

Durch das vorgelegte Gutachten konnte für das gesamte Plangebiet die Verträglichkeit einer geplanten Wohnnutzung mit der in der Nachbarschaft bestehenden, tierhaltenden Betriebe nachgewiesen werden.“

Aus planungsrechtlicher Sicht besteht daher diesbezüglich kein Handlungsbedarf.

¹⁷ Anlage II: Immissionsschutzgutachten zur geplanten Entwicklung des Wohnbaugebiets „Im Boden“ in Sterzhausen - Michael Herdt (öbv Sachverständiger), Büdingen (Stand: 10.05.2021).

5.4.2 Lärmimmissionen

Aufgrund der Nähe zur Bundesstraße wie auch der Bahnlinie wurde auch ein Lärmimmissionsgutachten erstellt¹⁸.

Zu den Inhalten und die Einbeziehung in die Regelungsinhalte des Bebauungsplans wird auf das Kapitel 6.5.1 verwiesen.

5.4.3 Straßenrechtliche Anforderungen

Entlang von Bundesfernstraßen außerhalb der Ortsdurchfahrten gilt in einem 20 m breiten Streifen ab dem befestigten Fahrbahnrand nach § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) die straßenrechtliche Bauverbotszone. Dieser Bereich ist grundsätzlich von Hochbauten, Aufschüttungen, Abgrabungen, Außenwerbung und Nebenanlagen freizuhalten. Dies gilt auch für baugenehmigungsfreie bauliche Anlagen sowie für ober- und unterirdische Anlagen der Ver- und Entsorgung Dritter.

An diese Zone schließt sich die 20 m breite Baubeschränkungszone nach § 9 Abs. 2 FStrG an. Innerhalb dieser Zone bedürfen u.a. die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Zustimmung durch die Straßenverkehrsbehörde.

Darüber hinaus gilt entlang der freien Strecke der Bundesstraße ein Zufahrtsverbot.

Die Plankonzeption des Bebauungsplans berücksichtigt die o.g. fachgesetzlichen Vorgaben.

5.4.4 Boden / Baugrund

Zur Klärung der Baugrund- und Grundwassersituation wurde bereits ein entsprechendes Gutachten¹⁹ (Anlage IV zum Bebauungsplan) beauftragt.

Im Rahmen der Untersuchung sind keine Hinweise aufgetaucht, die die Erschließungs- und Bebauungskonzeption oder sonstige Festsetzungsinhalte grundsätzlich berühren oder gar in Frage stellen.

Insofern entsteht hieraus auf Bebauungsplanebene kein Handlungsbedarf.

5.4.5 Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III B im Schutzgebiet für die Trinkwassergewinnungsanlagen der Universitätsstadt Marburg (vgl. Kap. „Regionalplan Mittelhessen 2010“).

In Bezug auf die hier vorgesehene Ausweisung eines Wohngebietes ergibt sich aus planungsrechtlicher Sicht kein grundsätzlicher Konflikt. Es werden entsprechende Hinweise auf die Lage im Schutzgebiet sowie die geltende Schutzgebietsverordnung in die Entwurfsunterlagen aufgenommen.

¹⁸ Anlage III: Immissionsberechnung Nr. 4896 „Berechnung der vom Schienen- und Straßenverkehr im Plangebiet verursachten Schallimmission“ - Schalltechnisches Büro A. Pfeifer, Ehringshausen (Stand: 01.09.2021).

¹⁹ Anlage IV: *Baugebietserschließung „Im Boden“ – Baugrunduntersuchung (Projekt-Nr.: 202113849a1) – GEONORM GmbH, Gießen (Stand: 16.06.2021)*

5.4.6 Grabenparzelle

Entlang der *Gartenstraße* verläuft der verrohrte Abschnitt eines Grabens (nach LP: *Stinkelsgraben*) innerhalb einer gemeindlichen Grabenparzelle. Dieser kommt vom Wollenberg herunter, unterquert die B 62 verläuft im Bereich des Plangebiets verrohrt und wird im weiteren südlichen Verlauf jenseits der Bahnlinie wieder offen weitergeführt.

Eine Freilegung wäre zwar aus gewässerökologischer Sicht sinnvoll, ist jedoch im vorliegenden Fall aufgrund der nachfolgend aufgeführten Punkte aktuell nicht realisierbar:

- Im nördlichen Abschnitt ist der verrohrte Gewässerabschnitt bereits durch eine Trafostation überbaut, darüber hinaus queren mehrere Leitungstrassen diesen Bereich, so dass eine kostenintensive Verlegung dieser Infrastrukturanlagen erforderlich wäre. Der verrohrte Gewässerabschnitt verläuft innerhalb einer gemeindeeigenen Parzelle. Diese wird aktuell auch bereits als Park- bzw. Abstellfläche genutzt. Eine Freilegung würde gleichzeitig auch die Entstehung eines „Gewässerrandstreifens“ nach § 23 Hess. Wassergesetz (HWG) in einer Breite von 5 m beiderseits des Gewässers erfordern. In diesem Gewässerrandstreifen gelten zahlreiche Verbote, u.a. ist die Ausweisung von Baugebieten sowie auch die Errichtung baulicher Anlagen untersagt. Dies hätte zur Konsequenz, dass zur Realisierung der Baugebietskonzeption weitere Agrarflächen gekauft werden müssten und aus der landwirtschaftlichen Nutzung entfallen.
- Eine vollständige Verlegung und Freilegung des Gewässerabschnittes in östlicher Richtung um das Baugebiet herum, würde die Inanspruchnahme noch wesentlich mehr landwirtschaftlicher Flächen erfordern, da aufgrund der zumindest einseitig anzunehmenden Lage im Außenbereich ein Gewässerrandstreifen von 10m Breite anzusetzen wäre und auch entlang der Bundesstraße, aufgrund der dort geltenden Bauverbotszone nach § 9 Fernstraßengesetz (FStrG) sowie der dort verlaufenden Versorgungsleitungen inkl. Schutzstreifen ein deutlich breiterer Streifen, der nicht für die Baugebietsentwicklung genutzt werden könnte, entstehen würde.

Die für die Gesamtmaßnahme in beiden Varianten anzusetzenden beträchtlichen Zusatzkosten würden das Ziel zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in verdichteten Wohnformen nicht mehr erreichbar scheinen lassen und entsprechen nicht dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit der Ressource Boden sowie der Umwidmungssperrklausel (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB), der zufolge landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen.

Insofern erscheint in Abwägung aller Belange eine Gewässerfreilegung aktuell nicht möglich.

Um eine ggf. zukünftig, aufgrund geänderter gesetzlicher Rahmenbedingungen, erforderliche Freilegung nicht zu blockieren, bleibt die Parzelle des verrohrten Grabenabschnittes in Gemeindeeigentum. Darüber hinaus wird mit den Vorhabenträgern vertraglich ein Rückbau von Stellplätzen und/oder Carports auf dieser Fläche auf eigene Kosten für diesen Fall – sowie für ggf. erforderliche Wartungs-/Reparaturmaßnahmen am verrohrten Gewässer – vereinbart.

Damit ist als Mindestanforderung sichergestellt, dass in Folge der Baugebietsentwicklung keine Verschlechterung der gewässerökologischen Verhältnisse anzunehmen ist (Verschlechterungsverbot).

Die Gewässerparzelle wird daher mit der Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts belegt.

5.4.7 Bahnlinie 2870 Kreuztal – Cölbe

Das Plangebiet liegt unmittelbar nördlich der Bahnlinie 2870 Kreuztal – Cölbe.

Die Anforderungen der Deutschen Bahn AG zur Verkehrssicherung sind einzuhalten (Anforderungen vgl. Kap. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** „**Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**“).

6 Festsetzungsinhalte des Bebauungsplans



Abbildung 8: Bebauungsplan – Planteil

6.1 Art der baulichen Nutzung

6.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die für die geplante Errichtung der Wohngebäude benötigten Flächen werden analog dem westlich angrenzenden „faktischen Wohngebiet“ als „allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die erfolgte Einstufung als allgemeines Wohngebiet gewährleistet ein Spektrum aus Wohnen sowie ergänzender und das Wohnen nicht störender Nutzungen (die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke).

Die in § 4 Abs. 3 BauGB genannten Ausnahmen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht zugelassen, ebenso wie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke, da sie dazu in der Lage sind den Charakter des Wohngebiets im aktuellen Umfeld zu stören und auch hinsichtlich der eingeschränkten Verkehrsanbindung nur bedingt hierfür geeignet wären.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die nachfolgend aufgeführten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gewährleisten eine hohe Ausnutzbarkeit im Sinne des gebotenen Bodenschutzes, überschreiten jedoch nicht die städtebaulichen Orientierungswerte nach § 17 BauNutzungsverordnung (BauNVO) für den hier gewählten Gebietstyp „allgemeines Wohngebiet“.

6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4, entsprechend der Obergrenze nach § 17 BauNVO für den Gebietstyp, festgelegt.

Diese Festsetzung ist auf die umgebenden Baugebiete abgestimmt und entspricht der Forderungen nach einem sparsamen und schonenden Umgang mit der Ressource Boden.

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.

6.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) / Vollgeschosse



Abbildung 9: Bestandsbebauung (eigenes Foto)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird, in Anlehnung an die angrenzend vorhandene Bebauung in der Gartenstraße auf 0,8 als Obergrenze begrenzt. Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse²⁰ wird auf 2 (II) festgelegt.

Die Bestandsbebauung, die durch giebelständig mit Mindestgrenzabstand zur Gartenstraße angeordnete Gebäude mit Satteldach charakterisiert ist, weist ein Vollgeschoss mit zu Wohnzwecken ausgebautem Obergeschoss sowie zusätzlich ein Sockel-/Kellergeschoss, dass bis an und z.T. über der Vollgeschossdefinition nach HBO aus der Erde ragt.

Insofern wird durch die gegenüber geplante Dichtewerte, in Verbindung mit den Festsetzungen zur Gebäudehöhe,

²⁰ gem. § 2 Abs. 5 Hess. Bauordnung (HBO)

eine Bebauung gewährleistet, die sich an der Bestandsbebauung bzgl. der baulichen Wirkung orientiert und den Rahmen nicht sprengt.

6.2.3 Gebäudehöhe

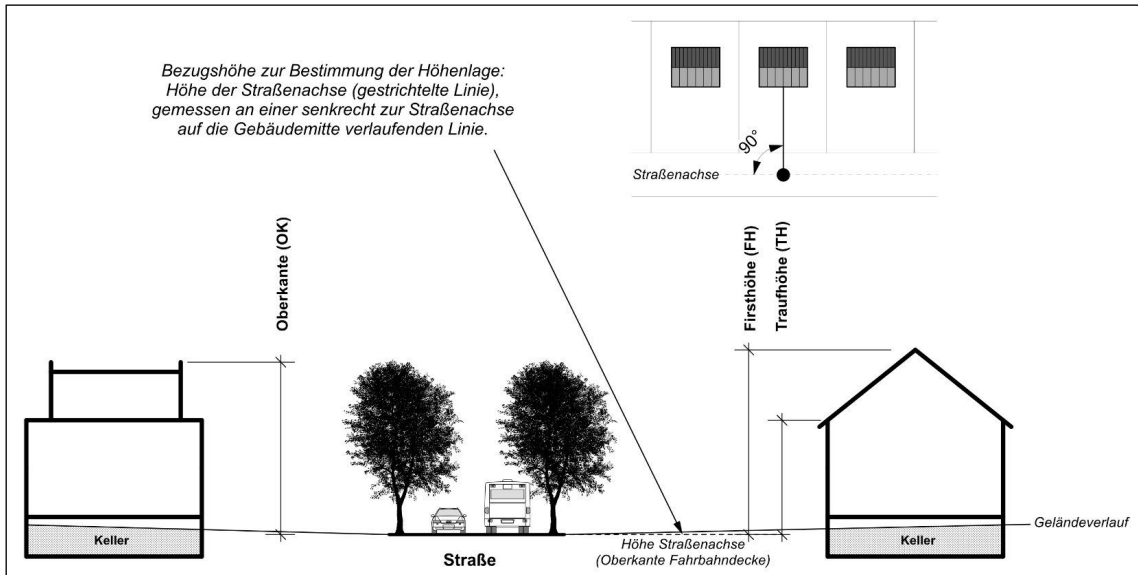


Abbildung 10: Höhe baulicher Anlagen und Höhenlage

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird bei Gebäuden mit geneigten Dächern durch eine Traufhöhe von 7,5 m und eine Firsthöhe von 12 m definiert.

Gebäude mit Flachdach dürfen eine max. Gebäudehöhe von 10 m (Oberkante der Attika des Obergeschosses) nicht überschreiten.

Die Höhenlage wird über die Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße (Oberkante der Straßendecke) definiert. Zur exakten Bestimmung der Höhenlage ist von der Straßennachse, eine senkrecht zur Straßennachse verlaufende waagerechte Linie auf die Mitte des künftigen Gebäudes zu ziehen (siehe obige Abbildung).

Geringfügige Überschreitungen der Höhenfestsetzung durch untergeordnete Gebäudeteile können zugelassen werden.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO definiert. Die Baugrenzen orientieren sich am Verlauf der Straßen und verlaufen hier überwiegend in einem Abstand von 3 m bzw. im Bereich der geplanten Stell- und Gemeinschaftsplätzen 5,5 m. Dadurch soll verhindert werden, dass Straßenraum, durch die ohnehin bereits schmalen Straßenquerschnitte, nicht durch eng an den Straße heranrückende Bebauung optisch zu stark verengt wird, sondern ein großzügigeres Straßenerscheinungsbild gewährleistet wird.

Dem gewünschten aufgelockerten Erscheinungsbild entsprechend und auch um eine gute Durchlüftung zu erreichen wird für größten Teil des Baugebiets die offene Bau-

weise (o - siehe Kap. „Begriffsdefinitionen“) festgesetzt. Lediglich entlang der B 62 wird eine abweichende Bauweise festgelegt (a - siehe Kap. „Begriffsdefinitionen“), damit dort die Voraussetzungen bestehen, um z.B. zwei Gebäude, zum Schutz der südlich anschließenden Wohnbebauung vor Immissionen, baulich verbinden zu können.

Dabei sind aber gem. textlicher Festsetzung die seitlichen Grenzabstände zu den Nachbargrundstücken einzuhalten.

6.4 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt über die westlich angrenzend verlaufende *Gartenstraße*, die im Norden unmittelbar auf die B 62 mündet. Die interne Erschließung erfolgt über eine Straßenschleife, von der aus ein Ast auch eine mögliche Erweiterung in östlicher Richtung berücksichtigt. Die Flächen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als „Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt.

Die Erreichbarkeit des im Südosten geplanten öffentlichen Spielplatzes wird über einen Fußweg gewährleistet, welcher gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußweg“ festgesetzt wird.

6.4.1 Stellplätze

Die erforderlichen Stellplätze werden durch eine Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB als „Umgrenzung von Flächen für Fahrrad- und Kfz-Stellplätze / Bike- und Carports / Gemeinschaftsanlagen“ planungsrechtlich gesichert. Die Stellplätze sind dabei überwiegend als überdachte Car- bzw. Bikeports mit Gründach geplant und auch Gemeinschaftseinrichtungen, wie beispielsweise Geräteschuppen oder Müllbehälter, können hier untergebracht werden. Reichen die Flächen nicht aus, können zusätzliche Stellplätze auch auf den sonstigen Grundstücksflächen nachgewiesen werden.

Hinsichtlich Stellplatzanzahl, -gestaltung und -bepflanzung ist die gemeindliche Stellplatzsatzung zu beachten.

6.4.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Für den bereits verrohrten Graben entlang der Ostseite der *Gartenstraße* wird, zur Gewährleistung der auch zukünftigen Erreichbarkeit für Wartungs- / Reparaturmaßnahmen eine „Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt. Diese Geh-, Fahr- und Leitungsrechte bezieht sich auf erdgleiches bzw. unterirdisches Niveau und dient der langfristigen Sicherung der turnusmäßig erforderlichen Wartungs- und ggf. Reparaturarbeiten an den Ver-/Entsorgungsanlagen.

Die Festsetzung allein kann jedoch keine Geh-, Fahr- und Leitungsrechte begründen, sondern setzt lediglich die erforderlichen Flächen dafür fest. Ergänzend hierzu sind vertragliche Vereinbarungen bzw. die dingliche, privatrechtliche, Sicherung durch Grunddienstbarkeiten o.ä. erforderlich.

6.5 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

6.5.1 Verkehrslärm

Aufgrund der Lage des Plangebietes an der im Norden verlaufenden Bundesstraße B 62 und der im Süden verlaufenden Bahnstrecke Kreuztal - Cölbe wurde, zur Klärung der Vereinbarkeit der geplanten Gebietsausweisung als „allgemeines Wohngebiet“ mit den Immissionen der beiden Verkehrsachsen, im Vorfeld der Bauleitplanung eine Immissionsprognose²¹ beauftragt. Diese bildet eine Anlage der Begründung zum Bebauungsplan.

Dieses kommt in der Zusammenfassung zu der Einschätzung²², *dass die Orientierungswerte nach DIN 18005 an den zugrunde gelegten Immissionsorten teilweise überschritten werden.*

Nach DIN 18005 ist jedoch nicht in jedem Fall ein Lärmschutzbauwerk erforderlich, welches geeignet ist, die Einhaltung der Orientierungswerte herbeizuführen.

Hierzu ist ergänzend aufzuführen, dass die Anlage eines Lärmschutzbauwerks (Wall, Wand, o.ä.) nur in unmittelbarer räumlicher Nähe zur Lärmquelle den höchsten Abschirmungseffekt erreicht. Dies wäre im vorliegenden Fall unmittelbar entlang der Bundesstraße gegeben. Da im Grenzbereich zur Bundesstraßenparzelle mehrere Infrastrukturtrassen (Strom-, Gasleitungen) verlaufen, zu denen jeweils eigene Schutzstreifen zu berücksichtigen sind, erscheint nach erfolgter Prüfung im Rahmen der Entwurfserarbeitung, die Anlage von aktiven baulichen Lärmschutzmaßnahmen im vorliegenden Fall nicht möglich, da eine Verlegung der Leitungen die Gesamtzielsetzung des Baugebietes (Schaffung von günstigem Wohnraum) aus wirtschaftlicher Sicht in Frage stellen würde.

Darüber hinaus erscheint aus fachgutachterlicher Sicht *ein aktiver Schallschutz zur Abschirmung der Straßenverkehrsgeräusche auf der Südseite des Plangebietes aufgrund der geringen Überschreitungen unverhältnismäßig²³.*

Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse wird gutachterlicherseits auf bauliche Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109 verwiesen. Der Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Für die am stärksten belasteten Gebäudeaußenwandbereiche werden im Bebauungsplan mit dem Planzeichen Nr. 15.6 (gem. Planzeichenverordnung – PlanZV) gekennzeichnet. Ergänzend dazu wird auf Basis der Empfehlungen des Immissionsgutachtens²⁴ festgesetzt, dass entlang dieser Flanken die Anordnung von Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume (z.B. Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) im Sinne der DIN 4109 nur zulässig ist, wenn diese Räume über mindestens ein weiteres Fenster zu einer straßenabgewandten Gebäudeseite verfügen oder mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtungen (nach VDI 27191) oder mit Fenster, die auch im gekippten Zustand eine hinreichende Schalldämmung aufweisen (- z.B. das sog. „Hafencityfenster“) ausgestattet sind.

²¹ Anlage II: *Immissionsberechnung Nr. 4896 „Berechnung der vom Schienen- und Straßenverkehr im Plangebiet verursachten Schallimmission“ - Schalltechnisches Büro A. Pfeifer, Ehringshausen (Stand: 01.09.2021)*

²² ebenda, Kapitel 6

²³ ebenda

²⁴ ebenda, Kap. 5.5

Ausnahmen von den o.g. Festsetzungen können zugelassen werden, wenn im Rahmen der Umsetzungsplanung fachgutachterlich nachgewiesen wird, dass der festgesetzte Lärmschutz auf andere Weise erreicht werden kann.

6.6 Ver- und Entsorgung

6.6.1 Wasserversorgung/ Wasserqualität

Die Trink- und Löschwasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke kann durch Anschluss an das angrenzend vorhandene Versorgungsnetz in qualitativer als auch quantitativer Hinsicht sichergestellt werden.

Bei der Löschwasserversorgung ist gem. DVGW Arbeitsblatt W 405 „Löschwasserversorgung“ die sog. „einfache Löschwassermenge“ (800 l/min = 13,33 l/s Löschwasser über einen Zeitraum von 2 Stunden) sicher zu stellen.

6.6.2 Abwasser / Niederschlagswasser

Die Ableitung und fachgerechte Behandlung der zu erwartenden Schmutzwässer erfolgt durch den Zweckverband Mittelhessische Abwasserwerke kann durch Anschluss an die angrenzend vorhandene Abwasserinfrastruktur qualitativer als auch quantitativer Hinsicht sichergestellt werden.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Zur Entlastung der kommunalen Abwasseranlagen ist je Grundstück das auf unbegrüntem Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Retentionszisternen (Kombizisternen) zu sammeln und als Brauchwasser zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Überschüssiges Wasser ist gedrosselt der Gewässerverrohrung in der Gartenstraße oder dem nächstgelegenen Vorfluter zuzuführen.

(Hinweis: Für die Einleitung von anfallendem Niederschlagswasser ist gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine separate Einleiterlaubnis bei der Oberen Wasserbehörde [Regierungspräsidium Gießen] zu beantragen, dabei sind die Regelwerke DWA-A 102-1 und DWA-A 102-2 zu berücksichtigen.)

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserrechtliche Belange entgegenstehen.

6.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 91 Hess. 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 in erster Linie der Verhinderung grober Verunstaltungen.

6.7.1 Dachgestaltung

In den Vorschriften zur Dachgestaltung in Ziff. 2.1 werden Regelungen getroffen zur Farbgebung sowie zu Dachaufbauten, die als prägende Gestaltungsmerkmale aus den angrenzenden Baugebieten entnommen und als gestalterische Vorgaben im vorliegenden Bebauungsplan definiert wurden. So sind geneigte Dächer ausschließlich in gedeckten Rot-, Anthrazit- und Grautönen zulässig.

Mit der Festsetzung einer Dachneigung im Spektrum von 0° - 40° wird klargestellt, dass neben geneigten Dächern auch Flachdächer allgemein zulässig sind. Eine Dachbegrünung ist in diesen Fällen umzusetzen.

Damit soll gewährleistet werden, dass die künftige Bebauung sich nicht als Fremdkörper darstellt, sondern die angrenzend vorhandenen Strukturen aufnimmt und fort-schreibt.

6.7.2 Gestaltung von Gebäuden mit Flachdach

Zu Gebäuden mit Flachdächern wird, neben eigenen Bestimmungen zur zulässigen Gebäudehöhe, zusätzlich geregelt, dass ein Obergeschoss (als „Nicht-Vollgeschoss“) gegenüber dem Erdgeschoss gegenüber mindestens 1 Außenwand baulich zurückver-setzt werden muss. Diese Regelung entspricht der Definition des „Staffelgeschosses“ nach § 2 Abs. 4 Hess. Bauordnung (HBO).

6.7.3 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und Einfriedungen

Nicht nur die baulichen Anlagen selbst, sondern auch insbesondere die öffentlich ein-sehbaren Bereiche der privaten Grundstücksflächen nehmen Einfluss auf die städte-bauliche Gesamterscheinung und sind insofern auch dazu in der Lage negative Aus-wirkungen zu entfalten.

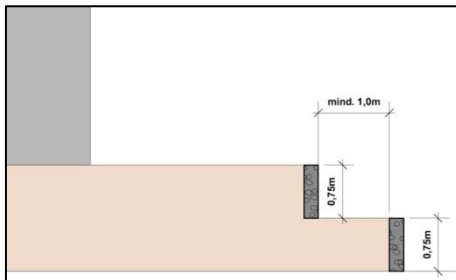
Daher werden neben dem weitgehenden Ausschluss von Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen auch Mindestanforderungen zu Einfriedungen, Ge-ländemodellierung und Stützmauern formuliert. Diese leiten sich zum einen ab von den baulichen Vorbildern aus den angrenzenden Wohngebieten bzw. stellen generelle Ge-staltungsansprüche der Gemeinde Lahntal dar.

Entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind folgende Einfriedungen auch in Kombination zulässig:

- Hecken bis zu einer Höhe von 1,2 m, mit ausschließlich standortgerechten und gebietstypischen Laubgehölzen,
- Holzzäune oder Drahtgitterzäune bis zu einer Höhe von 1,2 m,

- Mauern bis zu einer Höhe von 0,5 m und Mauerpfeiler bis zu einer Höhe von 1,2 m.

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



Zu Stützmauern entlang der Grundstücksgrenze werden gestalterische Vorgaben formuliert und sie sind nur bis zu einer Höhe von 0,75 m zulässig.

Sollte mehrere Stützmauern erforderlich sein, so muss der obere Abschnitt mind. 1,0 m gegenüber dem darunterliegenden nach hinten versetzt werden, wobei die Fläche dazwischen zu begrünen ist.

6.8 Grünordnung

Die Festsetzungen zu Grünkontingenten sowie zur Anpflanzung von Bäumen sind ein städtebauliches Gestaltungsmittel. Bäume vermitteln Maßstäblichkeit, lenken Blickrichtungen, gliedern Räume, bieten Orientierung und haben einen hohen ästhetischen Eigenwert. Neben den gestalterischen Funktionen erfüllen die Bäume in begrenztem Maße auch ökologische Funktionen, wie z. B. klimahygienische Funktionen durch Staub und Schadstofffilterung und Teilfunktionen als Lebensraum für an die Gemeinde angepasste Tierarten.

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

Pflanzbindung

Im Geltungsbereich sind die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern mit standortgerechten Laubgehölzen (heimisches Erbgut) vorzunehmen.

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 die Grundflächenzahl (GRZ), die Vorschriften zur anteiligen Begrünung der Grundstücksflächen sowie zur wasserdurchlässigen Herstellung von Hof- und Stellplatzflächen in Verbindung mit der Festsetzung von Pflanzkontingenten zur Anlage von Stellplätzen.

Erhaltung des Ortsbildes

Die Bauhöhe soll durch die Begrenzung auf drei Vollgeschosse (II) sowie die Höhenfestsetzungen auf ein Umgebungsmaß begrenzt werden. Darüber hinaus sind auch die nicht-überbauten Grundstücksflächen als Grünflächen zu gestalten und durch Gehölze zu gliedern.

Einfriedungen

Es werden auch Festsetzungen zu Einfriedungen getroffen, die einerseits Wanderungsbewegungen von Kleintieren nicht behindern bzw. andererseits Siedlungsbiotope neu schaffen.

Zu den aktuell im Fokus stehenden Themen: Insektenschutz und Begrenzung der Lichtverschmutzung finden sich im Bebauungsplan keine Regelungen, da dies mangels Rechtsgrundlage nicht möglich und auch im Hinblick auf die zeitlich unbefristete Geltungsdauer des Instruments Bebauungsplan nicht sinnvoll ist. Beide Themen stehen aktuell im Fokus einer Novelle des Bundesnaturschutzgesetzes sowie des Insektenschutzgesetzes. Diese sind auf der Umsetzungsebene zu beachten und werden durch Novellen an neue Erkenntnisse bzw. Erfordernisse angepasst, sofern dies vom Bundesgesetzgeber für erforderlich erachtet wird. Daher wird diesbezüglich von der Bebauungsplanenebene auf die fachgesetzliche Ebene verwiesen.

6.8.1 Naturschutzfachlicher Eingriffs/Ausgleich

Für Bebauungspläne nach § 13b gilt § 13a entsprechend. Nach § 13a BauGB wird im beschleunigten 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.

Bezüglich eines naturschutzfachlichen Ausgleichs gilt, dass im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 11a 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.

Allerdings müssen auch für ein vereinfachtes Verfahren die Arten- und Biotopschutzgebote gem. BNatSchG und des HAGBNatSchG erfasst werden. Dies erfolgt in Anlage zur Begründung.

Diese kommt zu folgendem Fazit:

„Aus den Erhebungen und Analysen zur biologischen Vielfalt sind keine spezifischen Anforderungen an das Bauleitplanverfahren ableitbar. Naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichsanforderungen sind verfahrensbedingt freigestellt, Artenschutzrechtliche Verbote oder Anforderungen aus den NATURA 2000-Geboten stehen einer Umsetzung nicht entgegen.“

Dabei wird darauf hingewiesen, dass *„im Rahmen der baulichen Umsetzung die artenschutzrechtlichen Verbote gültig bleiben. Im Zweifel haben die verantwortlich Handelnden die zuständige Naturschutzbehörde zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen, etwa bei der konkreten Feststellung einer Vogelbrut in einem Baustellenbereich.“*

6.9 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 sollen²⁵. 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 kommunalen Klimaschutz auf, verleihen ihm aber keinen Vorrang vor anderen Belangen nach § 1 Abs. 6 BauGB und § 1a BauGB.

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.
- Auflagen zur Durchgrünung innerhalb des Baugebiets die, neben der Bedeutung für das Kleinklima, auch Lebensraum für Tiere und Pflanzen darstellt.
- Die anteiligen 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 darüber hinaus den Bedarf an externer Energie, die durch Verbrennung fossiler Energieträger gewonnen wurde.
- Die 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 Aufheizungseffekten im Baugebiet.

²⁵ aus: Referentenentwurf zum Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden

7 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil
Wohnbauflächen - WA1	2.813qm	18,1%
<i>Flächenanteil mit Pflanzgebot</i>	<i>105qm</i>	
<i>Flächenanteil mit Geh- und Fahr- und Leitungsrechten</i>	<i>227qm</i>	
Wohnbauflächen - WA2	9.516qm	61,3%
<i>Flächenanteil mit Pflanzgebot</i>	<i>504qm</i>	
<i>Flächenanteil mit Geh- und Fahr- und Leitungsrechten</i>	<i>442qm</i>	
Straßenfläche	1.484qm	9,6%
Versorgung/Trafostation (Bestand)	14qm	0,1%
Fußweg	94qm	0,6%
Wirtschaftsweg	33qm	0,2%
Spielplatz	545qm	3,5%
<i>Flächenanteil mit Pflanzgebot</i>	<i>86qm</i>	
Verkehrsrün (Bauverbotszone)	1.016qm	6,5%
GESAMT	15.515qm	100,0%

8 Hinweise für die Ausführungsebene

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren sind die nachfolgend aufgeführten Hinweise eingegangen, die im Rahmen der Ausführung zu berücksichtigen sind:

8.1 Betrieb der Bahnstrecke

Die Deutsche Bahn AG wies in ihrer Stellungnahme vom 19.09.2022 auf folgende Punkte hin:

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

Zur Vermeidung von Bahnbetriebsgefährdungen sowie zur Sicherheit der auf dem angrenzenden Grundstück verkehrender Personen und beweglicher Sachen ist die Aufnahme unserer Bedingungen/Auflagen und Hinweise in die Begründung/textlichen Festsetzungen unerlässlich.

Die im Plan markierten Flächen muss für die Sicht des Bahnübergangs auf die Strecke freigehalten werden und darf nicht überbaut/bepflanzt oder für Abstellplätze genutzt werden.

Die Sicht auf das Andreaskreuz soll 50 m betragen und darf auf bis zu 20 m verringert werden. Dies ist sicherzustellen.

Der im unteren Bereich geplante Spielplatz grenzt unmittelbar an die Eisenbahnstrecke. Durch bauliche Maßnahmen ist zu verhindern das Gegenstände (z.B. Bälle usw.) auf das Grundstück der Bahn gelangen können. Weiter ist zu verhindern, dass Kinder auf das Grundstück der Bahn gelangen können.

Im Bereich des Kinderspielplatzes / der Sportanlagen muss die Einfriedigung die entsprechende Höhe aufweisen. Es muss in jedem Falle vermieden werden, dass Kinder / Nutzer der Sportanlagen durch ihr Verhalten sich selbst und den Eisenbahnbetrieb beeinträchtigen bzw. gefährden können (z.B. durch Ballspielen, Steine werfen auf vorbeifahrende Züge etc.). Die Einfriedigung in diesem Bereich muss daher mit einem engmaschigen Gitter versehen werden. Rechtsgrundlage ist die Verkehrssicherungspflicht des Bauherrn und dessen Rechtsnachfolgern gemäß den Grundsätzen des § 823 BGB. Die Einfriedigung ist von dem Bauherrn bzw. dessen Rechtsnachfolgern auf deren Kosten laufend instand zu setzen und ggf. zu erneuern.

Das Geländeniveau in Richtung der Eisenbahn darf nicht angehoben werden, um eine Entwässerung des Bahnkörpers weiterhin sicherstellen zu können.

Kabel, Leitungen

Auf oder im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen gerechnet werden. Evtl. vorhandene Kabel und Leitungen müssen gesichert werden. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Der angefragte Bereich enthält TK-Kabel oder TK-Anlagen der DB Netz AG.

Leider haben wir keine Kabellagepläne für den angefragten Bereich weshalb eine Kabeleinweisung zwingend notwendig ist.

Es ist eine örtliche Einweisung durch einen Mitarbeiter der DB Kommunikationstechnik GmbH notwendig.

Bitte teilen Sie der DB Kommunikationstechnik GmbH schriftlich (mindestens 10 Arbeitstage vorher) und unter Angabe unserer Bearbeitungs-Nr. 2022024969 den Termin zur TK-Kabeleinweisung mit.

DB Kommunikationstechnik GmbH
Dokumentationsservices Essen
Tel.: 07154 203 270
E-mail: DB.KT.Trassenauskunft-TK@deutschebahn.com

Die erfolgte Einweisung ist zu protokollieren.

Ihre Baumaßnahme erfordert möglicherweise (Feststellung bei Kabeleinweisung) umfangreiche Vorbereitungsarbeiten und Sicherungsvorkehrungen zum Schutz des TK-Kabels und der TKAnlagen.

Zur Einleitung der Vorarbeiten, welche unter Umständen mehrere Monate dauern können, empfehlen wir Ihnen die baldige Beauftragung dieser Arbeiten bei dem für Sie zuständigen vertrieblichen Ansprechpartner:

DB Kommunikationstechnik GmbH – Kundenmanagement
Anschrift: DB Kommunikationstechnik GmbH, Kundenbetreuung
Alfred-Herrhausen-Allee 3-5
65760 Eschborn.
Telefon: 069-265-26333 Telefax: 069-265-26332
Telefon: 069-265-26333 Telefax: 069-265-26332
E-mail: Kundenmanagement.West@Deutschebahn.com

Die Forderungen des Kabelmerkbblattes sind strikt einzuhalten. Das Merkblatt sowie eine Empfangsbestätigung/Verpflichtungserklärung liegen dem Schreiben bei.

Die Verpflichtungserklärung ist rechtzeitig und von der bauausführenden Firma unterzeichnet an uns zurückzusenden.

Diese Zustimmung (unter Einhaltung o.a. Auflagen) bezieht sich ausschließlich auf den Zeitraum von 3 Monaten. Für Vorhaben außerhalb dieses Zeitraumes ist die Zustimmung erneut einzuholen. Dies gilt ebenso für Maßnahmen außerhalb des in der Zeichnung genau abgegrenzten Bereiches.

Die Ihnen überlassenen Unterlagen bleiben Eigentum der DB Netz AG und sind vertraulich. Sie dürfen weder an Dritte weitergeleitet, noch vervielfältigt werden.

Sämtliche Unterlagen sind nach Abschluss der Arbeiten zu vernichten.

Auskunft im Auftrag der Vodafone GmbH Der angefragte Bereich (Bahngrund) enthält keine TK-Kabel oder TK-Anlagen der Vodafone GmbH.

Für den von Ihnen angefragten Bereich (öffentlicher Grund) liegen der DB Kommunikationstechnik GmbH keine weiteren Plandokumentationen vor.

Es ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass TK-Kabel oder TK-Anlagen der Vodafone GmbH betroffen sind.

Ab dem 1. April 2017 stehen die Bestandspläne der Vodafone und der Vodafone Kabel Deutschland Telekommunikationsanlagen für das gesamte Bundesgebiet gemeinsam über das Webportal „externe Webauskunft“ zur Verfügung. Anfragen per Mail werden nicht mehr beantwortet!

Bitte nutzen Sie daher unseren kostenlosen Seif-Service unter <https://partner.kabeldeutschland.de/webauskunft-neu/Datashop>

Auf dieser Seite können Sie sich in wenigen Schritten anmelden und die Daten zu Ihrem Planungsgebiet abrufen.

Für die elektronische Webauskunft beachten Sie bitte die FAQ's, die alle wichtigen Informationen enthalten. Dieser Link befindet sich oben rechts auf der Startseite.

Die meisten Fragen, die sich während der Bedienung der elektronischen Webauskunft ergeben, sind dort erläutert.

Ist Ihr Problem auch dort nicht aufgelistet, wenden Sie sich bitte an: kabelplanauskunft.de@vodafone.com.

Treten unvermutete, in den Plänen nicht angegebene Kabel und Leitungen auf, ist umgehend die folgende Stelle zu informieren:

DB Kommunikationstechnik GmbH
Dokumentationsservices
Hollestr. 3
45127 Essen
Telefon: 07154-203-270

Wir möchten Sie ausdrücklich darauf hinweisen, dass die DB Kommunikationstechnik GmbH für die Beschädigung an Telekommunikationsanlagen, die auf übermittlungsbedingte Planungenauigkeiten zurückzuführen sind, keine Haftung übernimmt.

Im Falle von Ungenauigkeiten oder Zweifel an der Plangenauigkeit darf mit der Baumaßnahme nicht begonnen werden, bevor diese durch die DB Kommunikationstechnik GmbH ausgeräumt sind.

Weitere Auflagen und Hinweise

Inanspruchnahme

Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke bedürfen in jedem Falle der engen Abstimmung mit der DB Netz AG.

Bei konkreten Bauarbeiten im Grenzbereich sind wir erneut zu beteiligen.

Die Abstandsflächen gemäß LBO (z.B. § 6 BayBO usw.) sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

Bauarbeiten

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten.

Der Eisenbahnbetrieb darf weder behindert noch gefährdet werden.

Im Bereich der Signale, Oberleitungsmasten und Gleise dürfen keine Grabungs- / Rammarbeiten durchgeführt werden.

Das Baufeld ist in Gleisnähe so zu sichern, dass keine Baufahrzeuge, Personen, Materialien oder Geräte unbeabsichtigt in den Gefahrenbereich gelangen. Während der Arbeiten muss in jedem Fall sichergestellt sein, dass durch die Bauarbeiten der Gefahrenbereich (Definition Siehe GUV VD 33 Anlage 2) der Gleise, einschließlich des Luftraumes nicht berührt wird.

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden.

Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Bei Bauarbeiten in Gleisnähe sind die Veröffentlichungen der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung DGUV Vorschrift 1, DGUV Vorschrift 4, DGUV Vorschrift 5 3, DGUV Vorschrift 72, DGUV Regel 101-024, DGUV Vorschrift 78, DV 462 und die DB Konzernrichtlinien 132.0118, 132.0123 und 825 zu beachten.

Wenn Sicherheitsabstände zu Bahnbetriebsanlagen unterschritten werden müssen, sind nach Art der jeweiligen Gefährdung geeignete Maßnahmen mit der DB Netz AG abzustimmen und zu vereinbaren.

Betreten von Bahngelände

Ist ein Betreten der Bahnanlagen für die Bauausführung (bzw. eine Renovierung) im Bereich der Grenzbebauung notwendig, muss der Bauantragsteller bei der DB Netz AG rechtzeitig einen schriftlichen Antrag stellen. In keinem Falle dürfen die Bahnanlagen ohne Genehmigung der DB Netz AG betreten werden. Alle hieraus entstehenden Kosten müssen vom Antragsteller getragen werden.

Keine Beschädigung und Verunreinigung der Bahnanlagen

Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige

Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

Bepflanzung von Grundstücken zur Gleisseite

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Richtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten. Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z. B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen Rückschnitt u. a.) ständig zu gewährleisten.

Lichtzeichen

Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z.B. Beleuchtung von Parkplätzen, Baustellenbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art, etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Kraneinsatz

Für den Einsatz von Baukränen, Hebezeugen, etc. gilt: Ein Überschwenken der Bahnanlage mit angehängten Lasten oder herunterhängendem Haken ist verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen sind durch den Einbau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicherzustellen. Die entstehenden Kosten sind vom Antragsteller oder dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten.

Immissionen

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.). Wir weisen hier besonders auf die Zeiten hin, in denen während der Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper z.B. mit Gleisbaumaschinen gearbeitet wird. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

Haftungspflicht des Planungsträgers / Bauherrn

Für Schäden, die der Deutschen Bahn AG aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger / Bauherr. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwir-

kungen auf die Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind dann auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen.

8.2 Stromversorgung

Die EAM Netz GmbH, Gladenbach, wies in ihrer Stellungnahme vom 15.09.2022 auf folgende Punkte hin:

- Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt aus dem Ortsnetz über noch zu verlegende Versorgungsleitungen.
- Für die Stromversorgung des betreffenden Gebietes wird die Errichtung einer Transformatorstation erforderlich. Einen geeigneten Standort haben wir in dem beige-fügten Lageplan eingetragen. Für die Station sollte eine Grundfläche von ca. B 5,0m x L 8,0m vorgesehen werden. Wir bitten Sie, den geplanten Standort im Bebauungsplan als Versorgungsfläche auszuweisen und in Gemeindeeigentum zu überführen.
- Die Flächen für die unterirdisch verlegten Versorgungskabel sind öffentlich jederzeit zugänglich zu machen und dürfen nicht überbaut werden!
- Die geplanten E-Ladesäulen (Hypercharger) im Bereich der vorhandenen Station befinden sich im Schutzstreifenbereich der vorhandenen Leitungstrassen. Siehe Punkt 3.8 der Festsetzung.
- Für die notwendige Erschließung des Baugebietes ist auch der Ausbau der Straße „Gartenstr.“ notwendig, um die erforderlichen Leitungstrassen verbindlich planen und ausführen zu können!
- Das Merkblatt 'Schutz von Versorgungsanlagen der EAM Netz GmbH' in der jeweiligen aktuellen Fassung ist zu beachten.

8.3 Verkehrssicherheit

An der Zufahrt zur B 62 sind die Sichtfelder dauerhaft zu gewährleisten.

Pflanzungen entlang der Bundesstraße außerhalb des Straßengrundstückes müssen so erfolgen, dass Schutzmaßnahmen gemäß der RPS (Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme, FGSV) entbehrlich sind.

8.4 Artenschutz

Aufgrund der potenziellen Eignung der Planungsfläche für Agrararten, wie insbesondere der Feldlerche etc. ist das Baugebiet außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) zu erschließen. Sofern der Flächenaufschluss innerhalb der Vegetationsperiode begonnen wird, muss vorab die Brutfreiheit durch eine qualifizierte Person überprüft werden. Die beauftragte biologische Baubegleitung ist vor Baubeginn der UNB nachzuweisen. Bei Brutnachweisen darf erst nach Brutende und erfolgter Freigabe durch die biologische Baubegleitung mit der Erschließung begonnen werden.

8.5 Brandschutz

Die Gemeinde Lahntal, als Träger des örtlichen Brandschutzes gemäß § 3 (1) Hessisches Gesetz über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) in der Fassung vom 14. Januar 2014, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. August 2018, ist verpflichtet, den örtlichen Erfordernissen entsprechend Löschwasser bereitzustellen.

Die Planung der Löschwasserversorgung für das Plangebiet mit der zuständigen Brandschutzdienststelle beim Kreisausschuss Marburg-Biedenkopf abzustimmen ist.

8.6 Bau- und Erdarbeiten

Das Dezernat 42.2 des Regierungspräsidiums Gießen wies auf folgende Punkte hin:

Bei Bau,- Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten (www.rpgiessen.hessen.de, Umwelt & Natur, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Baustellenabfälle).

Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße AbfallEinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (z. B. Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle wie z. B. Asbestzementplatten).

Downloadlink:

https://rp-giessen.hessen.de/sites/rp-giessen.hessen.de/files/202204/baumerkblatt_2015-12-10.pdf

Bei Erdarbeiten zur Auffüllung der Fläche (z.B. Aufschüttung des im Text genannten Lärmschutzwall) im Plangebiet darf nur Bodenaushub (AVV 17 05 04 - Boden und Steine mit Ausnahme derjenigen, die unter 17 05 03* fallen; AW 20 02 02 - Boden und Steine) verwendet werden, welcher die Schadstoffgehalte des Zuordnungswert Z 1.1 nach LAGA M 20 (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen) einhält. Sofern der Abstand der Schüttkörperbasis zum höchsten zu erwartenden Grundwasserstand <1 m ist, darf allerdings nur Material Z0 genutzt werden (dies ist anhand der Aussagen im Bodengutachten der Geonorm im Plangebiet nicht auszuschließen).

Im Falle der Verwertung zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die bodenartspezifischen Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) zu beachten.

Hierzu wird auf die Vorgaben im o.g. Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen verwiesen.

Ggf. schärfere Vorgaben der Trinkwasserschutzgebietsverordnung sind vorrangig zu berücksichtigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der Auffüllung nur dann um eine Verwertungsmaßnahme von Abfällen (hier: Erde) handelt, wenn nur so viel Erdmaterial eingebracht wird, wie für die Profilierung zur Erstellung der benötigten Geländekubatur unbedingt benötigt wird. Sofern darüber hinaus weiteres Erdmaterial eingebracht werden sollte, würde es sich um eine unzulässige Abfallablagerung (Beseitigungsmaßnahme)

handeln. Bauschutt oder andere Abfälle dürfen grundsätzlich nicht zur Auffüllung verwendet werden.

8.7 Bergbau

Der Planungsraum liegt im Bergfreien.

Angrenzend an den Planungsbereich befindet sich die zugelassene Rahmenbetriebsplanfläche des Tagebaus Goßfelden. Kurzfristige Auswirkungen während des Abbaus im angrenzenden Bereich (Staub, Lärm) sind nicht auszuschließen.

8.8 Trinkwasserversorgung

Der Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke, Gießen, wies in seiner Stellungnahme vom 16.09.2022 auf folgende Punkte hin:

1. Für die Absicherung der Lage und Unterhaltung von Versorgungsleitungen sind außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen auf den betreffenden Flurstücken des o. g. Bebauungsplans zugunsten des ZMW beschränkte persönliche Dienstbarkeiten im Grundbuch einzutragen. Der Eintragungstext der Dienstbarkeiten ist rechtzeitig bei uns anzufordern.
2. Für die Erweiterung des Trinkwasserversorgungsnetzes ist das Erstellen einer Erschließungsplanung erforderlich. Erfahrungsgemäß ist dafür mit längerer Bearbeitungsdauer zu rechnen. Wir bitten daher um rechtzeitiges Übersenden von Planunterlagen, aus denen die vorhandene sowie die endgültig geplante Lage und Höhenlage öffentlicher Flächen (z. B. Straßen, Wege und Flächen, in denen Wasserversorgungsleitungen verlegt werden müssen) auf der Grundlage des genehmigten Bebauungsplans hervorgehen. Erst wenn diese Unterlagen vorliegen, kann von uns darauf aufbauend die Planung erstellt und die Versorgung mit Trink- und Betriebswasser geplant, vorbereitet und sichergestellt werden.
3. Bei Erschließung der Fläche durch einen nicht kommunalen Erschließungsträger ist von diesem rechtzeitig mit uns ein Erschließungsvertrag abzuschließen.
4. Rechtzeitig vor Durchführung der Erschließungsplanung sind Abstimmungs- und Koordinationsgespräche mit allen Erschließungsträgern und den Landschaftsplanern erforderlich, um die Leitungseinordnung innerhalb öffentlicher Flächen festzulegen.

9 Begriffsbestimmungen

Grundflächenzahl (GRZ) - 0,4

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

Beispiel: $600 \text{ qm} * 0,4 = 240 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 600 qm dürfen maximal 240 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 0,6. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

Geschossflächenzahl (GFZ) – 0,8 (Beispiel)

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

Beispiel: $600 \text{ qm} * 0,8 = 480 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 600 qm dürfen maximal 480 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 (§ 2 Abs. 5 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)

Abweichende Bauweise - a

„Im Bebauungsplan kann eine von Absatz 1 abweichende Bauweise festgesetzt werden. Dabei kann auch festgesetzt werden, inwieweit an die vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden darf oder muss.“ (§ 22 Abs. 3 BauNVO)