

[Bauleitplanung der Stadt Schlitz, Stadtteil Hutzdorf]

Begründung

[Bebauungsplan]

[„Hinter den Zäunen“]

[Entwurf]

Planstand: [08.05.2025]

Projektnummer: [24-2931]

Projektleitung: [Wolf / Caetano]

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

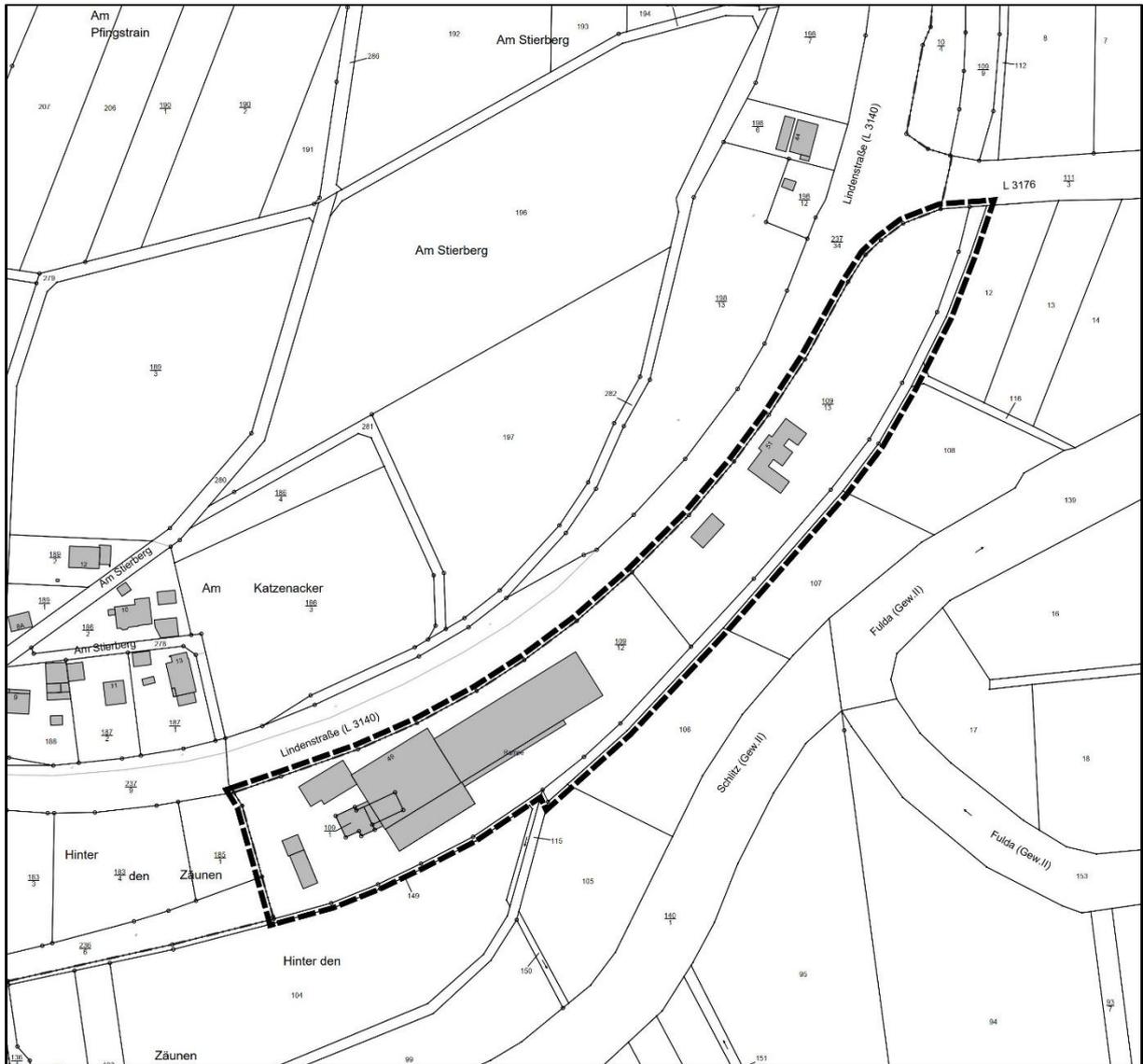
T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

| | |
|--|-----------|
| 1. Vorbemerkungen | 5 |
| 1.1 Planerfordernis und -ziel | 5 |
| 1.2 Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB | 5 |
| 1.3 Räumlicher Geltungsbereich | 6 |
| 1.4 Regionalplanung | 7 |
| 1.5 Vorbereitende Bauleitplanung | 8 |
| 1.6 Verbindliche Bauleitplanung | 8 |
| 1.7 Innenentwicklung und Bodenschutz | 8 |
| 1.8 Verfahrensart und -stand | 9 |
| 2. Städtebauliche Konzeption | 10 |
| 3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung | 11 |
| 4. Inhalt und Festsetzungen | 11 |
| 4.1 Art der baulichen Nutzung | 11 |
| 4.2 Maß der baulichen Nutzung | 12 |
| 4.3 Landschaftspflegerische und eingriffsminimierende Maßnahmen | 14 |
| 4.4 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | 14 |
| 5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften | 15 |
| 6. Berücksichtigung umweltschützender Belange | 16 |
| 6.1 Eingriffs- Ausgleichsregelung | 17 |
| 7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz | 17 |
| 7.1 Hochwasserschutz | 17 |
| 7.1.1 Überschwemmungsgebiet | 17 |
| 7.1.2 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten | 18 |
| 7.1.3 Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich durch Bauleitpläne oder sonstigen Satzungen nach BauGB (§ 78 Abs. 1 WHG) | 19 |
| 7.2 Wasserversorgung | 19 |
| 7.2.1 Bedarfsermittlung | 19 |
| 7.2.2 Wassersparnachweis | 19 |
| 7.2.3 Deckungsnachweis | 19 |
| 7.2.4 Technische Anlagen | 19 |
| 7.3 Grundwasserschutz | 19 |
| 7.3.1 Schutz des Grundwassers | 19 |
| 7.3.2 Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet | 20 |
| 7.3.3 Verminderung der Grundwasserneubildung | 20 |
| 7.3.4 Versickerung von Niederschlagswasser | 20 |
| 7.3.5 Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden | 21 |

| | | |
|------------|---|-----------|
| 7.3.6 | Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes | 21 |
| 7.3.7 | Bemessungsgrundwasserstände | 21 |
| 7.3.8 | Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser | 21 |
| 7.3.9 | Landesgrundwassermessstellen/-dienst | 21 |
| 7.4 | Schutz oberirdischer Gewässer | 21 |
| 7.4.1 | Gewässerrandstreifen | 21 |
| 7.4.2 | Gewässerentwicklungsflächen | 21 |
| 7.4.3 | Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben | 22 |
| 7.4.4 | Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern | 22 |
| 7.5 | Abwasserbeseitigung | 22 |
| 7.5.1 | Gesicherte Erschließung | 22 |
| 7.5.2 | Anforderungen an die Abwasserbeseitigung | 22 |
| 7.5.3 | Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen | 22 |
| 7.5.4 | Reduzierung der Abwassermenge | 22 |
| 7.5.5 | Versickerung des Niederschlagswassers | 22 |
| 7.5.6 | Entwässerung im Trennsystem | 22 |
| 7.5.7 | Kosten und Zeitplan..... | 23 |
| 7.6 | Abflussregelung | 23 |
| 7.6.1 | Abflussverhältnisse im Gewässer | 23 |
| 7.6.2 | Hochwasserschutz | 23 |
| 7.6.3 | Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen | 23 |
| 7.6.4 | Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen..... | 23 |
| 7.6.5 | Starkregen | 23 |
| 7.7 | Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft..... | 24 |
| 8. | Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz | 24 |
| 9. | Kampfmittel..... | 26 |
| 10. | Immissionsschutz | 26 |
| 11. | Technische Infrastruktur | 26 |
| 12. | Denkmalschutz | 26 |
| 13. | Bodenordnung..... | 27 |
| 14. | Flächenbilanz..... | 27 |

Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Im Stadtteil Hutzdorf der Stadt Schlitz befindet sich im Bereich südöstlich der Lindenstraße (L3140) die bereits bestehende Siedlungsstruktur, die durch ein Gewerbebetrieb, ein Fitnessstudio sowie von Wohnhäusern und Nebenanlagen geprägt wird. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die vorhandenen baulichen Anlagen sowie die dörfliche Struktur und Nutzung bauplanungsrechtlich erfasst, gesichert, geordnet und entwickelt werden. Der Bebauungsplan dient somit der Nachverdichtung des Innenbereichs, weshalb das Verfahren gemäß § 13a BauGB zur Anwendung kommt.

Abb. 2: Übersichtskarte Plangebiet



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 03/2025), bearbeitet

geonordet, ohne Maßstab

Aus planerischen und städtebaulichen Gesichtspunkten ist dieses Vorhaben positiv zu bewerten, da durch eine innerörtliche Nachverdichtung insbesondere der Forderung nach einem schonenden Umgang mit Grund und Boden (§ 1a BauGB Bodenschutzklausel) nachgekommen werden kann.

1.2 Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Für Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, hat der Gesetzgeber 2007 ein sog. beschleunigtes Verfahren zur Innenentwicklung eingeführt. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen sind insofern gegeben, da es sich vorliegend um die Nachverdichtung einer bereits versiegelten und gewerblich genutzten Fläche im Innenbereich und somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt.

Die Fläche ist bereits durch die Teilversiegelung der baulichen Anlagen entsprechend vorgeprägt. Dennoch kommt es durch eine mögliche Nachverdichtung auf dem Gelände zu einer Neuinanspruchnahme und zu einer Erhöhung der Bodenversiegelung in diesem Bereich (siehe Kapitel 6). Die Ausweisung eines Dorfgebietes gemäß § 5 BauNVO sowie von überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen eine weitere Bebauung mit Hauptanlagen und somit eine effiziente Ausnutzung des Geländes im Kontext der vorhandenen und umgebenen Nutzungen und wird daher im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus jedoch nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m² gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen.

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind auch bereits durchgeführte Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB, die im räumlichen Zusammenhang stehen, mitzurechnen. Im Bereich des Plangebietes liegen keine weiteren durchgeführte Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung vor. Vorliegend bleibt die zulässige Grundfläche (GRZ I) von 6.471m² unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 m². Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird durch die vorliegende Planung nicht vorbereitet und Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt, sodass das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann.

Zur Anwendung kommt bei diesem Bauleitplanverfahren daher der § 13a BauGB, Bebauungspläne der Innenentwicklung. Die Vorgaben des § 13a Abs. 1 BauGB sind bei diesem Verfahren erfüllt, sodass daseteiligungsverfahren der § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB zur Anwendung kommen kann.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB, den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 darüber hinaus Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich vorliegend nicht erforderlich ist.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich östlich des Stadtteils Hutzdorf. Das Plangebiet wird im Norden und Osten von Straßenverkehrsflächen umgrenzt. Im Süden schließt sich der Radweg und lw. Nutzflächen an. Im Osten grenzt eine Weide mit lw. Nebennutzungen sowie die Ortslage Hutzdorf an. Die Erschließung des vorliegenden Plangebietes erfolgt weiterhin über die bestehende Lindenstraße im Norden. Innerhalb des Plangebietes befinden sich im Südwesten die Firma Landgraf Energietechnik sowie ein Wohnhaus im Südwesten der Firma und ein Wohnhaus im Nordosten der Firma. Im östlichen Teilbereich des Firmengebäudes befindet sich ein Fitnessstudio mit vorgelagertem Parkplatz. Das nördliche Wohnhaus sowie ein Nebengebäude und ein Ziegenstall befinden sich vom Parkplatz räumlich leicht abgesetzt.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Hutzdorf, in der Flur 4, die Flurstücke 109/1, 109/12, 109/13 und 115tlw.. Die Topografie des Plangebietes lässt sich als eben beschreiben. Der Geltungsbereich weist eine Größe von rd. 1,7 ha auf.

Das Plangebiet wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

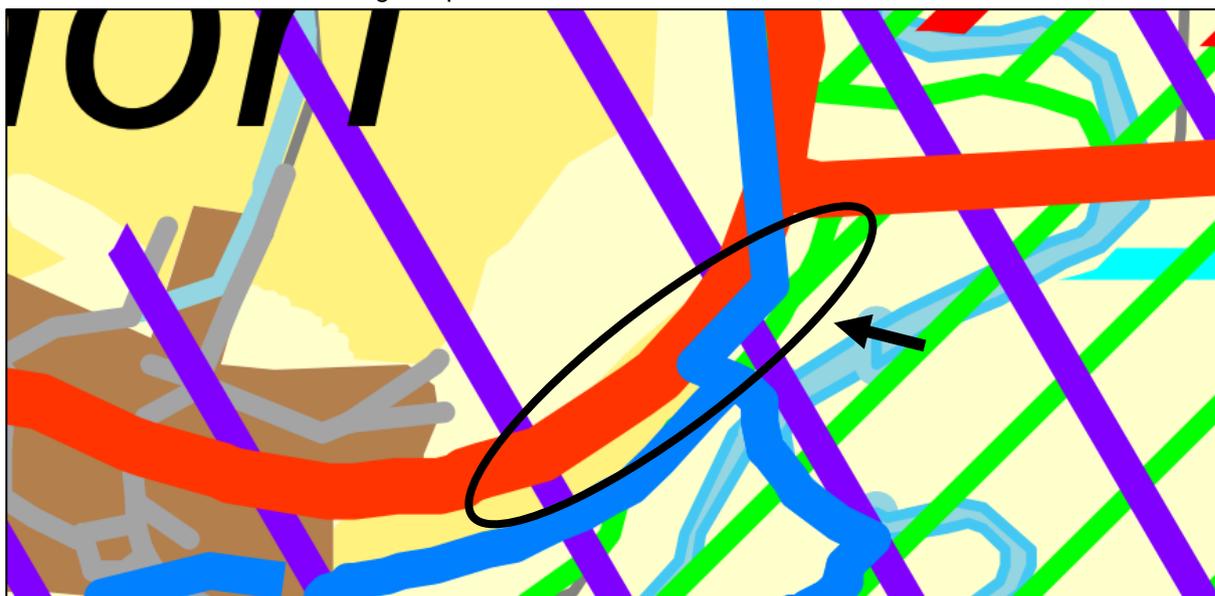
Norden: Straßenverkehrsfläche, Gehölzstrukturen

| | |
|---------|--|
| Ost: | landwirtschaftliche Nutzfläche, parkähnliche Gartenfläche, Straßenverkehrsfläche |
| Süden: | landwirtschaftliche Nutzfläche, Radweg |
| Westen: | landwirtschaftliche Nutzfläche mit Nebenanlagen und Ortslage Hutzdorf. |

1.4 Regionalplanung

Im Regionalplan Mittelhessen 2010 ist das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (6.3-2) und im Nordosten sowie als Vorranggebiet für Landwirtschaft im Südwesten dargestellt.

Abb. 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010



6.3-2 (G) (K)

Durch die Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft soll die Offenhaltung der Landschaft durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung gesichert werden. In der Abwägung ist dem Erhalt einer landwirtschaftlichen Nutzung ein besonderes Gewicht beizumessen.

Diese Gebiete dienen insbesondere der landwirtschaftlichen Nutzung. Gemäß dem Ziel 5.2-4 des Regionalplanes ist für die einzelnen Ortsteile, für die kein Vorranggebiet Siedlung Planung ausgewiesen wird, die Siedlungstätigkeit auf die Eigenentwicklung der ortsansässigen Bevölkerung beschränkt. Dies wird vorliegend erfüllt, da durch die Planung eine langfristige Sicherung und geordnete Entwicklung des Bestandes erfolgt. Weiterhin wird durch die Zielvorgabe 5.2-4 besagt, dass soweit keine Flächen in den Vorranggebieten Siedlung Bestand zur Verfügung stehen, die Siedlungsentwicklung bis zu maximal 5 ha zu Lasten von Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft in den Ortsrandlagen zulässig ist. Das vorliegende Plangebiet bleibt in seiner Gesamtgröße deutlich unter dem Maximalwert von 5 ha.

6.3-1 (Z) (K)

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

Das Plangebiet ist bereits im Bestand bebaut, eine landwirtschaftliche Nutzung liegt nicht vor und kann aufgrund der anthropogenen Überformung auch nicht stattfinden. Einzelbauwerke, die vom besiedelten Bereich abgesetzt liegen, werden nicht als Vorranggebiet Siedlung Bestand ausgewiesen, behalten aber weiterhin ihren Bestandsschutz. Der vorliegende Bebauungsplan hat die Sicherung und geordnete Entwicklung des Plangebietes zum Ziel. Insgesamt wird daher davon ausgegangen, dass die vorliegende Planung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

1.5 Vorbereitende Bauleitplanung

Das Plangebiet wird im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schlitz als gewerbliche Baufläche Bestand im Südwesten sowie als gewerbliche Baufläche Planung im Nordosten dargestellt, mit einem Radweg entlang der südöstlichen Grenze des Plangebietes.

Abb. 4: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan von 1993



Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen.

1.6 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt kein rechtsgültiger Bebauungsplan vor.

Der Bereich ist überwiegend als Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Ausnahme: Die nordöstlichen Flächen werden als Weideland für Ziegen genutzt.

1.7 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der

Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Da im Zuge der vorliegenden Planung keine Flächenneuanspruchnahme im Außenbereich bauplanungsrechtlich vorbereitet wird und der Bebauungsplan mit der Ausweisung eines Dorfgebietes im Kontext der vorhandenen Nutzungen (gewerbliche und gemischte Nutzungen) ausdrücklich der städtebaulichen Neuordnung und Nachverdichtung im Innenbereich dient, kann von einer weitergehenden Begründung an dieser Stelle abgesehen werden.

1.8 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

| | |
|--|--|
| Aufstellungs- und Änderungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB | 09.09.2024 Bekanntmachung 12.10.2024 |
| Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB | 19.05.2025 – 27.06.2025 Bekanntmachung: 16.05.2025 |
| Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB | Anschreiben: 13.05.2025 Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB |
| Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB | — · — · — |

Die Bekanntmachungen erfolgen im „Schlitzer Boten“ als amtliches Bekanntmachungsorgan.

Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen sind insofern gegeben, da es sich vorliegend um die Nachverdichtung einer bereits versiegelten und gewerblich sowie gemischt genutzten Fläche im Innenbereich und somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB, den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich für den durch

den vorliegenden Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft nicht erforderlich ist. (Für weitere Informationen siehe Kapitel 1.2).

Da keine städtebaulichen Gründe für eine Erweiterung des Auslegungszeitraumes vorliegen, wird dieser entsprechend für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen und unter Berücksichtigung der Feiertage (Himmelfahrt, Pfingsten, Fronleichnam) festgelegt und um wenige Tage verlängert.

2. Städtebauliche Konzeption

Die Firma Landgraf Energietechnik ist bereits seit 45 Jahren am Standort in Hutzdorf ansässig und stetig gewachsen. Die vorhandenen Wohnhäuser und Nebenanlagen ergänzen den Gewerbestandort und gehören zum Betrieb. Der östliche Bereich des Gewerbegebäudes wird derzeit durch ein Fitnessstudio genutzt. Der östlich angrenzende Parkplatz wird von beiden Firmen in Anspruch genommen. Der Bebauungsplan sieht nun eine Sicherung des Bestandes (Gewerbe und Wohnen) sowie die Option einer geringfügigen Erweiterung der baulichen Anlagen bei Bedarf vor. Im nördlichen Bereich ist eine Ergänzung der landwirtschaftlichen Nebennutzung durch die Errichtung eines Pferdestalls (Padock) für voraussichtlich zwei Pferde und einen Unterstand für zwei Ziegen vorgesehen.

Zur Ausweisung gelangt aufgrund des Nutzungsmix im Bestand ein Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO. Die Baugrenze und das Maß der baulichen Nutzung orientieren sich am baulichen Bestand innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt im Bereich der Firma Landgraf 0,6 und die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,7 bei einer Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse von $Z = II$. Als maximale Gebäudeoberkante wird ein Höchstmaß von 10 m festgesetzt.

Im nordöstlichen Planbereich beträgt die Grundflächenzahl (GRZ) 0,3 und die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,4 bei einer Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse von $Z = I$. Als maximale Gebäudeoberkante wird ein Höchstmaß von 9 m festgesetzt.

Die bestehenden Gebäude befinden sich zum Teil innerhalb der Bauverbotszone der Landesstraße L3140 und genießen aufgrund der Genehmigungen Bestandsschutz. Die überbaubare Grundstücksfläche im Bereich der Bauverbotszone sichert lediglich den Bestand von Gebäuden und bereits vollversiegelte Fläche im Bereich des Parkplatzes. Aufgrund dessen werden im Bebauungsplan die bestehenden Einfahrtsbereiche sowie der weitere Verlauf an der Landesstraße als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Die Baugrenzenenerweiterung erfolgt jeweils sehr moderat jeweils südöstlich des Bestandes, bedingt durch die Geländetopographie mit deutlicher Böschungskante zum Auenbereich der Schlitz und Fulda hin. Die Siedlungsflächenentwicklung ist mit dieser Planung und Bestandsicherung aufgrund des angrenzenden Auenbereiches und den bestehenden Straßenachsen abgeschlossen.

Darüber hinaus werden Festsetzungen zu Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Bebauungsplan getroffen. Diese beinhalten den Erhalt von Bestandsbäumen sowie Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel einer Eingrünung.

Im nördlichen Teilbereich wird zudem eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Extensivweide festgesetzt, die dann dem Auslauf der Ziegen und bedingt den Pferden dient.

Der bestehende Weg im rückwärtigen Bereich des Plangebietes wird im vorliegenden Bebauungsplan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als Rad- und Fußweg sowie landwirtschaftlicher Weg planungsrechtlich gesichert.

Aufgrund der Lage innerhalb eines bestehenden dörflich geprägten Bereiches wird davon ausgegangen, dass die ermöglichten moderaten kleinflächigen Erweiterungen sich in das Umfeld der bestehenden Nutzungen einfügen. Somit erfolgt eine Optimierung der baulichen Ausnutzung eines ohnehin stark anthropogen überformten Bereiches. Der so genannten Bodenschutzklausel (vgl. § 1a BauGB) kann Rechnung getragen werden, soweit der Innenentwicklung und Nachverdichtung Vorrang vor Baulandausweisungen im Außenbereich gegeben werden soll. Dies trägt somit zu einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung bei, die durch die Aufstellung von Bauleitplänen unterstützt werden soll (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB).

3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet ist im Nordwesten über die Lindenstraße (L3140) erschlossen und darüber direkt mit den umliegenden Ortsteilen sowie der Kernstadt verbunden. Die beiden Zufahrten zum Grundstück werden eins zu eins übernommen. Die restlichen Bereiche werden entlang der L 3140 und L3176 als Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten gekennzeichnet. Auch die Bauverbotszone und die Baubeschränkungszone werden nachrichtlich übernommen.

Der südöstlich angrenzende bestehende Radweg gehört zum Netz der hessischen Radfernwege und zum Abschnitt R7a. Das Plangebiet ist darüber für den Radverkehr ebenfalls direkt mit den umliegenden Ortsteilen sowie der Kernstadt verbunden.

Das Plangebiet ist an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. Die nächste Bushaltestelle „Schlitz- Hutzdorf, Ortsmitte“ befindet sich innerhalb der Ortslage von Hutzdorf, westlich in rd. 250 m Entfernung. Die Haltestelle bietet Anschluss an den Busverkehr nach Schlitz oder Lauterbach, wo über den Bahnhof ein Anschluss an das regionale Bahnnetz besteht.

4. Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Ausweisung gelangt ein **Dorfgebiet (MD)** i.S.d. § 5 BauNVO. Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen. Gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO sind in Dorfgebieten zulässig:

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
3. sonstige Wohngebäude,
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
6. sonstige Gewerbebetriebe,
7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
8. Gartenbaubetriebe,
9. Tankstellen.

Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 zugelassen werden.

Hinzu kommen gemäß § 13 BauNVO Gebäude für freie Berufe (Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben).

Es gilt für das Dorfgebiet mit der lfd. Nr. 1 und 2, dass die nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig sind.

Der Ausschluss entspricht dem städtebaulichen Ziel, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches keine Nutzungen bauplanungsrechtlich vorzubereiten, die der angestrebten städtebaulichen Qualität entgegenstehen oder im Kontext der Lage des Plangebietes insbesondere aufgrund des Platzbedarfs, des Verkehrsaufkommens oder des Emissionspotenzials nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Zum Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie eine maximale Gebäudeoberkannte aufgenommen. In Relation zum Baugrundstück und in Kombination mit der Festsetzung der Baugrenzen wird somit eine dem Standort und der geplanten Nutzung angemessene Bebauung ermöglicht.

Grundflächenzahl (GRZ)

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

Der vorliegende Bebauungsplan setzt gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für das Dorfgebiet mit der lfd. Nr. MD 1 eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,6** fest. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche im Dorfgebiet mit der lfd. Nr. MD 1 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Für das Dorfgebiet mit der lfd. Nr. MD 2 wird eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,3** festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche im Dorfgebiet mit der lfd. Nr. MD 2 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,45 überschritten werden.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Geschossflächenzahl (GFZ)

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

Der vorliegende Bebauungsplan setzt gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO für das Dorfgebiet mit der lfd. Nr. MD 1 die Geschossflächenzahl (GFZ) auf ein Maß von **GFZ = 0,7** fest.

Für das Dorfgebiet mit der lfd. Nr. MD 2 wird die Geschossflächenzahl (GFZ) auf ein Maß von **GFZ = 0,4** festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl im Dorfgebiet soll im Zusammenhang mit der zulässigen Zahl der Vollgeschosse eine optimale Ausnutzung der Bebauung schaffen. Nach der gesetzlichen Regelung des § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln ist. Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S.d. § 2 Abs. 4 HBO sind, werden demnach nicht angerechnet.

Zahl der Vollgeschosse (Z)

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

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

Der vorliegende Bebauungsplan setzt für das Dorfgebiet mit der lfd. Nr. MD 1 die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = II** und für das Dorfgebiet mit der lfd. Nr. MD 2 die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = I** fest, sodass eine für die Lage des Plangebietes sowie auch hinsichtlich der vorhandenen Umgebungsbebauung angemessene Höhenentwicklung erreicht werden kann.

Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher empfiehlt sich die ergänzende Festsetzung einer Höhenbegrenzung, um zu dokumentieren, dass sich die Bebauung bei einer Nachverdichtung im Wesentlichen in die vorhandene Bebauung einfügt und verträglich dimensioniert ist, gleichwohl ist eine dem Nutzungszweck geeignete Bebauung erforderlich.

Für das Dorfgebiet mit der lfd. Nr. MD 1 gilt eine maximal zulässige Gebäudeoberkante von **10,0 m** und für das Dorfgebiet mit der lfd. Nr. MD 2 gilt eine maximal zulässige Gebäudeoberkante von **9,0 m**. Unterer Bezugspunkt für die Höhengermittlung ist jeweils die Oberkante Fahrbahn Lindenstraße, gemessen lotrecht in der jeweiligen Grundstücksmitte.

Die Zahl der Vollgeschosse und die festgesetzte maximale Gebäudeoberkante stellen jeweils Maximalwerte dar und können bei den einzelnen Vorhaben auch entsprechend unterschritten werden.

Überbaubare Grundstücksfläche

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden **Baugrenzen** festgesetzt, die mit dem Hauptgebäude nicht überschritten werden dürfen. Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) definiert, innerhalb derer die Gebäude errichtet werden dürfen, sodass den Bauherrn bei der Anordnung der Gebäude auch weiterhin eine gewisse Entscheidungsfreiheit gewährt wird. Innerhalb des Baufensters dürfen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO die Gebäude und Gebäudeteile errichtet werden, dazu zählen auch Garagen und Nebenanlagen. Stellplätze, Garagen, Carports, sonstige untergeordnete Nebenanlagen und Lagerflächen sind gemäß textlicher Festsetzung innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahme: Innerhalb der Bauverbotszone ist die Neuerrichtung der genannten Anlagen nicht zulässig. Innerhalb der Baubeschränkungszone ist eine Abstimmung mit Hessen Mobil im Rahmen des Bauantrages erforderlich.

4.3 Landschaftspflegerische und eingriffsminimierende Maßnahmen

Im Bereich der privaten Grünfläche Zweckbestimmung Extensivweide sind die bestehenden Bäume und Gehölze zu erhalten und bei einer extensiven Beweidung gegen Verbiss zu schützen. Das Grünland ist extensiv zu bewirtschaften, eine Düngung der Fläche ist unzulässig. Hier ist auf den extensiven Viehbesatz zu achten.

Der Bebauungsplan setzt eingriffsminimierende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB fest. Bei Neuerrichtung sind Gehwege, Stellplätze, Stellplatz- und Garagenzufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen, also z.B. mit Schotterrasen, Kies, Rasengittersteinen oder weitfugigem Pflaster mit einer Mindestfugenweite von 2 cm.

Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Bei Betriebs-, Lager- und Hofflächen sowie Anlieferungsbereichen ist aus Gründen der Betriebssicherheit (Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, etc.) eine wasserundurchlässige Befestigung zulässig.

Die eingriffsminimierenden Maßnahmen dienen dem Wasser- und Bodenschutz, sodass auch innerhalb des Dorfgebietes Niederschlagswasser teilweise versickern kann und damit der Grundwasserbildung dient.

Je 5 Stellplätze ist mindestens 1 standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Somit kann den Anforderungen des Klimaschutzes sowie der Eingriffsminimierung in das Orts- und Landschaftsbild Rechnung getragen werden.

Auf der Fläche mit dem Entwicklungsziel Grünland ist eine Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) festgesetzt. Diese sieht vor die bestehende Eingrünung durch weitere Gehölze zu ergänzen. Es gilt je 8m² einen standortgerechten Strauch vorzusehen.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die funktionale Außenbeleuchtung, mit starker Bodenausrichtung und geringer Seitenstrahlung, ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einem Licht-Farbspektrum bis maximal 3.000 Kelvin (warmes Weißlicht) oder gelbes Licht (ca. 1.800 Kelvin) zulässig.

4.4 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

In dem Bebauungsplan ist der Erhalt von Bäumen und Sträuchern gemäß Planzeichen als Baumsymbol oder Flächendarstellung in der Plankarte vorgesehen (§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB). Es gilt bei Abgang von Laub- und Obstbäumen sowie von Gehölzen gleichartige Ersatzpflanzungen (standortgerechte einheimische Laub- und Obstbäume bzw. Gehölze) vorzunehmen. Auch innerhalb eines Dorfgebietes

sollte ein Mindestmaß an Begrünungen vorhanden sein, weshalb Festsetzungen zur Begrünung der Grundstücksfreiflächen getroffen wurden. Darüber hinaus sorgen Bäume und Sträucher für ein lebenswertes Umfeld und bieten vielen Tieren Lebensraum.

5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

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

Dachgestaltung

Die Festsetzungen zur Dachgestaltung erfolgen, um den Charakter der umgebenden Dachlandschaft im Plangebiet fortzuführen. Im Dorfgebiet sind Pultdächer, Satteldächer und, Walmdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 45° zulässig. Flachdächer sind zulässig, sofern die Dächer begrünt und/oder mit Photovoltaikanlagen belegt werden. Anlagen zur aktiven Nutzung der Sonnenenergie (Solar- und Photovoltaikanlagen) sind aber aufgrund ihrer umweltschonenden Wirkung grundsätzlich zulässig und wünschenswert. Bei Garagen, überdachten PKW-Stellplätzen und Nebenanlagen i.S.v. §§ 12 und 14 BauNVO sowie bei untergeordneten Nebendächern sind abweichende Dachneigungen zulässig.

Zur Dacheindeckung sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in dunklen (anthrazit, schwarz, grau) und roten Farbtönen (braun, ziegelrot, dunkelrot) sowie dauerhafte Begrünungen zulässig.

Werbeanlagen

Der Bebauungsplan setzt fest, dass Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht, als auch Blink- und Wechselbeleuchtung sowie Werbeanlagen mit greller Farbgebung oder reflektierenden Materialien unzulässig sind und dass Werbeanlagen an Gebäuden die jeweilige Traufhöhe nicht überschreiten dürfen. Werbung auf den Dachflächen ist nicht zulässig. Bei Werbung auf freistehenden Schildern darf die einzelne Werbefläche eine Größe von 10m² und eine Gesamthöhe von 6m über dem Betriebsniveau nicht überschreiten.

Mit der Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen geht regelmäßig auch die Option auf Selbstdarstellung einher. Werbeanlagen können sich als häufigem Wandel unterliegende Elemente der Stadtmöblierung und Stadtgestalt jedoch auch negativ auf das Straßen-, das Orts- und das Landschaftsbild auswirken. Auch die Verkehrsteilnehmer auf den angrenzenden Landesstraßen könnten beeinträchtigt werden, insofern ist die Festsetzung auch unter verkehrssicherheitstechnischen Aspekten zu sehen.

So soll durch die zusätzliche Höhenbegrenzung der Werbeanlagen von 6 m über dem natürlichen Gelände, sowie eine maximale Größe der einzelnen Werbeflächen von 10 m² dieser negative Einfluss auf das Ortsbild minimiert werden und extreme, als störend empfundene Fernwirkung vermieden werden.

Einfriedungen

Bei der Neuerrichtung sind ausschließlich gebrochene (offene) Einfriedungen aus Holz oder Metall, in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen zulässig. Für

die Einfriedungen ist eine Höhe von max. 1,75 m über Geländeoberkante sowie ein Mindestbodenabstand von 0,15 m zulässig.

Mauern, Betonsockel und Mauersockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern zum Straßenraum handelt. Punktfundamente für Einfriedungen sind zulässig.

Durch diese Festsetzungen kann der Bestand gesichert und eine landschaftsgerechte Einzäunung erzielt werden.

Grundstücksfreiflächen

100 % der Grundstücksfreiflächen sind als Garten, Pflanzbeet oder natürliche Grünfläche anzulegen (= nicht überbaubare Grundstücksfläche laut GRZ). Davon sind mindestens 30 % mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Diese sind an das heimische Klima angepasst und können einen gesteigerten Nutzen für die hiesige Fauna generieren. Es gilt ein Laubbaum je 25 m², ein Strauch je 2 m² Grundstücksfläche. Die bestehenden Sträucher und Bäume können bei Erhalt zur Anrechnung gebracht werden.

Die Gestaltung in Form von flächenhaften Stein-, Kies-, Split- und Schotterschüttungen von mehr als 1 m² Fläche oder in der Summe von 5 m² sind unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen (dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand).

Durch diese Festsetzungen kann den Aspekten des Boden- und Grundwasserschutzes, des Natur- und Artenschutzes sowie dem Klimaschutz entsprochen werden.

6. Berücksichtigung umweltschützender Belange

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichtes und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Um Doppelungen zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt aber im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB unter Anwendung von § 13 BauGB, sodass die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines entsprechenden Umweltberichtes nicht erforderlich ist. Die Pflicht, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu ermitteln und zu bewerten sowie die Abwägung einzustellen, bleibt indes unberührt.

Durch die Planung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der

in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) vor, zumal im Wesentlichen der heutige Bestand abgesichert wird.

Die Umweltbelange werden im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag behandelt, der Teil der vorliegenden Begründung ist.

6.1 Eingriffs- Ausgleichsregelung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1a BauGB die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und in die Abwägung einzustellen. Dazu sind auch die vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Sofern Bebauungspläne im Beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, gilt darüber hinaus gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass Eingriffe, die auf Grundlage der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Insofern entfällt vorliegend die Notwendigkeit der Eingriffskompensation.

7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Oktober 2023 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

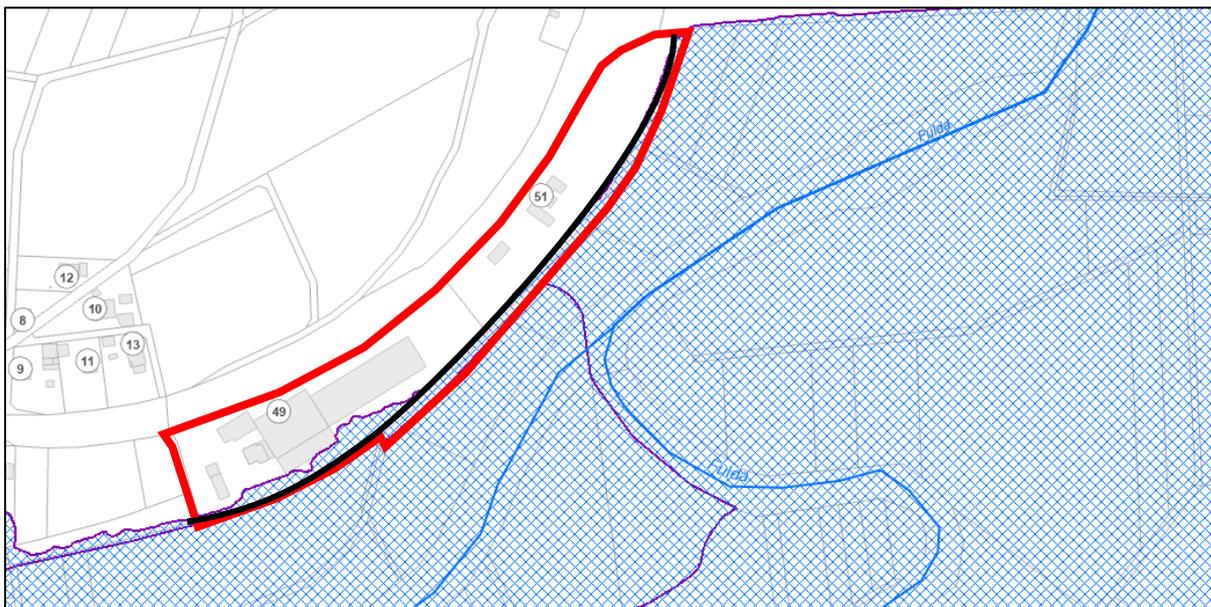
7.1 Hochwasserschutz

7.1.1 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Bereich zum Teil im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Fulda. Dies ist jedoch aufgrund der Örtlichkeiten so nicht nachvollziehbar, da das Firmengelände und das Plangebiet auf der ganzen südöstlichen Länge durch eine Geländekante 1,5 bis 2,0m vom Auenbereich begrenzt ist und deutlich höher liegt. Entlang des östlich angrenzenden Radweges (auf Ebene des Auenniveaus) besteht zum Firmengelände jedoch ein Höhenversatz von ca. 2 m durch eine Böschung, ebenso wie im Bereich der Hausnummer 51. Daher ist von einer tatsächlichen Überschwemmung im Bereich der Hausnummer 49 ebenso wenig auszugehen wie im Bereich der Hausnummer 51.

Der Bebauungsplan deckt in diesem Bereich nur den heutigen genehmigten Bestand (Gebäude und versiegelte Fläche) ab und weist keine neuen Bauflächen dort aus.

Abb. 5: Überschwemmungsgebiete im Bereich des Plangebietes

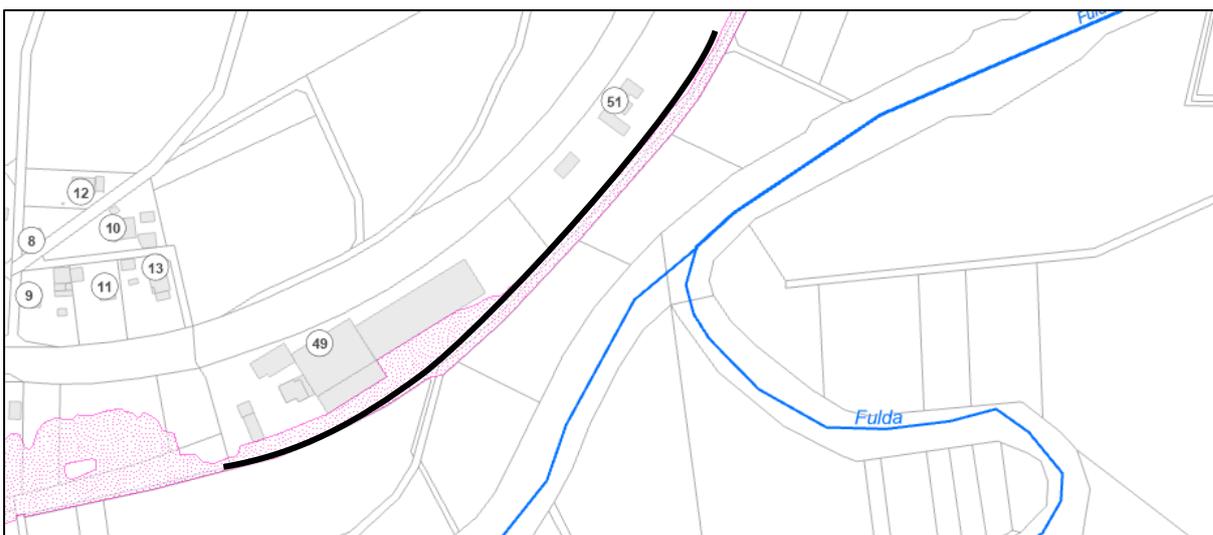


Quelle: HWRM-Viewer, bearbeitet, genordet

7.1.2 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Das Plangebiet befindet sich in einem entsprechenden Risikogebiet außerhalb eines Überschwemmungsgebietes. Im Bereich der Firma Landgraf wird das Risikogebiet bis an das Gebäude herantretend dargestellt. Aufgrund des durchgehend ca. 2 m hohen Absatzes zwischen dem Radweg und dem Firmengelände sowie dem nördlichen Wohngrundstück wird davon ausgegangen, dass die Kante des Risikogebietes gleichbleibend verlaufen sollte. Somit würde sie nicht bis an das Gebäude der Firma Landgraf herantreten. Nach Rücksprache mit dem Eigentümer der Gebäude sind bisher keine Hochwassersituationen aufgetreten. Der nordöstliche Geltungsbereich wird von den Risikogebieten nicht tangiert.

Abb. 6: Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Bereich des Plangebietes



Quelle: HWRM-Viewer, bearbeitet, genordet

7.1.3 Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich durch Bauleitpläne oder sonstigen Satzungen nach BauGB (§ 78 Abs. 1 WHG)

Gemäß § 78 Abs. 1 WHG ist die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in festgesetzten Überschwemmungsgebieten in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersagt. Vorliegend wird durch die Bauleitplanung im Bereich des festgesetzten Überschwemmungsgebietes lediglich der Bestand gesichert. Die moderate Neuausweisung von Bauflächen erfolgt nur im nordöstlichen Geltungsbereich, der nicht im Überschwemmungsgebiet liegt.

7.2 Wasserversorgung

7.2.1 Bedarfsermittlung

Innerhalb des Plangebietes entsteht kein gravierender zusätzlicher Wasserbedarf, da nur eine geringfügige Erweiterung der Betriebsgebäude und der Wohngebäude möglich ist. Beider Nutzungen sind an die öffentliche Trinkwasserleitung angeschlossen. Bei den baulichen Anlagen für die Tierhaltung wird zwar Trinkwasser benötigt, das aber über die bestehenden Leitungen abgedeckt werden kann. Bei den möglichen Erweiterungen durch Nebenanlagen wird kein Wasser benötigt. Der abschließende Bedarf an Trinkwasser kann daher zum jetzigen Zeitpunkt nicht quantifiziert werden, es wird auf die nachfolgenden Planungsebenen entsprechend verwiesen.

7.2.2 Wassersparnachweis

Entfällt aufgrund der Sicherung des Bestandes. Hinweise zur Verwertung von Niederschlagswasser wurden in der vorliegenden Planung mit aufgenommen.

7.2.3 Deckungsnachweis

Aufgrund der Lage des Plangebietes im bebauten Innenbereich geht die Kommune davon aus, dass die Trinkwasserversorgung aufgrund der vorhandenen Leitungen gedeckt werden kann. Innerhalb des Plangebiets sind die Leitungen bei Bedarf neu zu verlegen.

7.2.4 Technische Anlagen

Der Nachweis, dass die vorhandenen technischen Anlagen zur Trinkwasserversorgung ausreichend sind, zum Beispiel Prüfen der Druckverhältnisse und Leitungsquerschnitte, erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Planungsebene der Erschließungsplanung. Aufgrund der Lage des Plangebietes im bebauten Innenbereich geht die Kommune davon aus, dass die Wasserversorgung aufgrund der vorhandenen Leitungen gedeckt werden kann.

7.3 Grundwasserschutz

7.3.1 Schutz des Grundwassers

Durch die Aufnahme von eingriffsminimierenden Festsetzungen wie u.a. zur Befestigung der Gehwege, Stellplätze, Stellplatz- und Garagenzufahrten in wasserdurchlässiger Weise bei Neuerrichtung, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Die Festsetzung dient dem Schutz des Grundwassers.

7.3.2 Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes oder Heilquellenschutzgebietes

7.3.3 Verminderung der Grundwasserneubildung

Durch die Aufnahme von eingriffsminimierenden Festsetzungen wie u.a. zur Befestigung der Gehwege, Stellplätze, Stellplatz- und Garagenzufahrten in wasserdurchlässiger Weise bei Neuerrichtung, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Die Festsetzung dient dem Schutz des Grundwassers.

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen.

Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 WHG ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

7.3.4 Versickerung von Niederschlagswasser

Durch die Aufnahme von eingriffsminimierenden Festsetzungen wie u.a. zur Befestigung der Gehwege, Stellplätze, Stellplatz- und Garagenzufahrten in wasserdurchlässiger Weise bei Neuerrichtung, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Die Festsetzung dient dem Schutz des Grundwassers.

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

Flächenversickerung

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

Muldenversickerung

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

Schachtversickerung

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

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

Rohrversickerung

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

Bei der Auswahl der geeigneten Versickerungsmethode ist neben den konkreten örtlichen Verhältnissen auf dem Grundstück der Schutz des Grundwassers zu beachten.

Bei oberflächennahem Grundwasser oder auf einem Grundstück in einer Wasserschutzzone, ist auf eine Versickerung von Wasser, welches von Stellplätzen oder Fahrwegen abfließt, in der Regel zu verzichten bzw. ist eine Versickerung sogar verboten. Für die vorliegende Planung wird daher im Vorfeld des Bauantrages die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen.

7.3.5 Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor. Nach Rücksprache mit dem Grundstückseigentümer sind bei den bisherigen baulichen Anlagen keine Schäden bekannt.

7.3.6 Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

7.3.7 Bemessungsgrundwasserstände

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

7.3.8 Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

7.3.9 Landesgrundwassermessstellen/-dienst

Es befinden sich keine Landesgrundwassermessstellen im Plangebiet.

7.4 Schutz oberirdischer Gewässer

7.4.1 Gewässerrandstreifen

Angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich im Süden ein Graben, welcher parallel zur Grenze des Plangebietes im Bereich der Firma Landgraf und des südlichen Wohnhauses verläuft. Der Gewässerrandstreifen ist im Bebauungsplan aufgenommen und wird in der Plankarte dargestellt. Das Gewässer liegt auf Höhe des lw. Weges bzw. Radweges, somit topographisch gesehen rd. 2m tiefer wie das eigentliche Plangebiet.

7.4.2 Gewässerentwicklungsflächen

Es befinden sich keine Gewässerentwicklungsflächen innerhalb des Geltungsbereiches.

7.4.3 Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich im Süden ein Graben, welcher parallel zur Grenze des Plangebietes im Bereich der Firma Landgraf und des südlichen Wohnhauses verläuft. Der Gewässerrandstreifen ist im Bebauungsplan aufgenommen und wird in der Plankarte dargestellt. Der Graben selbst befindet sich außerhalb des Plangebietes, ca. 2m tiefer wie das übrigen Plangebiet.

7.4.4 Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern

Es befinden sich keine oberirdischen Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches. Die Baugrenze wurde an den zu beachtenden Gewässerrandstreifen angepasst.

7.5 Abwasserbeseitigung

7.5.1 Gesicherte Erschließung

Aufgrund der Lage des Plangebietes im bebauten Innenbereich kann die Erschließung als gesichert gelten.

7.5.2 Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Zum jetzigen Zeitpunkt sind keine besonderen Anforderungen bekannt. Aufgrund des Bestandes und der bereits vorhandenen Erschließung bzw. Abwasserbeseitigung sind mögliche moderate Erweiterungen von Gebäuden an die bestehenden Abwasserleitungen anzuschließen. Es wird auf die nachfolgende Planungsebene der Erschließungsplanung entsprechend verwiesen.

7.5.3 Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Zum jetzigen Zeitpunkt sind keine besonderen Anforderungen bekannt. Aufgrund des Bestandes und der bereits vorhandenen Erschließung bzw. Abwasserbeseitigung geht die Stadt davon aus, dass die Leistungsfähigkeit für mögliche moderate Erweiterungen von Gebäuden gegeben ist. Es wird auf die nachfolgende Planungsebene der Erschließungsplanung entsprechend verwiesen.

7.5.4 Reduzierung der Abwassermenge

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei. Auf die Verwertung von Niederschlagswasser wird hingewiesen.

7.5.5 Versickerung des Niederschlagswassers

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

7.5.6 Entwässerung im Trennsystem

Die Entwässerung erfolgt in dem bestehenden System, das innerhalb der bebauten Ortslage vorhanden ist.

7.5.7 Kosten und Zeitplan

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden. Bei Bedarf eines Neubaus sind Leitungen sowie Hausanschlüsse neu zu verlegen.

7.6 Abflussregelung

7.6.1 Abflussverhältnisse im Gewässer

Angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich im Süden ein Graben, welcher parallel zur Grenze des Plangebietes im Bereich der Firma Landgraf und des südlichen Wohnhauses verläuft. Zum jetzigen Zeitpunkt liegen keine Informationen über eine gezielte Einleitung von Niederschlagswasser vor. Es wird auf die nachfolgende Planungsebene der Erschließungsplanung entsprechend verwiesen.

7.6.2 Hochwasserschutz

Das Plangebiet ist bereits im Bestand durch eine ca. 2 m hohe Böschung von den darunter liegenden Flächen des Auenbereiches im Überschwemmungsgebiet abgesetzt. Dies hängt mit der historischen Nutzung (ehemaliger Bahnhofsbereich) dieser Fläche zusammen.

7.6.3 Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

Entfällt.

7.6.4 Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

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

7.6.5 Starkregen

In der Starkregenhinweiskarte des Landes Hessen (Abb. 7) ist der vorliegende Bereich des Plangebietes im Index als *hoch* bewertet. Im Vulnerabilitäts-Index ist die Vulnerabilität als *nicht erhöht* gekennzeichnet.

Das Plangebiet wird nicht direkt, sondern nur indirekt durch Fließpfade im Norden (im Bereich der Lindenstraße) tangiert (Abb.8). Bei einer Veränderung der Bebauung des Plangebietes ist aufgrund dieser Vorgaben auf die mögliche Fließrichtung bei Starkregenereignissen zu achten und die Freiflächengestaltung entsprechend auszurichten. Die Freifläche im Norden des Geltungsbereiches entwässert in Richtung Südosten.

Auch im Zuge der nachfolgenden Erschließungs- und Infrastrukturplanung sind auf die oben genannten Parameter beziehungsweise Kartendarstellungen zu achten. Hier kommt besonders dem Entwässerungskonzept im Rahmen der einzelnen Bauanträge eine besondere Bedeutung zu.

Abb.7: Starkregen-Hinweiskarte für Hessen, HLNUG (Abruf: 03/2025)

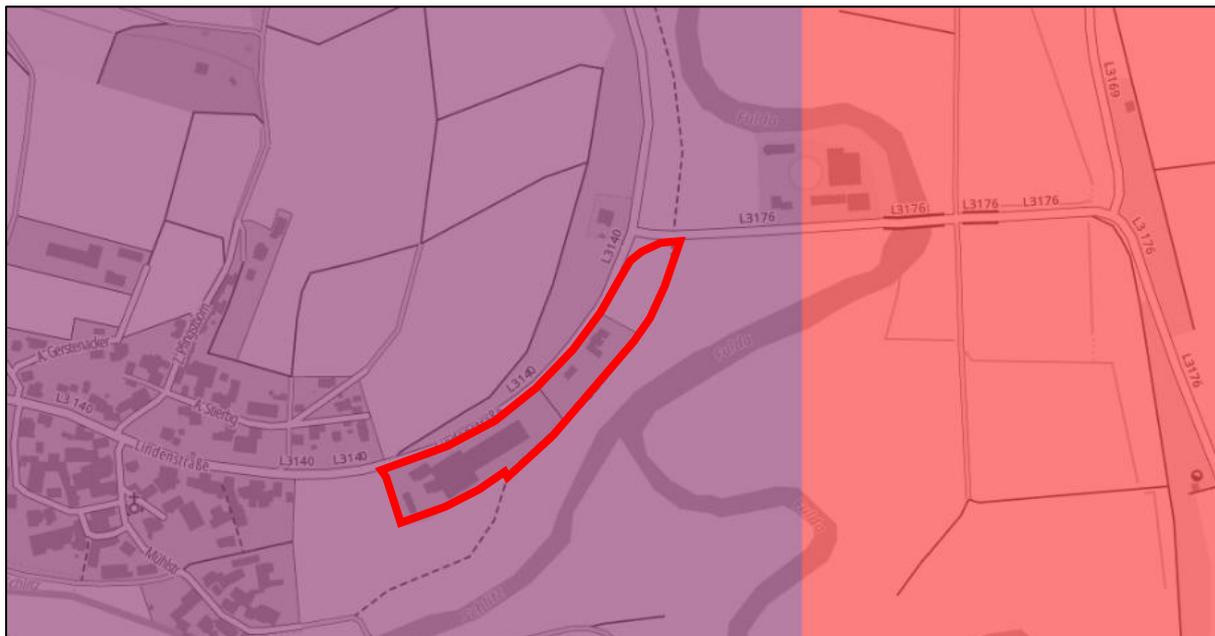


Abb. 8: Starkregenviewer Hessen, HLNUG (Abruf: 03/2025)



7.7 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft

Entfällt aufgrund des Planziels.

8. Atlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Atlasten

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Baugrund

Vorsorgender Bodenschutz

Bei der Planung handelt es sich um eine Bestandsüberplanung. Der Eingriff in den Boden wurde bereits überwiegend durchgeführt und kann durch den vorliegenden Bebauungsplan nur in kleineren Bereichen erweitert werden. Die gesamte Fläche ist jedoch bereits durch die historische Nutzung (Bahnhof Hutzdorf) anthropogen überformt. Die Erweiterungsflächen liegen alle im Bereich der ehemaligen Gleisrassen bzw. der angrenzenden befestigten Wege- und Lageflächen. Ein maßgeblicher neuer Eingriff in den Boden wird daher kaum vorbereitet.

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

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

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

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

9. Kampfmittel

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

10. Immissionsschutz

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

Mit der Ausweisung eines Dorfgebietes auf der Fläche des vorliegenden Plangebietes, kann im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen gewerblichen, gemischten und dörflichen Nutzungen dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden. Die Wohnhäuser stehen im Zusammenhang mit den Gewerbebetrieb Landgraf, der aufgrund seiner Tätigkeiten auch in einem Dorfgebiet zulässig ist. Auch aus verkehrstechnischer Sicht ist der Standort durch die Lage an einer entsprechend ausgebauten Straße gut angebunden. Darüber hinaus sind die einzelnen Nutzungen separat voneinander anfahrbar. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind nicht erkennbar und tatsächlich bekannt.

11. Technische Infrastruktur

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor. Mögliche Leitungen werden zum nächsten Verfahrensschritt gemäß § 9 Abs.6 BauGB nachrichtlich übernommen und in der Plankarte dargestellt und/oder in den textlichen Festsetzungen aufgeführt.

12. Denkmalschutz

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

13. Bodenordnung

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

14. Flächenbilanz

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

| | |
|--|-----------------------------|
| Geltungsbereich des Bebauungsplanes | 16.953 m² |
| Dorfgebiet 1 | 8.945 m ² |
| (Versiegelung bei GRZ 0,6 | 5.367 m ²) |
| Dorfgebiet 2 | 3.680 m ² |
| (Versiegelung bei GRZ 0,3 | 1.104 m ²) |
| Lw. Weg / Radweg | 1.210 m ² |
| Grünfläche Zw. Extensivweide | 2.349 m ² |
| Ausgleichsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB) | 768 m ² |

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird eine zulässige Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 im Dorfgebiet mit der lfd. Nr. MD 1 und somit eine Versiegelung von 5.367 m² sowie eine zulässige Grundflächenzahl von GRZ = 0,3 im Dorfgebiet mit der lfd. Nr. MD 2 und somit eine Versiegelung von 1.104 m² vorbereitet. In der Summe 6.471m². Mit der zulässigen Überschreitung durch Stellplätze, Zufahrten und Lagerflächen erhöht sich die GRZ im Dorfgebiet mit der lfd. Nr. MD 1 auf maximal 0,8 womit zusätzliche 1.789m² und insgesamt 7.156m² versiegelt werden können, sowie im Dorfgebiet mit der lfd. Nr. MD 2 auf maximal 0,45 womit zusätzliche 552m² und insgesamt 1.656m² versiegelt werden können. |

Aufgrund des tatsächlichen Bestandes ist der Versiegelungsgrad bereits sehr hoch. Demgegenüber wird im Nordosten die Grünfläche und im Norden die Ausgleichsfläche mit zusammen 3.117m² ausgewiesen.

Anlage

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Planungsbüro Fischer, 5/2025

Planstand: 08.05.2025

Projektnummer: 24-2931

Projektleitung: Dipl.-Geograph M. Wolf (Stadtplaner AKH / SRL)

B. Sc. Stadt- und Regionalplanung M. Caetano

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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