

Gemeinde Freiensteinau, Ortsteil Radmühl (Preuß.)

## **Begründung**

# **Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB**

im Bereich „Häselweg“ - 1. Änderung

## **Entwurf**

Planstand: 03.05.2023

Projektnummer: 23-2830

Projektleitung: Will / Wolf

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

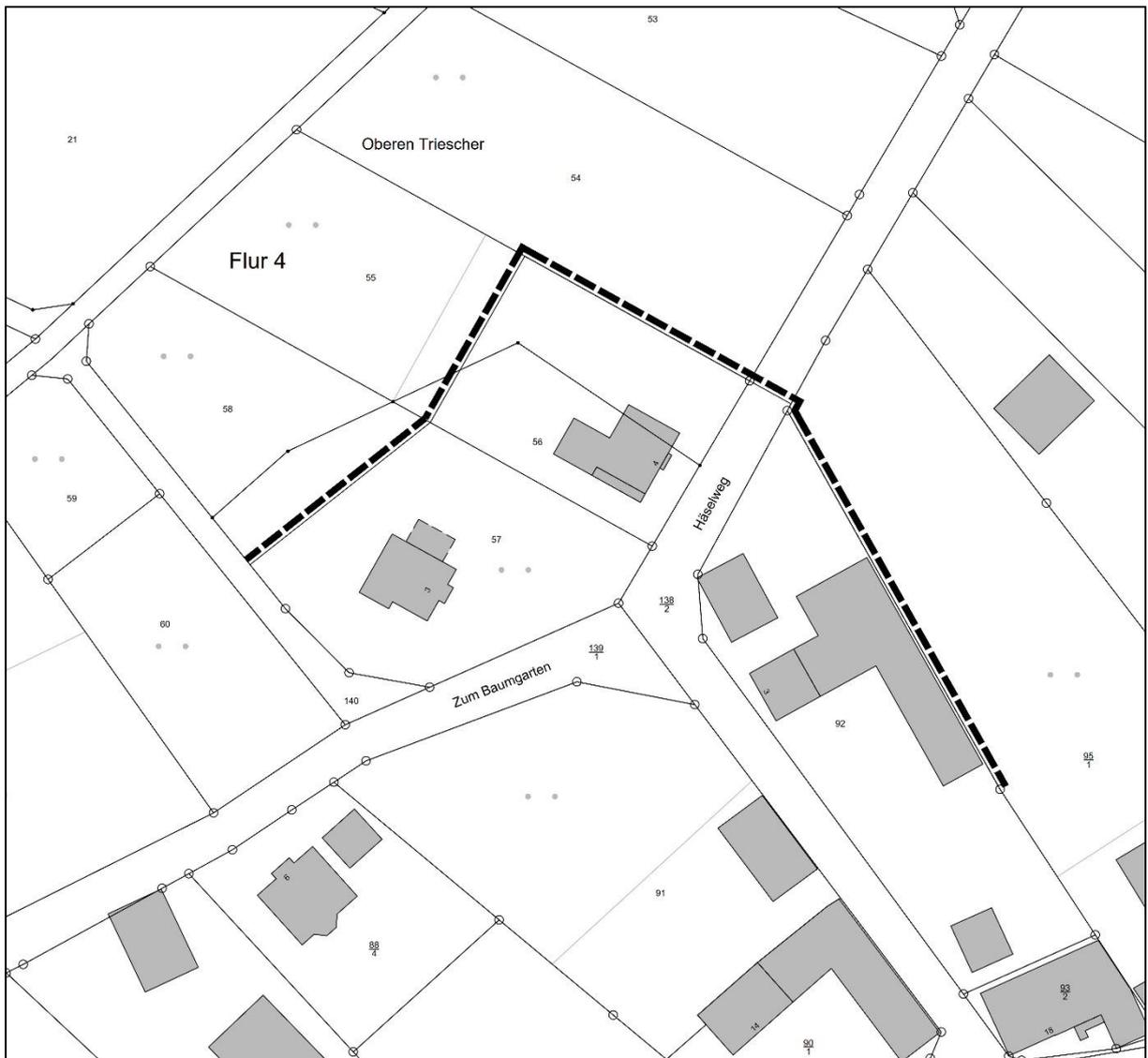
Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

## **Inhalt**

<b>1. Vorbemerkungen .....</b>	<b>3</b>
1.1 Planerfordernis und -ziel .....	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich .....	3
1.3 Regionalplanung .....	5
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung .....	6
1.5 Verbindliche Bauleitplanung / Innenbereichssatzung .....	6
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz .....	7
1.7 Verfahrensart und -stand .....	8
<b>2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung .....</b>	<b>9</b>
<b>3. Inhalt und Festsetzungen .....</b>	<b>9</b>
3.1 Art der baulichen Nutzung .....	10
3.2 Maß der baulichen Nutzung .....	11
3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	12
3.4 Eingriffsminimierende und grünordnerische Maßnahmen .....	12
<b>4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften .....</b>	<b>13</b>
<b>5. Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB .....</b>	<b>13</b>
<b>6. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz .....</b>	<b>26</b>
6.1 Überschwemmungsgebiet .....	27
6.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz .....	27
6.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen .....	29
6.4 Abwasserbeseitigung .....	29
6.5 Abflussregelung .....	30
6.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft .....	30
<b>7. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz .....</b>	<b>31</b>
<b>8. Kampfmittel .....</b>	<b>32</b>
<b>9. Immissionsschutz .....</b>	<b>32</b>
<b>10. Denkmalschutz .....</b>	<b>32</b>
<b>11. Bodenordnung .....</b>	<b>32</b>
<b>12. Flächenbilanz .....</b>	<b>32</b>

Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

## 1. Vorbemerkungen

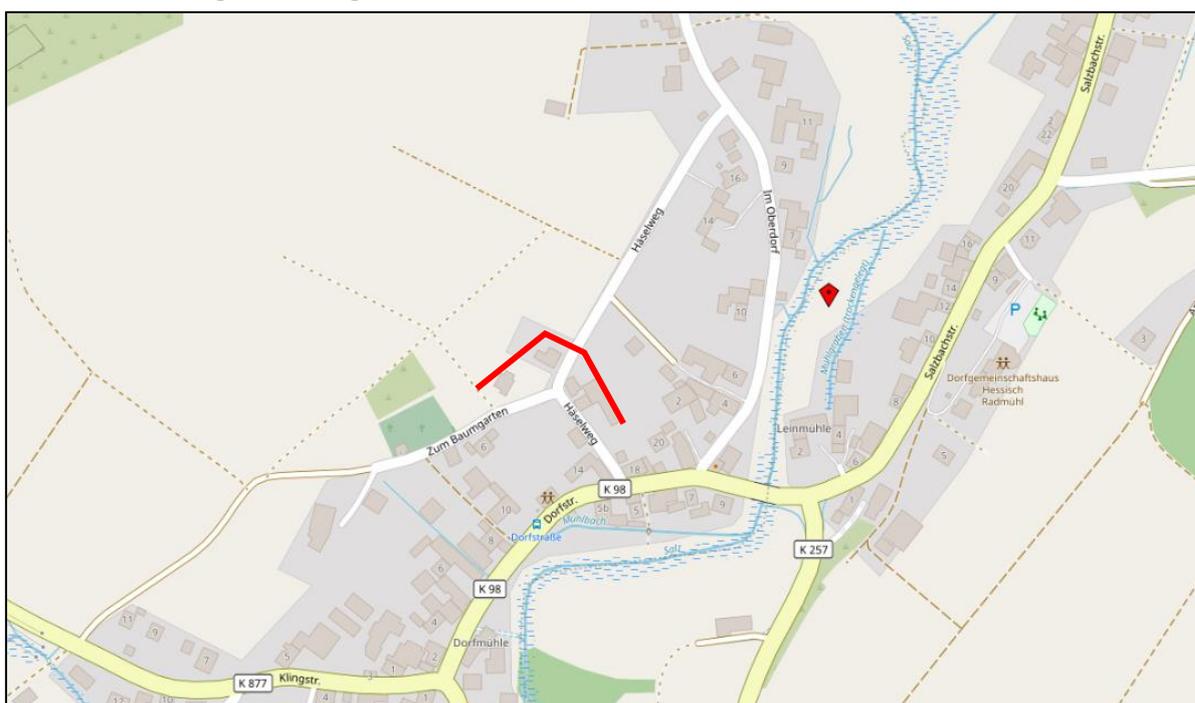
### 1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Gemeinde Freiensteinau ist bestrebt die städtebauliche Entwicklung vorrangig im Rahmen der Innenentwicklung zu betreiben. Aufgrund dessen nimmt die Gemeinde im Zeitraum 2020 bis 2027 am Förderprogramm Dorfentwicklung in Hessen teil.

Am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteils Preußisch Radmühl sind private Flächeneigentümer an die Gemeinde herangetreten. Am bestehenden Wohngebäude ist ein Anbau geplant, der über die bestehende Innenbereichssatzung gem. §34 Abs. 2 BBauG 1976 nicht erfasst wird und demnach derzeit nicht zulässig ist. Aufgrund dessen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen angepasst und damit eine kleinflächige Ergänzung im Anschluss an den baulichen Bestand ermöglicht werden. Im Zuge dessen werden die Grenzen der Innenbereichssatzung aus 1979 durch die vorliegende 1. Änderung an die tatsächlich vorhandene Bebauungs- und Nutzungsstruktur angepasst.

Geplant ist die Abgrenzung und Festlegung des bebauten Ortsteiles im Bereich nordwestlich und östlich des *Häselweges*, da die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Flächen entsprechend geprägt sind. Geplant ist die kleinflächige Erweiterung der Baugrundstücke im Nordwesten der Ortslage, da dieser Bereich bereits über den *Häselweg* erschlossen ist. Zur Ausweisung gelangt analog den angrenzenden Nutzungen ein Dorfgebiet im Sinne des § 5 BauNVO.

**Abb. 2: Verortung des Plangebietes**



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 02/2023), bearbeitet

### 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung liegt im Nordwesten des Ortsteiles Radmühl (Preuß.). Er umfasst in der Flur 4 die Flurstücke 55tlw., 56tlw., 57tlw., 92tlw., 138/2tlw. und 139/1tlw. Gemarkung Radmühl (Preuß.).

Das Plangebiet selbst wird nordwestlich des *Häselweges* und der Straße *Zum Baumgarten* durch Einfamilienhausbebauung mit zugehörigen gestalteten Gärten geprägt. Östlich des *Häselweges* ist ebenfalls Wohnnutzung zu verorten. Zudem besteht eine landwirtschaftliche Hofbebauung. Die Topografie

im vorliegenden Plangebiet fällt nach Südosten hin ab, sodass die Bebauung nordwestlich des *Häselweges* und *Zum Baumgarten* insgesamt höher gelegen ist.

Nordwestlich des Plangebietes sind Grünflächen zu verorten, die zum Teil bepflanzt sind und einem Gartencharakter entsprechen. Nördlich angrenzend folgen Grünland (teilweise beweidet), sowie weitere landwirtschaftliche Nutzflächen. Östlich des Plangebietes grenzt Pferdehaltung mit entsprechenden Anlagen, wie Futterraufen und Roundpen, an. Südlich folgt die bebaute Ortslage, welche durch landwirtschaftliche Baustruktur und Wohnhäuser geprägt ist. Südlich der Straße *Zum Baumgarten* besteht zudem ein dicht bewachsenes und durch Gehölzstrukturen geprägtes Grundstück. Westlich an das Gebiet grenzt ein Grundstück an, welches mittlerweile durch ein Einfamilienhaus bebaut ist. Anschließend folgt der Friedhof.

**Abb. 3: Luftaufnahme Flurstück 55 und 56**



**Abb. 4: Flurstück 92, Blickrichtung Süden**



**Abb. 5: Flurstück 55 und 56, Standpunkt Häselweg**    **Abb. 6: Flurstück 92, Blickrichtung Osten**



**Abb. 7: Bestandsbebauung Häselweg 4**

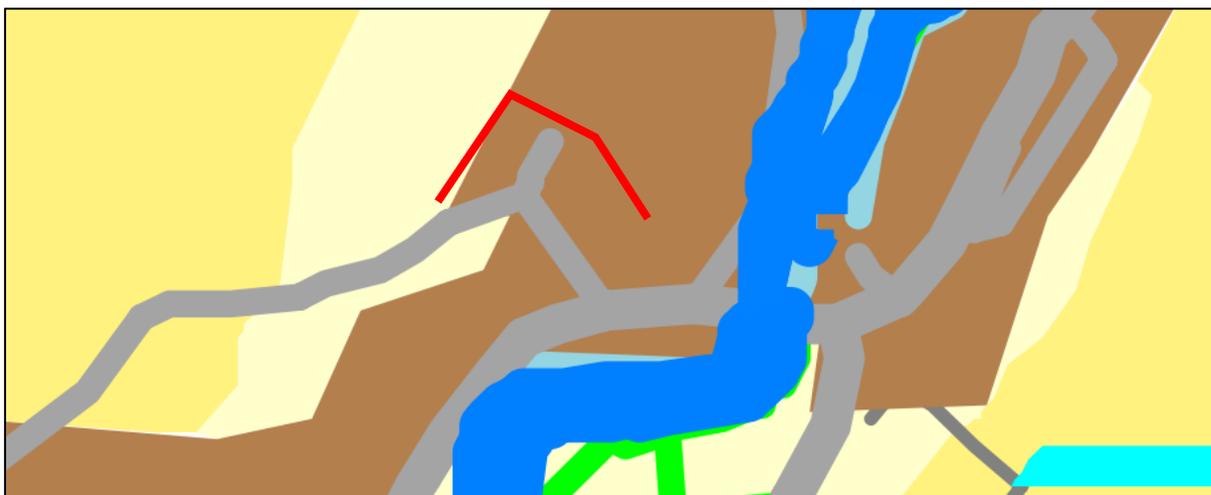


Quelle: Eigenes Fotoarchiv 2023

### 1.3 Regionalplanung

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 stellt für das Plangebiet überwiegend ein Vorranggebiet Siedlung Bestand dar. Lediglich kleinflächig wird im Nordwesten ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft dargestellt. Hierbei wird auf die fehlende Parzellenschärfe des Regionalplanes hingewiesen. Demnach wird von einer insgesamt Zuordnung zum Vorranggebiet Siedlung Bestand ausgegangen. Folglich ist die Planung an die zeichnerischen Darstellungen des Regionalplanes angepasst.

**Abb. 8: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010**



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Im Ziel 5.2-5 des Regionalplans Mittelhessen 2010 wird formuliert, dass unmittelbar vor der Aufnahme in das Dorferneuerungsprogramm und während der Laufzeit dessen den betroffenen Gemeinden die Ausweisung von mit den Zielen der Dorferneuerung konkurrierenden Baugebieten nicht zulässig ist. Im Juli 2020 wurde Freiensteinau als Förderschwerpunkt im Hessischen Dorfentwicklungsprogramm für die Jahre 2020 bis 2027 aufgenommen. Für das Förderprogramm wird das „Integrierte kommunale Entwicklungskonzept“ (IKEK) erstellt. Eine wesentliche Zielsetzung der Dorfentwicklung ist es, die Innenentwicklung zu stärken und paralleles Wachstumsvorhaben im Außenbereich nur dann zu zulassen, wenn solche Neubaugebiete nicht in Konkurrenz zur innerörtlichen Entwicklung stehen.

Vorliegend werden die planungsrechtlichen Festsetzungen für die Ergänzung der Bestandsbebauung, durch einen Anbau an das bestehende Wohngebäude, im Bereich des Flurstückes 55 optimiert. Dieser Bereich befindet sich optisch- räumlich innerhalb einer zusammenhängenden Grundstücksnutzung. Der Bedarf ist in der Eigenentwicklung begründet, um Wohnraum für die ansässige Familie zu schaffen und damit den Wohnstandort langfristig zu sichern. Im Zuge dessen wird die nordwestliche Grenze des Geltungsbereiches an die tatsächlich vorhandenen und gestaltete Garten- und Grundstücksnutzung angepasst. Östlich des *Häselweges*, im Norden des Grundstückes 92, wird die Grenze des Geltungsbereiches in der vorliegenden Änderung ebenfalls angepasst. So wird in diesem Bereich das Potenzial für weitere ergänzende Bebauung ermöglicht, ohne eine solitäre Siedlungsentwicklung in die Landschaft vorzubereiten.

Die Bereiche der kleinflächigen Erweiterungen werden im Bestand bereits als Garten und Grundstücksfreiflächen genutzt und sind optisch der Bestandsbebauung zugehörig. Jedoch sind sie planungsrechtlich dem Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB zuzuordnen ist, da sie nicht durch die Innenbereichssatzung aus 1979 erfasst sind. Folglich wird vorliegend nur sehr kleinflächig die Inanspruchnahme von

bisherigen planungsrechtlichen Außenbereichsflächen vorbereitet, sodass von keiner der Innenentwicklung konkurrierenden Entwicklung ausgegangen wird.

Insgesamt wird daher davon ausgegangen, dass die vorliegende Planung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

#### **1.4 Vorbereitende Bauleitplanung**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Freiensteinau aus dem Jahr 1985 stellt für das Plangebiet im nördlichen Bereich kleinflächig Fläche für die Landwirtschaft dar. Der Großteil des vorliegenden Geltungsbereiches wird als Mischbaufläche Planung und Mischbaufläche Bestand dargestellt (in der nachfolgenden Abbildung gelb markiert).

Aufgrund des hohen Alters des Flächennutzungsplanes wird auf die fehlende Parzellenschärfe hingewiesen. Überwiegend ist die vorliegende Ergänzungssatzung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Die kleinflächige Darstellung der Fläche für Landwirtschaft steht der Einbeziehung in eine Innenbereichssatzung nicht entgegen.

**Abb. 9: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Freiensteinau (1985)**



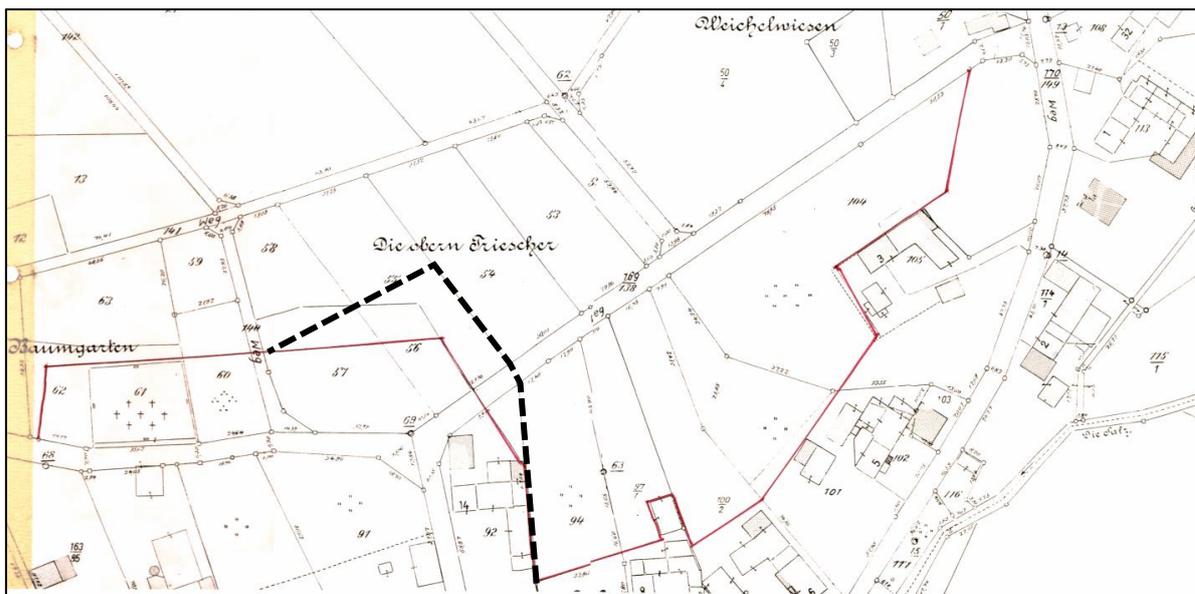
Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

#### **1.5 Verbindliche Bauleitplanung / Innenbereichssatzung**

Für das Plangebiet liegt kein rechtsgültiger Bebauungsplan vor. Es liegt die gültige „Innenbereichssatzung“ aus dem Jahr 1979 vor. Diese wurde gemäß § 34 Abs. 2 BBauG (Bundesbaugesetz) in der Fassung der Bekanntmachung von 1976 aufgestellt. Die Gemeinden konnten hiernach die Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile oder Teile davon durch Satzung festlegen. Diese Innenbereichssatzung ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt. Der vorliegende Geltungsbereich der 1. Änderung wird dabei schwarz markiert.

Das bestehende Gebäude Häselweg 4 liegt auf den Grundstücken 55 und 56 und ragt damit über die bestehende Innenbereichssatzung hinaus. Hierfür liegt eine Baugenehmigung aus dem Jahr 1985 vor. Im ergänzenden Lageplan zum Bauantrag werden die gesamten Flurstücke 55 und 56 als Grundstücksfläche markiert mit der gesamten Grundstücksgröße aufgeführt. Der südliche Bereich des Flurstückes 55 ist dabei im Bestand entsprechend als Hausgarten gestaltet.

Abb.10: Innenbereichssatzung (1979)



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

## 1.6 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 darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Durch die vorliegende 1. Änderung sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen / Festsetzungen so angepasst werden, dass ein Anbau an ein bestehendes Wohngebäude möglich wird. Mit der vorliegenden Planung geht daher ein starker Ortsbezug einher. Denn der Anbau soll in Ergänzung zum bestehenden Wohngebäude Häselweg 4 durch die ansässige Familie genutzt werden. Es ist kein eigenständiges Wohngebäude geplant, welches in der Lage im Ortsteil variabel wäre. Daher wird vorliegend von einer vertiefenden Alternativendiskussion abgesehen.

In Ergänzung dessen ist anzuführen, dass die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches an den tatsächlich vorhandenen Bestand, im Sinne einer Aktualisierung, angepasst werden. Östlich des Häselweges wird somit eine zusätzliche kleinflächig ergänzende Bebauung ermöglicht, die bislang ebenfalls dem Außenbereich zuzuordnen war. Bereits das bestehende Gebäude im nördlichen Bereich (Häselweg 14) ist genehmigt und ragt dabei über die Abgrenzung der Innenbereichssatzung hinaus.

Die nun durch die Grenzen der 1. Änderung erfassten Bereiche werden derzeit nicht als landwirtschaftliche Nutzflächen bewirtschaftet. Sie sind jeweils der vorhandenen Bebauung optisch zuzuordnen und

werden als gestalteter Garten oder Grundstücksfreiflächen genutzt. Innerhalb dieser Grundstücks- und Nutzungseinheit wird folglich eine ergänzende Bebauung, nachverdichtend vorbereitet.

Durch die vorliegende Planung werden daher trotz kleinflächiger Inanspruchnahme bisheriger planungsrechtlicher Außenbereichsflächen keine landwirtschaftlichen Nutzflächen belegt.

### 1.7 Verfahrensart und -stand

Gemäß § 34 Abs. 6 BauGB ist bei der Aufstellung der Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 sowie Satz 2 BauGB entsprechend anzuwenden.

Aufstellungsbeschluss gemäß <b>§ 2 Abs. 1 BauGB</b>	15.12.2022 Bekanntmachung: 03.05.2023
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 2 BauGB</b>	11.05.2023 – 19.06.2023 Bekanntmachung: 03.05.2023
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 2 BauGB</b>	Anschreiben: 05.05.2023 Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß <b>§ 10 Abs. 1 BauGB</b>	.....

Die Bekanntmachungen erfolgen im Freiensteinauer Mitteilungsblatt als amtliches Bekanntmachungsorgan der Gemeinde Freiensteinau.

Die Dauer der Auslegung von einem Monat, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, wird vorliegend um eine Woche verlängert. Dies geschieht, da im Auslegungszeitraum mehrere gesetzliche Feiertage liegen. Hierdurch sollen der Öffentlichkeit bestmögliche Voraussetzungen zur Beteiligung geboten werden.

**Hinweis:** Der Aufstellungsbeschluss wurde für eine Entwicklungs- und Ergänzungssatzung gemäß §34 Abs. 4 Satz1 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB gefasst. Die Planung hat sich seitdem weiter konkretisiert. Das Verfahren wird ausschließlich als Entwicklungssatzung gemäß §34 Abs. 4 Satz1 Nr. 3 BauGB durchgeführt. Die Korrektur der Bezeichnung erfolgte bereits zur Bekanntmachung der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Die Kommunen können durch Satzungen einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind (§ 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 3 BauGB).

Gemäß § 34 Abs. 5 BauGB ist Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.3, dass:

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind.
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird.
3. und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder

Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die o.g. Kriterien werden vorliegend als erfüllt betrachtet: Durch die vorliegende Planung wird lediglich eine kleinflächige Erweiterung der Bestandsbebauung innerhalb der vorhandenen Grundstücksnutzungen planungsrechtlich vorbereitet. Demnach wird keine alleinstehende und solitär in die Landschaft wirkende neue Bebauung vorbereitet. Somit steht die Ergänzungssatzung im Einklang mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Eine Satzung nach § 34 Abs.4 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) erlaubt es der Gemeinde vor diesem Hintergrund, einzelne Außenbereichsgrundstücke städtebaulich angemessen in die Ortsteile nach § 34 BauGB einzubeziehen. Voraussetzung ist, dass die einzubeziehenden Außenbereichsflächen an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile angrenzen. Es kommt nicht auf eine „Abrundung“ an, sondern vielmehr darauf, dass die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Zudem muss die städtebauliche Situation so sein, dass sich aus der vorhandenen Bebauung des Innenbereiches die Prägung der bisherigen Außenbereichsflächen nach Art und Maß ergibt. Dies ist vorliegend gegeben, da die Fläche unmittelbar an Bebauung des Ortsteiles angrenzt und entsprechend geprägt wird. Die Erschließung erfolgt über die Straßen *Häselweg* und *Zum Baumgarten*.

Auch wird kein Vorhaben vorbereitet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes unterliegt und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB vor. Auch sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes erkennbar.

Bei der Aufstellung der Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB entsprechend anzuwenden. 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. Dennoch müssen die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung Berücksichtigung finden (vgl. hierzu die Ausführungen im Kapitel 5).

## **2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung**

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Radmühl (Preuß.) und wird im Bestand über die Straßen *Zum Baumgarten* und *Häselweg* erschlossen. Über diese besteht Anschluss an die Dorfstraße (K 98) und nachfolgend an die weiteren Kreisstraßen und umliegenden Ortschaften.

Circa 150 Meter südlich des Plangebietes befindet sich die Bushaltestelle Dorfstraße (Linien VB 50 und 52), sodass das Plangebiet auch über den ÖPNV sowie fußläufig erreichbar ist.

## **3. 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 werden in der vorliegenden Ergänzungssatzung einzelne zeichnerische und textliche Festsetzungen getroffen<sup>1</sup>.

Für den räumlichen Geltungsbereich der Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB gilt: Die weitere planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich neben den unten aufgeführten Festsetzungen nach § 34 BauGB.

Aufhebung der bisherigen Festsetzungen: Für den räumlichen Geltungsbereich gilt: Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Innenbereichssatzung (gem. §34 Abs. 2 BBauG 1976) werden im Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung aufgehoben und ersetzt.

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Vorliegend wird ein Dorfgebiet i.S.d. § 5 BauNVO festgesetzt. 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.

(2) Zulässig sind

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.

(3) Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 zugelassen werden.

---

<sup>1</sup> gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB sind in einer Satzung nach Abs. 4 Satz 1 Nummer 2 und 3 auch einzelne Festsetzung nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 zulässig. Mehr als nur wenige Festsetzungen sind dagegen unzulässig. In materieller Hinsicht sind die Anforderungen, die an Festsetzungen im Sinne des Abs. 5 Satz 2 zu stellen sind, inhaltsgleich mit den sich aus § 1 für den Bebauungsplan ergebenden Anforderungen. Dies bezieht sich insbesondere auf die Aufgabe solcher Festsetzungen, zur geordneten städtebaulichen Entwicklung beizutragen regulieren. Die Festsetzungen dienen ausschließlich der Ergänzung der Satzungsbestimmung im Rahmen des von § 34 BauGB allgemein vorgegebenen Gebietscharakters. Sie haben insbesondere die Aufgabe, aus Gründen der geordneten städtebaulichen Entwicklung die Zulässigkeitsvoraussetzungen im Sinne des Abs. 1 zu präzisieren (Aspekt des Einfügens bei Art und Maß der baulichen Nutzung) oder nach den Vorstellungen der Gemeinde (§ 1 Abs. 3 S.1) zu ergänzen.

Der Gebietscharakter des Dorfgebietes ergibt sich im Zusammenhang der Bestandsbebauung mit Wohn- und landwirtschaftliche Gebäude sowie mit der angrenzenden Bebauung, die ebenfalls durch Wohnbebauung und Hofstrukturen geprägt ist.

Die Darstellung der Fläche der Art der baulichen Nutzung (hier: Dorfgebiet) erfolgt innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen farblich gemäß Planzeichenverordnung. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenze eingegrenzt.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Zum Maß der baulichen Nutzung werden vorliegend die Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl festgesetzt. Hinzu kommt eine Festsetzung zur Geschossigkeit innerhalb des Plangebietes.

#### **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.

Für das Dorfgebiet mit der lfd. Nr. 1 (MD1) wird eine **GRZ=0,3** festgesetzt. In diesem Bereich ist die bestehende Wohnbebauung zu verorten. In diesem zum Ortsrand hin orientierten Bereich erfolgt eine Abstufung der GRZ. Durch die festgesetzte GRZ wird im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden die Versiegelung auf das notwendige Maß begrenzt und gleichzeitig ein angemessener Handlungsspielraum für die Umsetzung künftiger Bebauung erhalten.

Im Dorfgebiet mit der lfd. Nr. 2 (MD2) wird eine **GRZ=0,4** festgesetzt. Dieser Bereich ist im Bestand bereits durch eine dichtere Bebauung in Folge der landwirtschaftlichen Gebäude, geprägt. Aufgrund dessen und der Lage zum Ortsinneren hin, wird hier die benannte Grundflächenzahl festgesetzt.

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. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen jedoch um bis zu 50 %, höchstens jedoch bis 0,8, und somit im Zuge der vorliegenden Planung höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,45 im MD 1 und GRZ= 0,6 im MD 2 überschritten werden.

#### **Geschossflächenzahl (GFZ)**

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m<sup>2</sup> Geschossfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO zulässig sind.

Für das Dorfgebiet mit der lfd. Nr. 1 wird eine Geschossflächenzahl **GFZ=0,6**, für das Dorfgebiet mit der lfd. Nr. 2 wird eine **GFZ=0,8** festgesetzt. Dies ergibt sich jeweils aus der festgesetzten Grundflächenzahl in Zusammenhang mit der festgesetzten maximalen Zahl der Vollgeschosse. Hierdurch wird eine gegenüber der bestehenden und angrenzenden Bebauung verträgliche Dimensionierung künftiger Gebäude vorbereitet und der Bestand im Plangebiet gesichert.

#### **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.*

Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird vorliegend für das Dorfgebiet mit den lfd. Nr. 1 und 2 auf **Z=II** festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an der bestehenden sowie der angrenzenden Bebauung, sodass eine hierauf abgestimmte Entwicklung im Plangebiet vorbereitet wird.

### **3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Eine **Bauweise** wird nicht festgesetzt. Sie ergibt sich jeweils abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO). Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die jeweils engere Festsetzung.

Das Festsetzen einer Baugrenze dient regelmäßig dazu Freibereiche im Plangebiet zu erhalten oder eine gewisse Homogenität der Baukörperanordnung zu erreichen, indem die Bebauung auf bestimmte Grundstücksteile beschränkt wird, innerhalb derer das Gebäude weitgehend frei platziert werden kann. Vorliegend werden die Baufelder durch die Baugrenzen großzügig gefasst, um eine flexible Stellung der Gebäude sowie ergänzende Bebauung und Anbauten zu ermöglichen. Für einen abgestuften Übergang zur Landschaft hin, wird die Baugrenze am nordwestlichen Ortsrand hin etwas zurückgenommen.

Gemäß textlicher Festsetzung sind Garagen, Carports, Pkw-Stellplätze sowie untergeordnete Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit dies mit den Abstandsbestimmungen der Landesbauordnung vereinbar ist. Hierdurch wird eine gewisse Flexibilität in der Stellung der Anlagen und damit der Grundstücksausnutzung erhalten geschaffen.

### **3.4 Eingriffsminimierende und grünordnerische Maßnahmen**

Gemäß textlicher Festsetzung sind Stellplätze und Gehwege auf den Baugrundstücken sowie Hofflächen im Sinne von untergeordneten Nebenanlagen bei Neuanlage in wasserdurchlässiger Weise, wie z.B. als wassergebundene Wegedecken, weitfugige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster, zu befestigen, sofern wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen. Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies, Kunstrasen) zur Freiflächengestaltung sind bei Neuanlage unzulässig.

Durch die benannten Festsetzungen wird zur Eingriffsminimierung in den Wasser- und Bodenhaushalt beigetragen. Bei Neuanlage bezieht sich auf den Zeitpunkt ab Rechtskraft der vorliegenden 1. Änderung.

Zudem wird festgesetzt, dass die vorhandene Hecke entlang der nordwestlichen Gebietsgrenze zum Erhalt festgesetzt wird. Hierdurch wird zum Erhalt der Grünstruktur sowie zur Ortsrandeingrünung beigetragen.

#### **4. 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 der Satzung aufgenommen.

##### **Dachgestaltung**

Durch textliche Festsetzung wird bestimmt, dass für Dächer der Hauptgebäude Sattel- oder Zeltdächer zulässig sind. Für untergeordneten Gebäudeteile, Garagen und Nebengebäuden sind abweichende Dachformen zulässig. Photovoltaik- und Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.

Hierdurch wird dazu beigetragen, dass sich neben dem Bestand im Plangebiet eine Bebauungsstruktur entwickelt, die die Gestaltungsmerkmale des Ortsteiles aufgreift und die Dachlandschaft somit aufeinander angestimmt weitergeführt wird. Im Sinne des Klimaschutzes sind Photovoltaik- und Solaranlagen ausdrücklich zulässig.

##### **Gestaltung von Grundstücksfreiflächen**

100 % der nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen (lt. GRZ II) sind bei Neuanlage als natürliche Grünfläche oder Pflanzbeete anzulegen und zu pflegen. Stein-, Kies-, Split- und Schotterschüttungen von mehr als 1 m<sup>2</sup> Fläche oder in der Summe von 5 m<sup>2</sup> sind bei Neuanlage unzulässig. Davon ausgenommen ist der Spritzwasserschutz an Gebäuden.

Durch diese textlichen Festsetzungen wird ebenfalls zur Durchgrünung der Flächen beigetragen und somit eine optische Aufwertung vorbereitet und folglich die Wohnumfeldqualität gesteigert. Bei Neuanlage bezieht sich auf den Zeitpunkt ab Rechtskraft der vorliegenden 1. Änderung.

#### **5. Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB**

Es ist daher nach § 34 Abs.5 Satz 1 Nr. 3 BauGB Voraussetzung für die Anwendung der Satzungen, dass die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht nicht begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von bspw. FFH-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten bestehen. Der Gemeinde liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Für Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB besteht grundsätzlich keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach den Vorgaben des Baugesetzbuches. Insofern kann vorliegend auf ein entsprechendes Verfahren verzichtet werden. Gleichwohl werden die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Begründung nachfolgend berücksichtigt.



Abb. 11: Lage und Umfeld des Plangebietes (gelb umrandet) im Luftbild. (Quelle: Natureg Viewer Hessen, Zugriffsdatum: 03/2023, eigene Bearbeitung.)

## Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen

### Biotop- und Nutzungstypen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes wurde im März 2023 eine Geländebegehung durchgeführt. Die zum Aufnahmezeitpunkt vorhandenen und erkennbaren Biotop- und Nutzungstypen werden nachfolgend beschrieben.

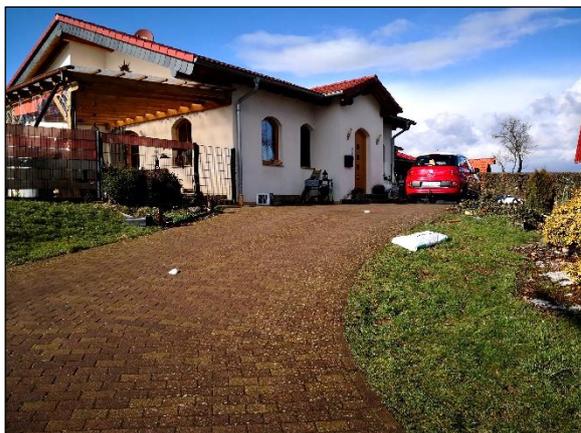
Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand des Ortsteils preußisch Radmühl, im Nordosten der Gemarkung Hochelheim. Das Umfeld des Plangebietes sowie das Plangebiet selbst werden vorwiegend durch vorhandene Siedlungsstrukturen inklusive gärtnerisch gepflegten Anlagen sowie landwirtschaftlich genutzten Flächen geprägt. Nordwestlich des Plangebietes schließt sich der *Häselweg*, südlich die Straße *Zum Baumgarten* an. Südlich des Plangebietes befinden sich kleinflächige Gehölzstrukturen (Abb. 12 - 15).



Abb. 12: Wohnbebauung im Bereich des Plangebietes. (eigene Aufnahme, 03/2023)



Abb. 13: Angrenzende landwirtschaftlich genutzte Flächen nordwestlich des Plangebietes. (eigene Aufnahme, 03/2023)



**Abb. 14:** Wohnbebauung mit Rasenflächen im Bereich des Plangebietes. (eigene Aufnahme, 03/2023)



**Abb. 15:** Verlauf des *Häselwegs* nördlich des Plangebietes. Blick in Richtung Norden. (eigene Aufnahme, 02/2023)

Das Plangebiet umfasst neben dem Verlauf des *Häselwegs* vorwiegend Wohnstrukturen mit dazugehörigen gärtnerisch gepflegten Anlagen und ist zum Teil versiegelt bzw. überbaut. In Bezug auf die Biotoptypen innerhalb des Plangebietes konnten vorwiegend intensiv genutzte Rasenflächen (Vielschnittrasen) mit sehr kurzer Vegetationsdecke im Bereich der gärtnerisch gepflegten Anlagen festgestellt werden (**Abb. 16 – 18**). Zudem konnte ein schmaler Wegseitengraben (Entwässerungsmulde) – welcher im zentralen Teil des Plangebietes von Norden in Richtung Südwesten verläuft – vorgefunden werden. Das Arteninventar im Bereich des Wegseitengrabens war zum Zeitpunkt der Kartierung dasselbe wie im Bereich der gärtnerisch gepflegten Anlagen. Es konnten keine feuchtliebenden Pflanzen festgestellt werden (**Abb. 19**). Im Bereich der Rasenflächen sowie des Wegseitengrabens wurden folgende Pflanzenarten aufgenommen:

<b>Art</b>	<b>Deutscher Name</b>
<i>Bellis perennis</i>	Gänseblümchen
<i>Cardamine hirsuta</i>	Behaartes Schaumkraut
<i>Cerastium fontanum</i> agg.	Quellen-Hornkraut
<i>Ficaria verna</i>	Scharbockskraut
<i>Hypochaeris radicata</i>	Gewöhnliches Ferkelkraut
<i>Leontodon autumnalis</i>	Herbst-Löwenzahn
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich
<i>Taraxacum</i> sect. <i>Ruderalia</i>	Löwenzahn
<i>Veronica hederifolia</i>	Efeublättriger Ehrenpreis
<i>Vicia sepium</i>	Zaun-Wicke



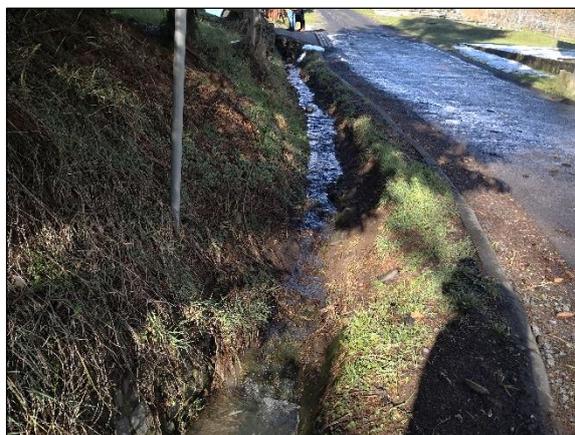
**Abb. 16:** Wohnbebauung mit gärtnerisch gepflegter Anlage im östlichen Teil des Plangebietes. (eigene Aufnahme, 03/2023)



**Abb. 17:** Wohnbebauungen mit gärtnerisch gepflegter Anlage (Vielschnittrasen) im südwestlichen Teil des Plangebietes. (eigene Aufnahme, 03/2023)



**Abb. 18:** Gärtnerisch gepflegte Anlage und Hecke (Vielschnittrasen) im nördlichen Teil des Plangebietes. (eigene Aufnahme, 03/2023)



**Abb. 19:** Wegseitengraben im zentralen Teil des Plangebietes entlang des Häselwegs. (eigene Aufnahme, 03/2023)

Des Weiteren konnten einige klein-, mittel- sowie hochwüchsige standortgerechte/einheimische sowie nicht standortgerechte/nicht heimische Baumanpflanzungen (Nadel-, Laub- und Obstbäume) und Sträucher im Bereich des Plangebietes zerstreut festgestellt werden. Schließlich befindet sich eine langgestreckte, ca. 2 m große, intensiv gepflegte Hecke aus Hainbuchen (*Carpinus betulus*) im Bereich der gärtnerisch gepflegten Anlage im nördlichen Teil des Plangebietes (**Abb. 18**).

#### *Bestands- und Eingriffsbewertung*

Dem Plangebiet kommt aus naturschutzfachlicher Sicht eine überwiegend geringe, mittlere bis teilweise leicht erhöhte Bedeutung zu. Ausschlaggebend dafür sind die vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen sehr geringer (versiegelte und überbaute Flächen) geringer (gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich), mittlerer (Wegseitengraben, nicht standortgerechte/nicht heimischen Bäumen) sowie leicht erhöhter (Obst- und einheimische Laubbäume, Hecke frischer Standorte) naturschutzfachlicher Wertigkeit. Da der Eingriffsbereich der vorliegenden Planung (überbaubare Fläche) lediglich im Bereich der gärtnerisch gepflegten Anlage (Vielschnittrasen) im nördlichen Teil des Plangebietes liegt, ist das Konfliktpotenzial in Bezug auf die vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen bei Umsetzung der Planung als insgesamt gering zu

bewerten. Zudem wird die in dem Bereich vorhandene Hecke (entlang der nordwestlichen Gebietsgrenze) zum Erhalt festgesetzt wird.

### Artenschutz

Die Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange wird unter Berücksichtigung des Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen durchgeführt. Maßgeblich für die Belange des Artenschutzes sind die Vorgaben des § 44 ff. Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit den Vorgaben der FFH-Richtlinie (FFH-RL) sowie der Vogelschutzrichtlinie (VRL).

Die in § 44 Abs. 1 BNatSchG genannten Verbote gelten grundsätzlich für alle besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie weiterhin für alle streng geschützten Tierarten (inkl. der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) und alle europäischen Vogelarten. In Planungs- und Zulassungsvorhaben gelten jedoch die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG nur für die nach BNatSchG streng geschützten Arten sowie für europäische Vogelarten mit ungünstigem Erhaltungszustand. Arten mit besonderem Schutz nach BNatSchG sind demnach ausgenommen. Für diese übrigen Tier- und Pflanzenarten gilt jedoch, dass sie im Rahmen der Eingriffsregelung gegebenenfalls mit besonderem Gewicht in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Für Vögel und Fledermäuse gilt, dass insbesondere im Bereich der Gehölze grundsätzlich mit Vorkommen von (vorwiegend allgemein häufigen) Arten gerechnet werden kann.

Es wird auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten sind generell die folgenden Maßnahmen zu beachten:

- Von Bau- und Abrissmaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, ist während der Brutzeit (1. März bis 30. September) abzu- sehen.
- Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März – 30. Sept.) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brut- vorkommen zu kontrollieren. Außerhalb der Brut- und Setzzeit sind Baumhöhlen vor Beginn von Rodungsarbeiten von einem Fachgutachter auf überwinternde Arten zu überprüfen.
- Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes ggf. auch beim Abriss von Gebäuden Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben nach § 62ff. HBO).

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

### **Auswirkungen auf Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima**

#### Boden

Gemäß § 1 BBodSchG und § 1 HAItBodSchG sind die Funktionen des Bodens, u.a. durch Vermeidung von schädlichen Beeinträchtigungen, nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BNatSchG seine prägenden biologischen Funktionen, die Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen. Die Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können. Nicht

mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

#### *Bewertungsmethoden*

Die nachfolgende Bodenbewertung erfolgte in Anlehnung an die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“. Die Datengrundlage für die Bewertung wurden dem Boden Viewer Hessen entnommen.

#### *Bestandsaufnahme und -bewertung*

Das Plangebiet umfasst vorwiegend bereits versiegelte Flächen und bestehende Bebauungen sowie unversiegelte Gartenflächen im nordwestlichen Teil. Die Böden innerhalb des Plangebietes sind gemäß BodenViewer den „Böden aus solifluidalen Sedimenten“ (Bodeneinheit: Braunerden) zuzuordnen. Gemäß dem BodenViewer Hessen handelt es sich innerhalb der versiegelten Flächen im Plangebiet um eine Bodenform im Bereich von Siedlung, Industrie und Verkehr. Die Aussagekraft der Datenlage in Bezug auf die Bodenhauptgruppen wird in diesen Bereichen dadurch stark reduziert. Als Bodenart wird im BodenViewer Lehm angegeben. Als Grundlage für Planungsbelange aggregiert die Bodenfunktionsbewertung verschiedene Bodenfunktionen (Lebensraum, Ertragspotenzial, Feldkapazität, Nitratrückhalt) zu einer Gesamtbewertung. Der BodenViewer enthält für die Böden innerhalb des Plangebietes keine Datenlage in Bezug auf die Bodenfunktion. Die außerhalb des Plangebietes umliegenden Böden weisen einen mittleren Bodenfunktionsbewertungsgrad auf (**Abb. 20**).

#### *Bodenempfindlichkeit*

In Hinblick auf die Erosionsanfälligkeit der Böden wurde der K-Faktor als Maß für die Bodenerodierbarkeit für die Bewertung herangezogen. Gemäß Erosionsatlas besteht für den Hauptteil des Plangebietes mit einem K-Faktor von **0,2 bis < 0,3** eine mittlere Erosionsanfälligkeit der vorhandenen Böden.



**Abb. 10:** Bodenfunktionserfüllungsgrad der vorhandenen Böden im Bereich des Plangebietes (rot gekennzeichnet).  
(Quelle: BodenViewer Hessen, Zugriffsdatum: 03/2023, eigene Bearbeitung)

### *Bodenentwicklungsprognose*

Bei Nichtdurchführung des Bauvorhabens werden potenziell bislang unversiegelten Flächen innerhalb des Plangebietes (im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen) neuversiegelt. Die bereits vorhandenen Versiegelungen im Plangebiet werden weiterhin bestehen bleiben.

### *Eingriffsminimierende Maßnahmen*

Um grundsätzlich den mit Bodenversiegelungen verbundenen negativen Effekten entgegenzuwirken (geringere Wasserversickerung, Störung der Grundwasserbildung, Oberflächenabfluss, fehlende Luftabkühlung, Störung der Bodenfruchtbarkeit, etc.) werden in der Satzung entsprechende Festsetzungen getroffen bzw. Hinweise gemacht:

Stellplätze und Gehwege auf den Baugrundstücken sowie Hofflächen im Sinne von untergeordneten Nebenanlagen sind bei Neuanlage in wasserdurchlässiger Weise, wie z.B. als wassergebundene Wegedecken, weitfugige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster, zu befestigen, sofern wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen.

Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies, Kunstrasen) zur Freiflächengestaltung sind bei Neuanlage unzulässig.

100 % der nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen (lt. GRZ II) sind bei Neuanlage als natürliche Grünfläche oder Pflanzbeete anzulegen und zu pflegen.

Stein-, Kies-, Split- und Schotterschüttungen von mehr als 1 m<sup>2</sup> Fläche oder in der Summe von 5 m<sup>2</sup> sind bei Neuanlage unzulässig. Davon ausgenommen ist der Spritzwasserschutz an Gebäuden.

### *Monitoring*

„Im Nachgang zum Verfahren hat die Gemeinde die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) durchzuführen sowie die notwendigen Maßnahmen zur Abhilfe der nachteiligen Auswirkungen zu ergreifen“ (HMUELV 2011).

### *Eingriffsbewertung*

Die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Böden sind bereits in einem nicht unerheblichen Ausmaß versiegelt sowie teilweise überbaut. Die vorliegende Satzung lässt grundsätzlich zusätzliche Neuversiegelungen auf den nördlich bzw. westlich gelegenen, bislang unversiegelten Freiflächen zu. Die in der Satzung enthaltenen Festsetzungen und Hinweise wirken sich eingriffsminimierend aus. Das Konfliktpotenzial in Bezug auf das Schutzgut Boden ist insgesamt als gering bis mittel zu bewerten.

### Wasser

#### *Bestandsbeschreibung*

Im zentralen Teil des Plangebietes verläuft ein schmaler Wegseitengraben (Entwässerungsmulde) von Norden in Richtung Südwesten. Darüber hinaus sind keine oberirdischen Gewässer innerhalb des Plangebietes vorhanden. Das Plangebiet weist keine Quellen oder quellige Bereiche auf.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet gemäß § 76 Abs. 2 WHG oder in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet gemäß § 46 HWG.

Das Plangebiet liegt nicht in einem ausgewiesenen Heilquellen- oder Trinkwasserschutzgebiet.

### *Eingriffsminimierende Maßnahmen*

Die im vorangegangenen Kapitel aufgeführten Festsetzungen und Hinweise zur Eingriffsminderung auf die Bodenfunktionen wirken sich gleichermaßen positiv auf den Wasserhaushalt aus. Zur weiteren Minderung der negativen Effekten hinsichtlich des Wasserhaushalts beinhaltet die Satzung darüber hinaus folgende Hinweise:

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

### *Eingriffsbewertung*

Die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Böden sind bereits in einem nicht unerheblichen Ausmaß versiegelt sowie teilweise überbaut. Die vorliegende Satzung lässt grundsätzlich zusätzliche Neuversiegelungen auf den westlich bzw. östlich gelegenen unversiegelten Freiflächen zu. Grundsätzlich geht mit einer Neuversiegelung bisher unversiegelter Böden ein Eingriff in den Wasserhaushalt einher. Die in der Satzung enthaltenen Festsetzungen und Hinweisen wirken sich eingriffsminimierend aus. Das Konfliktpotenzial in Bezug auf das Schutzgut Wasser ist in der Zusammenschau als gering bis mittel zu bewerten.

### Luft und Klima

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß BauGB § 1 Absatz 6 Ziffer 7 die Auswirkungen auf die Schutzgüter „Luft“ und „Klima“ zu berücksichtigen. Zudem sind bei Bauleitplänen Maßnahmen anzuwenden, die dem Klimawandel entgegenwirken sowie die der Anpassung an den Klimawandel dienen (gemäß BauGB § 1a Absatz 5).

### *Bewertungsmethoden*

Die nachfolgende Klimabewertung erfolgte in Anlehnung an den „Handlungsleitfaden zur kommunalen Klimaanpassung in Hessen – Hitze und Gesundheit“. Hierbei wurde der Fokus auf die Bewertung von klimatischen Belastungs- und Ausgleichsräumen und auf die Bewertung von Entstehungsflächen für Kalt- und Frischluft sowie deren Abflussbahnen gelegt. Die Herangehensweise zur Beurteilung dieser Klimatelemente wurde anhand der Topografie, der vorhandenen Bebauungsstrukturen, der Flächennutzungen und der daraus abgeleiteten „Klimatope“ im Planungsraum durchgeführt.

### *Bestandsaufnahme*

Als **klimatische Belastungsräume** zählen vor allem die durch Wärme und Luftschadstoffe belasteten Siedlungsflächen. Ein hoher Versiegelungs- bzw. Bebauungsgrad führt tagsüber zu starker Aufheizung und nachts zur Ausbildung einer deutlichen „Wärmeinsel“ bei durchschnittlich geringer Luftfeuchte.

Im Planungsraum sowie im Plangebiet selbst bilden der Siedlungsbereich und die Verkehrsflächen klimatische Belastungsräume (**Abb. 21**).

**Klimatische Ausgleichsflächen** weisen einen extremen Tages- und Jahresgang der Temperatur und Feuchte sowie geringe Windströmungsveränderungen auf. Sie wirken den durch Wärme und

Luftschadstoffen belasteten Siedlungsflächen durch Kalt- und Frischluftproduktion und -zufuhr entgegen. Kaltluft entsteht in erster Linie auf Freiflächen (z.B. Acker, Grünland, Gehölz arme Parkanlagen), wenn in der Nacht die abkühlende Erdoberfläche ihrerseits die darüber liegenden bodennahen Luftschichten abkühlt. Der Abfluss der Kaltluftbahnen folgt im Groben der Geländeneigung entsprechend von den Höhen ins Tal. Im Planungsraum sowie im Plangebiet selbst bilden vor allem die offenen Freiflächen (Grünflächen, Acker, Grünland) potenzielle Entstehungsflächen für Kaltluft (**Abb. 21**). Für den Siedlungsbereich preußischen Radmühl (klimatischer Belastungsraum) sind vor allem die umliegend angrenzenden Freiflächen für die Kalt- und Frischluftzufuhr zuständig.



**Abb. 11:** Nutzungstypen im Bereich des Plangebietes (rot umrandet). Die Siedlungsbereiche und die Verkehrsflächen bilden klimatische Belastungsräume. Die Freiflächen (Grünland, Acker) bilden klimatische Ausgleichsflächen. Der potenzielle Abfluss der Kaltluft folgt der Topografie entsprechend von den Höhen ins Tal. (Quelle: GruSchu Hessen, Zugriffsdatum: 03/2023, eigene Bearbeitung)

### *Eingriffsbewertung*

Die kleinklimatischen Auswirkungen werden sich aufgrund der geringen räumlichen Ausdehnung des Vorhabens bei Durchführung der Planung vor allem auf das Plangebiet selbst konzentrieren. Die geplante geringfügige Erweiterung der vorhandenen Gebäude wird die Entstehung und dem Transport von Frisch- und Kaltluft grundsätzlich nicht entgegenstehen, daher ist eine erhebliche Beeinträchtigung klimatischer Funktionen im Bereich des Plangebietes und dessen Umgebung nicht zu erwarten.

Eine Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht offensichtlich erkennbar.

Die geplante Bebauung und Nutzung wird voraussichtlich keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, sodass die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität führen wird.

## **Betroffenheit von FFH-Gebieten und Europäischen Vogelschutzgebieten (Natura 2000-Gebiete)**

### *Bestandsbeschreibung*

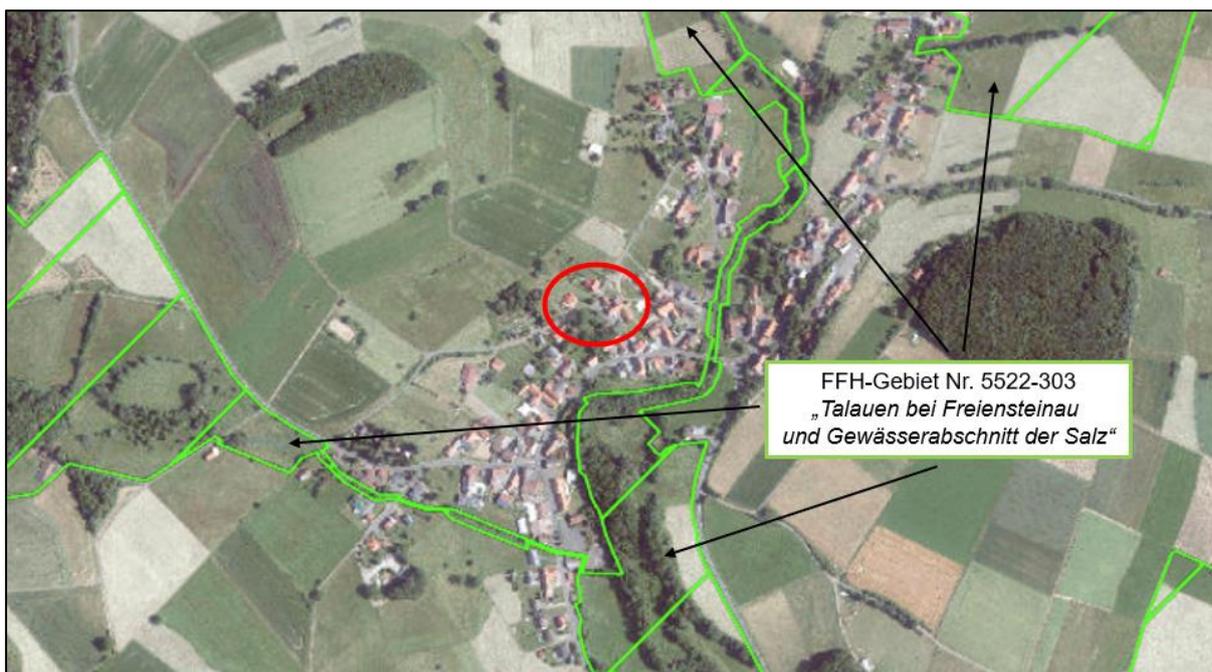
Das Plangebiet befindet sich weder in noch angrenzend an ein Natura 2000-Gebiet. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet 5522-303 „Talauen bei Freiensteinau und Gewässerabschnitt der Salz“ in rd. 100 m östlicher bzw. südlicher Entfernung (**Abb. 22**). Aufgrund der geringen Entfernung zum Plangebiet wird nachfolgend eine Kurzcharakteristik (Auszug aus dem „Bewirtschaftungsplan für das FFH-Gebiet *Talauen bei Freiensteinau und Gewässerabschnitte der Salz*“ Teilraum Main-Kinzig-Kreis“, Regierungspräsidium Darmstadt 30.11.2016) des FFH-Gebietes aufgeführt.

### FFH-Gebiet 5522-303 „Talauen bei Freiensteinau und Gewässerabschnitt der Salz“

Das insgesamt 786,1 ha große FFH-Gebiet Nr. DE 5522-303 „Talauen bei Freiensteinau und Gewässerabschnitt der Salz“ umfasst Abschnitte von zwei Fließgewässersystemen (Salz, Steinaubach) mit Teilen ihrer dazugehörigen, meist grünlandbestandenen Talsysteme. Der Teilbereich 1 umfasst Teile der Salz und des Sälzer Wassers, der Teilraum 2 Abschnitte der Salz und den Stubbach, einen Zufluss zur Salz.

Das Gebiet stellt einen reich gegliederten Landschaftskomplex dar, in dem sich elf verschiedene LRTs nach Anhang I der FFH-Richtlinie sowie sechs Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie befinden. Hierbei handelt es sich um die Schmetterlingsart *Glaucopteryx [Maculinea] nausithous*, die Fischarten und Rundmäuler *Lampetra planeri*, *Cottus gobio* und *Salmo salar*, die Molluskenart (*Bivalvia*) *Unio crassus* sowie die Moosart *Dicranum viride*. Außerdem wird das Gebiet von einer Reihe von Vogelarten des Anhangs I der EU- Vogelschutzrichtlinie (79/409/EWG) genutzt. Hier sind Schwarzstorch, Mittelspecht, Grauspecht, Schwarzspecht, Rotmilan, Neuntöter und Eisvogel hervorzuheben. Das FFH-Gebiet umfasst die Talraumkomplexe der Salz einschließlich einiger Nebengewässer sowie des oberen Steinaubaches im Bereich des südlichen Randbereiches der naturräumlichen Einheit „Hoher Vogelsberg“. Außerdem enthält das Gebiet in Verlängerung nach Süden einen weiteren Gewässerabschnitt der Salz, der sich im unteren Bereich bereits in der naturräumlichen Einheit „Unterer Vogelsberg“ befindet. Es handelt sich hierbei um ein wertvolles Grünland- und Gewässergebiet in Ergänzung zum zentralen FFH-Gebiet „Hoher Vogelsberg“. Es stellt mit seinen zum Teil eng verzahnten Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie einen wichtigen Baustein für das kohärente Netz NATURA 2000 dar.

Für das FFH-Gebiet wurden insgesamt elf Lebensraumtypen festgestellt. Es besitzt damit eine reichhaltige Ausstattung. Die folgenden LRTs kommen im Schutzgebiet vor: LRT 3260 Unterwasservegetation in Fließgewässern der Submontanstufe und der Ebene, LRT 4030 Trockene Heidegebiete, LRT 6212 Submediterrane Halbtrockenrasen, LRT 6230\* Artenreiche Borstgrasrasen montan, LRT 6410 Pfeifengraswiesen auf kalkreichem Boden und Lehmboden, LRT 6431 Feuchte Hochstaudenfluren der planaren bis montanen Stufe, LRT 6510 Extensive Mähwiesen der planaren bis submontanen Stufe, LRT 9130 Waldmeister-Buchenwald, LRT 9170 Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald, LRT 9180\* Schlucht- und Hangmischwälder, LRT 91E0\* Erlen- und Eschen-Wälder und Weichholzaunenwälder an Fließgewässern.



**Abb. 12:** Lage des Plangebietes (rot umrandet) zu dem im NaturegViewer verzeichneten FFH-Gebiet. (Quelle: NaturegViewer Hessen, Zugriffsdatum: 03/2023, eigene Bearbeitung)

### *Eingriffsbewertung*

Da es sich bei der vorliegenden Planung um ein Vorhaben geringem Umfang handelt und da es zu keiner Flächenbeanspruchung des Natura 2000-Gebietes kommt, können nachteilige Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes ausgeschlossen werden. Eine bedeutende Neuentwicklung von Luftschadstoffemissionen ist nicht zu erwarten. Critical Loads, die durch die Nutzungen im Plangebiet (Kamin etc.) entstehen könnten, sind als vernachlässigbar zu bezeichnen, sodass hierdurch keine erheblichen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes entstehen werden.

### **Auswirkungen auf das Landschaftsbild**

Das Plangebiet befindet sich vorwiegend in Nachbarschaft zu Wohnbebauungen. Nördlich und westlich des Plangebietes befinden sich zudem landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker, Grünland). Aufgrund von potentiell lediglich geringen baulichen Erweiterungsmöglichkeiten sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild bei Durchführung der Planung zu erwarten.

### **Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit**

Das Plangebiet befindet sich vorwiegend in Nachbarschaft zu Wohnbebauungen. Nördlich und westlich des Plangebietes befinden sich zudem landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker, Grünland). Aufgrund von potentiell lediglich geringen baulichen Erweiterungsmöglichkeiten ergeben sich bei Umsetzung der Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf die umliegenden Wohnnutzungen, die über das bereits vorhandene Maß hinausgehen.

### **Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter**

Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die Maßnahme voraussichtlich nicht betroffen. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten unerwartet Hinweise auf Bodendenkmale auftreten, ist umgehend die dafür

zuständige Behörde zu informieren. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

### ***Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität***

Die durch die Satzung vorbereitete Bebauung wird keine besonderen, für die Luftqualität entsprechenden Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, sodass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität resultieren.

### ***Eingriffs- und Ausgleichsplanung***

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt im vorliegenden Fall durch die Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

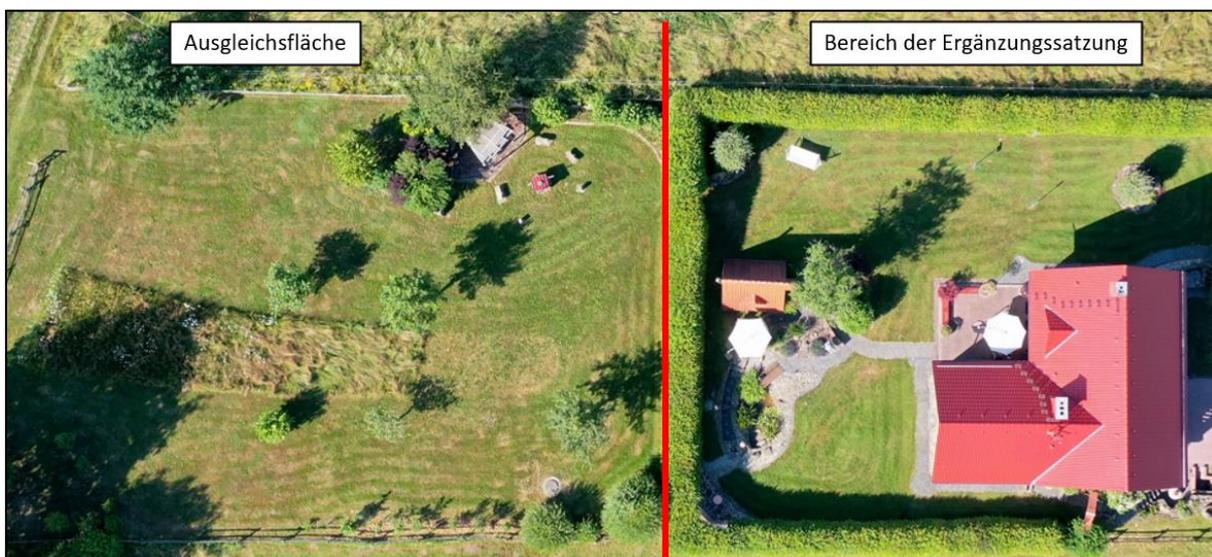
Durch die vorliegende Planung erfolgt die Abgrenzung und Festlegung des bebauten Ortsteiles im Bereich nordwestlich und östlich des *Häselweges*. Dabei werden die Baugrundstücke im Nordwesten der Ortslage kleinflächig erweitert. Zur Ausweisung gelangt analog den angrenzenden Nutzungen ein Dorfgebiet im Sinne des § 5 BauNVO. Die festgesetzte Grundflächenzahl beträgt ein Maß von **GRZ = 0,3** im Dorfgebiet Nr.1 (MD 1) sowie von **GRZ = 0,4** im Dorfgebiet Nr. 2 (MD 2). Diese darf i.S.d. § 14 BauNVO um bis zu 50 %, höchstens jedoch bis 0,8, und somit im Zuge der vorliegenden Planung höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von **GRZ = 0,45** im MD 1 und **GRZ= 0,6** im MD 2 überschritten werden.

Das Plangebiet umfasst die zwei Dorfgebiete (MD 1 und 2) sowie Straßenverkehrsflächen. Eine Bebauung innerhalb des Dorfgebietes Nr. 2 ist bei der vorliegenden Planung nicht vorgesehen. Darüber hinaus ist dieser Bereich bereits stark überbaut bzw. versiegelt. Die in diesem Bereich vorhandenen Bebauungen werden durch die Innenbereichssatzung gemäß §34 Abs. 2 BBauG aus dem Jahr 1976 abgedeckt. Aus diesen Gründen entfällt an dieser Stelle der Ausgleichsbedarf für diesen Bereich.

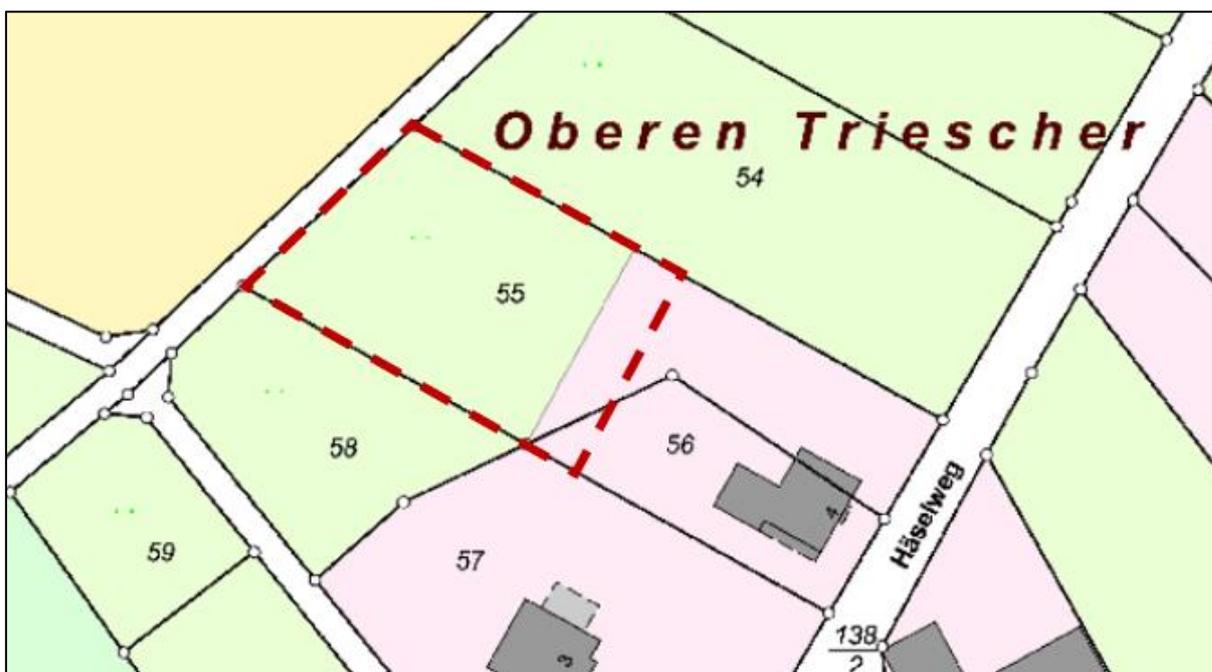
Das Dorfgebiet Nr. 1 liegt ebenfalls teilweise in der Innenbereichssatzung aus dem Jahr 1976, allerdings liegt die Fläche des vorgesehenen Anbaus außerhalb. Zudem ist dieser Bereich wesentlich weniger stark versiegelt bzw. überbaut als das Dorfgebiet Nr. 2. Somit stellt die geplante Neubebauung in diesem Bereich den einen Eingriff in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes dar. Aus diesen Gründen ist in diesem Bereich ein Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft erforderlich. Beim Bestand innerhalb des Eingriffsbereiches handelt es sich um Grundstücksfreiflächen mit intensiv gepflegten Hausgärten. Konkret handelt es sich hier um intensiv genutzte Rasenflächen (Vielschnittrasen) mit einer niedrigen Vegetationsdecke sowie eines verarmten Arteninventars. Der naturschutzfachliche Wert des vorhandenen Biotoptyps ist somit als gering zu bewerten. Die in diesem Bereich vorhandene Hecke wird zum Erhalt festgesetzt.

Als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft, die im Bereich der geplanten Erweiterung des bestehenden Wohngebäudes entstehen, werden im Bereich nordwestlich des Eingriffsbereiches (Flurstück 55, Flur 4, Gemarkung Freiensteinau) Obstbaumanpflanzungen vorgenommen (**Abb. 23, 24**). Der Bestand innerhalb dieser Fläche besteht aus klein bis vorwiegend mittelwüchsigen sowie hochstämmigen Obstbäumen (u.a. Walnuss, Apfel, Birne) auf einem intensiv genutzten Grünland. Auf der Fläche befindet sich zudem eine kleinflächige Bebauung in Form einer Scheune sowie einiger Pflanzenbeete (**Abb. 25 – 28**). Die Flächengröße beträgt rd. 1.330 m<sup>2</sup>. Diese Fläche eignet sich aus naturschutzfachlicher Sicht sehr gut für eine Erweiterung des vorhandenen Obstbaumbestandes. Auf der Fläche sind

unter Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes mindestens acht regionaltypische Hochstamm-Obstbäume zu pflanzen. Der Abstand zwischen den Bäumen beträgt mindestens 8 m. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen, abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.



**Abb. 213:** Der Teilbereich der vorliegenden Ergänzungssatzung (rechts der roten Linie) liegt im Bereich oberhalb des bestehenden Wohngebäudes. Als Ausgleichsfläche dient das Grünland links der roten Linie. (eigene Aufnahme 07/2019)



**Abb. 14:** Lage der Ausgleichsfläche (rot umrandet) im Kataster. (Quelle: NaturegViewer Hessen, Zugriffsdatum 04/2023, eigene Bearbeitung)

Die Anpflanzung der acht Obstbäume führt zu einer ökologischen Aufwertung im Bereich der Ausgleichsfläche. Die Anpflanzungen werden sich in den bereits vorhandenen Obstbaumbestand einfügen. Es wird textlich festgesetzt, dass die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen durch einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB gesichert werden: Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden dem

durch die 1. Änderung als Ergänzungssatzung verursachten Eingriff im Bereich des Dorfgebietes und der Erschließungsstraße die folgende Maßnahme zugordnet: Auf den Flurstücken 55 und 56 der Flur 4 Gemarkung Radmühl (Preuß.) sind acht hochstämmige Obstbäume anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.



**Abb. 15:** Intensiv genutztes Grünland mit Obstbäumen im Bereich der Ausgleichsfläche. (eigene Aufnahme, 03/2023)



**Abb. 16:** Intensiv genutztes Grünland mit Obstbäumen im Bereich der Ausgleichsfläche. (eigene Aufnahme, 03/2023)



**Abb. 17:** Intensiv genutztes Grünland mit Obstbäumen im Bereich der Ausgleichsfläche. (eigene Aufnahme, 03/2023)



**Abb. 18:** Blick aus dem Eingriffsbereich auf die Ausgleichsfläche. Blick in Richtung Nordwesten. (eigene Aufnahme, 03/2023)

## Fazit

Durch die Anpflanzung von acht regionaltypischen Hochstamm-Obstbäumen können die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Erweiterung des bestehenden Wohngebäudes entstehen, ausgeglichen werden. Die Durchführung externer Kompensationsmaßnahmen ist nicht erforderlich.

## **6. 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 Juli 2014 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung in der Satzung wie folgt behandelt:

## **6.1 Überschwemmungsgebiet**

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

## **6.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz**

### *Bedarfsermittlung*

Im Plangebiet entsteht ein Wasserbedarf für voraussichtlich eine Erweiterung des bestehenden Wohngebäudes. Die abschließende Anzahl der Wohneinheiten wird über die Satzung nicht festgelegt, so dass auch der abschließende Bedarf an Trinkwasser in der jetzigen Planphase nicht quantifiziert werden kann.

### *Deckungsnachweis*

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

### *Technische Anlagen*

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung werden voraussichtlich nicht neu verlegt (Leitung und Hausanschlüsse).

### *Schutz des Grundwassers*

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze bei Neuanlage in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Die Festsetzung dient dem Schutz des Grundwassers.

### *Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet*

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes oder Heilquellenschutzgebietes.

### *Verminderung der Grundwasserneubildung*

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern.

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 verrinseln 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.

### *Versickerung von Niederschlagswasser*

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze bei Neuanlage in wasser-durchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern.

Hinweis: Folgende Versickerungsformen sind je nach Topografie, Verdichtung und Gestaltung des Baugrundstückes möglich<sup>2</sup>:

#### *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.

#### *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.

#### *Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

#### *Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

---

<sup>2</sup> Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist in der Satzung 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.

#### *Bemessungsgrundwasserstände*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

#### *Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

#### *Einbringen von Stoffen in das Grundwasser*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

### **6.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen**

#### *Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen:*

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

#### *Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben*

Es befinden sich keine bestehenden Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

#### *Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen*

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

#### *Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer*

Die Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer wird durch die vorliegende Planung nicht tangiert.

### **6.4 Abwasserbeseitigung**

#### *Gesicherte Erschließung*

Das Plangebiet ist im Bestand bereits erschlossen, weshalb an dieser Stelle von einer gesicherten Erschließung ausgegangen wird. Es besteht Anschlussmöglichkeit an die im *Häselweg* verlaufenden Misch- und Regenwasserkanäle.

#### *Anforderungen an die Abwasserbeseitigung*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

#### *Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

#### *Reduzierung der Abwassermenge*

Durch die Festsetzungen und Hinweise zur Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Gartenbewässerung oder der Brauchwassernutzung im Haushalt, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Die ausreichende Dimensionierung und die Ablaufmenge sind

im jeweiligen Bauantragsverfahren in den Unterlagen (Entwässerungsplan) nachzuweisen. Auch die Ableitung des Abwassers im Trennsystem führt zu einer deutlichen Reduzierung der Abwassermenge. Die in der Satzung festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zusätzlich zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei.

#### *Versickerung des Niederschlagswassers*

Die in der Satzung festgesetzten textlichen Festsetzungen ermöglichen eine Versickerung und tragen somit zu einem schonenden Grundwasserumgang bei.

#### *Entwässerung im Trennsystem*

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem über den vorhandener Regenwasserkanal und Schmutzwasserkanal im Bereich des Häselweges.

#### *Kosten und Zeitplan*

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

### **6.5 Abflussregelung**

#### *Abflussregelung*

Im Plangebiet befinden sich keine Vorfluter, so dass die Abflussregelung durch die vorliegende Bauleitplanung nicht beeinträchtigt wird.

#### *Vorflutverhältnisse*

Im Plangebiet befinden sich keine Vorfluter.

#### *Hochwasserschutz*

Entfällt.

#### *Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen*

Entfällt.

#### *Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen*

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

#### *Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten*

Entfällt aufgrund des Planziels und der Lage.

### **6.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft**

Entfällt aufgrund des Planziels.

## **7. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz**

### *Altlasten*

Zum jetzigen Planungszeitpunkt liegen keine Informationen über Altlasten im Plangebiet vor.

### *Baugrund*

#### *Vorsorgender Bodenschutz*

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 Fremdzufluss, 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 herumzuleiten. 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)

## **8. Kampfmittel**

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

## **9. 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.

Die Ortslage, sowie die Bestandsbebauung im Plangebiet, ist durch Hofgebäude und Wohnbebauung geprägt. Durch die Ausweisung eines Dorfgebietes, angrenzend an die bestehende Ortslage, wird demnach von keinen immissionsschutzrechtlichen Konflikten i.S.d.§ 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz ausgegangen.

## **10. 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.

## **11. Bodenordnung**

Es wird voraussichtlich kein Verfahren zur Bodenneuordnung notwendig.

## **12. Flächenbilanz**

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

<b>Geltungsbereich der Satzung</b>	<b>5.321 m<sup>2</sup></b>
Fläche des Dorfgebietes (MD1 und MD2)	4.275 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsflächen	1.046 m <sup>2</sup>

Planstand: 03.05.2023

Projektnummer: 23-2830

Projektleitung: S. Will/ M. Sc. Stadt- und Raumplanung

M. Wolf / Dipl. Geograf / Stadtplaner (AKH/SRL)

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)