



Stadt Stadtallendorf
Stadtteil Niederklein

Bebauungsplan **„Am Holzweg“**

*Bebauungsplan gem. 13b BauGB:
„Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“*

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

Teil B: Textliche Festsetzungen

Teil C: Planteil

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

- Beschleunigtes Verfahren -

Oktober 2018

Bearbeitung:

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau



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

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Planungsvoraussetzungen	1
1.1	Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass	1
1.2	Verfahren.....	2
1.3	Verfahrensschritte	3
1.4	Bodenschutz in der Bauleitplanung.....	4
1.4.1	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel	5
1.5	Räumliche Lage und Geltungsbereich	7
1.6	Übergeordnete räumliche Planungen	8
1.6.1	Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM).....	8
1.6.2	Flächennutzungsplan.....	15
1.6.3	Bebauungsplan Nr. 4 „Auf der Schindkaute“	16
1.7.1	Rechtliche Anforderungen	17
1.7.2	Immissionsschutz	17
2	Baugebietskonzeption	18
3	Festsetzungen des Bebauungsplans	19
3.1	Art der baulichen Nutzung	19
3.1.1	Reines Wohngebiet (WR)	19
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	20
3.2.1	Grundflächenzahl (GRZ).....	20
3.2.2	Geschossflächenzahl (GFZ) / Zahl der Vollgeschosse.....	21
3.2.3	Höhe baulicher Anlagen	21
3.3	Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche.....	22
3.3.1	Bauweise	22
3.3.2	Baugrenzen	22
3.4	Baugestaltung.....	23
3.5	Verkehrliche Erschließung	23
3.6	Flächen für die Wasserwirtschaft/ Bauverbotszone.....	23
4	Berücksichtigung von Umweltbelangen	24
4.1	Grünordnungskonzept	25
5	Flächenbilanz.....	27
6	Begriffsbestimmungen.....	28

Abbildungen

Abbildung 1: Räumliche Lage – Ausschnitt OSM	1
Abbildung 2: Baulücken im Stadtteil Niederklein – Stand: August 2018	5
Abbildung 3: Plangebiet auf Luftbildbasis (Stadt Stadtallendorf)	7
Abbildung 4: Plangebiet auf ALK-Basis	7
Abbildung 5: Plangebiet – Ausschnitt RPM 2010	8
Abbildung 6: Baulücken im Stadtteil Niederklein – Stand: August 2018	10
Abbildung 7: Eignungs-/Ausschlussflächenbetrachtung (eigene Darstellung, FNP-Grundlage) ..	11
Abbildung 8: Flächenverzicht auf Regionalplan Grundlage	12
Abbildung 9: Plangebiet und Tauschflächen auf Basis „BodenViewer“	13
Abbildung 10: FNP - Ausschnitt vor der Berichtigung	15
Abbildung 11: FNP - Ausschnitt nach der Berichtigung	15
Abbildung 12: Bebauungsplan Nr. 4 „Auf der Schindkaute“	16
Abbildung 13: Baugebietskonzeption – eigene Darstellung	18
Abbildung 14: Bebauungsplan – Planteil	19
Abbildung 15: Höhe baulicher Anlagen und Höhenlage	22
Abbildung 16: Schemaskizze - Regenwassernutzung	26

Anlagen

Erhebungen und Folgenbeurteilung zur "Biologischen Vielfalt"

„Immissionsschutzgutachten zur geplanten Aufstellung des Bebauungsplans „Am Holzweg“ in Niederklein“ - Michael Herdt (öbv Sachverständiger), Büdingen (Stand: 25.09.2018).

Teil B: Textliche Festsetzungen

Teil C: Planteil

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

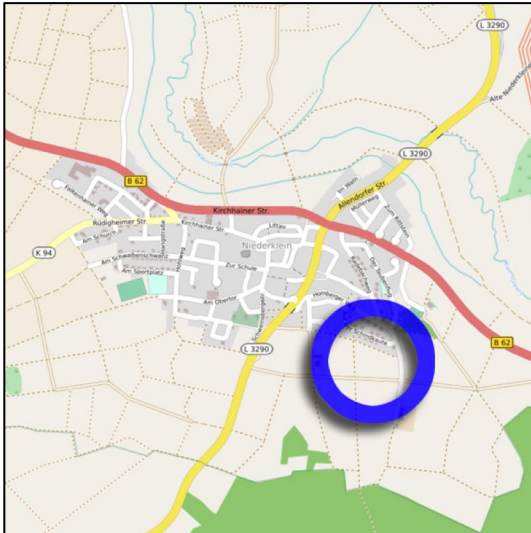


Abbildung 1: Räumliche Lage – Ausschnitt OSM

Der Stadt liegen zahlreiche Anfragen nach Baugrundstücken im Stadtgebiet vor, wobei neben der Kernstadt auch der Stadtteil Niederklein aufgrund seiner Nähe zur Kernstadt stark nachgefragt wird (Stand August 2018: 70 Bewerbungen für Baugrundstücke im Stadtteil Niederklein).

Aufgrund dessen ist die Stadt bereits seit einigen Jahren auf der Suche nach geeigneten Erweiterungsflächen in Niederklein. Die im Westen der Ortslage nach Regionalplan möglichen Flächen sind für eine Wohnbauflächenentwicklung wenig geeignet (Schießanlage, Sportplatz, Hofstelle, Gewerbebetriebe, Topographie, Erschließung), bei der im Süden möglichen Fläche handelt es sich um den alten Sportplatz, der von der benachbarten

Schule genutzt wird. Im Nordwesten machen die Nähe zur geplanten A 49 sowie das vorhandene Wasserschutzgebiet und ungeeignete Topographie eine Siedlungsflächenentwicklung nicht oder nur erschwert möglich.

Daher plant die Stadt die Entwicklung eines Wohngebiets mit ca. 25 Bauplätzen im Südosten des Stadtteils.

Da dieser Bereich im Regionalplan Mittelhessen 2010 als "Vorranggebiet Landwirtschaft" ausgewiesen ist und demzufolge eine Inanspruchnahme zu Siedlungszwecken ein Zielkonflikt darstellt, erfolgte bereits im Vorfeld eine diesbezügliche Abstimmung mit dem zuständigen Dezernat Regionalplanung beim Regierungspräsidium Gießen.

Demzufolge ist im Zuge der Bauleitplanung der Verlust der landwirtschaftlichen Vorrangfläche im entsprechenden Umfang an geeigneter Stelle zu kompensieren.

Das Plangebiet grenzt im Norden an das Baugebiet „Auf der Schindkaute“ an, dass durch den seit 1980 rechtskräftigen gleichnamigen Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert wurde. Das Gelände kann über den im Osten verlaufenden „Homberger Weg“ sowie einen im Nordwesten bestehenden Anschluss an die Straße „Auf der Schindkaute“ an das örtliche Straßennetz angeschlossen werden. Aufgrund der vorhandenen Gefällesituation kann das Gebiet in östlicher Richtung entwässert werden.

Es ist geplant ein Wohngebiet aus freistehenden Einfamilienhäusern in offener Bauweise zu entwickeln, dass sich hinsichtlich der Dichtewerte am nördlich angrenzenden Bestand orientiert. Als Abschluss nach Süden ist entlang des dort verlaufenden Wirtschaftsweges, der auch eine Bedeutung für die örtliche Naherholung und als Radweg besitzt, die Anpflanzung einer Baumreihe vorgesehen.

Die Vorhaltung eines attraktiven und auf den örtlichen Bedarf ausgerichteten Angebotes an Bauflächen mit Focus auf junge Familien dient auch der langfristig orientierten Sicherung der Auslastung der örtlichen Infrastruktur. Die Maßnahme entspricht daher

den allgemeinen Entwicklungszielen der Stadt und ist insofern im öffentlichen Interesse.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Stadtallendorf hat daher in ihrer Sitzung am 16.02.2017 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Holzweg“ im Stadtteil Niederklein beschlossen.

1.2 Verfahren

Zur Erleichterung des Wohnungsbaus wurde i.R. der Städtebaurechtsnovelle vom Mai 2017 der § 13b ins Baugesetzbuch aufgenommen.

Dieser regelt, dass, befristet bis zum 31.12.2019, Bebauungspläne „mit einer [Netto-] Grundfläche [i.S. des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB] von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden können“¹.

Kernstück der Regelung ist dabei, wie auch schon für Bebauungspläne der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB, das „beschleunigte Verfahren“ gem. § 13a Abs. 2 BauGB:

- Hinsichtlich der erforderlichen Beteiligungsverfahren gelten die Regelungen des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB: Demnach kann von einer frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, einer Umweltprüfung, eines Umweltberichts sowie der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden.
- Darüber hinaus können diese Bebauungspläne gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB „ohne Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und ohne Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan“² aufgestellt werden.

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

Die zulässige Grundfläche errechnet sich nach der Formel³:

Zulässige Grundfläche = maßgebende Grundstücksfläche x Grundflächenzahl

Maßgebende Grundstücksfläche in qm	17.697
Grundflächenzahl (GRZ)	0,3
Zulässige Brutto-Gesamtgrundfläche in qm	5.309

Der in § 13b BauGB aufgeführte „untere Schwellenwert“ von 10.000 qm Grundflächen wird durch das aktuelle Planvorhaben nicht erreicht.

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

¹ „Baurecht“: Krautzberger/ Stüer - Entwurf der Städtebaurechtsnovelle 2017, S. 3

² „Baurecht“: Krautzberger/ Stüer - Entwurf der Städtebaurechtsnovelle 2017, S. 3

³ aus: Fickert/Fieseler, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG, S. 1045 ff., Kohlhammer-Vlg., 10. Aufl., 2002

Der Bebauungsplan dient zudem der Schaffung von Wohnbauflächen und schließt an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren sind im Sinne der Vorschriften des § 13 b i.V.m. § 13a BauGB demnach gegeben.

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

1.3 Verfahrensschritte

Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	16.02.2017
2.	Frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	entfällt
3.	Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB	vom __.__.2017 bis __.__.2017
4.	Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB	vom __.__.2017 bis __.__.2017
5.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	__-__-__
6.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	__-__-__

1.4 Bodenschutz in der Bauleitplanung

„Täglich werden in Deutschland rund 73 Hektar als Siedlungs- und Verkehrsflächen neu ausgewiesen. Dies entspricht einer Flächenneuinanspruchnahme – kurz Flächenverbrauch - von ca. 104 Fußballfeldern. Zwar lässt sich "Fläche" im engeren Wortsinn nicht "verbrauchen". Fläche ist jedoch – wie auch der Boden - eine endliche Ressource, mit der der Mensch sparsam umgehen muss, um sich seine Lebensgrundlagen zu erhalten.

Bis zum Jahr 2020 will die Bundesregierung den Flächenverbrauch auf maximal 30 Hektar pro Tag verringern. Dieses sogenannte 30-ha-Ziel hat sie in ihrer nationalen Nachhaltigkeitsstrategie von 2002 festgelegt. Die nationale Strategie zur biologischen Vielfalt von 2007 konkretisiert diese Vorgabe: Sie formuliert Visionen und benennt Aktionsfelder für Bund, Länder und Kommunen. Die Europäische Kommission strebt gar das Flächenverbrauchsziel Netto-Null an.

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

Daher wurden mit Änderung des Baugesetzbuchs im Jahr 2013 zwei in diesem Zusammenhang wesentliche Änderungen aufgenommen. Diese betreffen in Bezug auf die städtebauliche Entwicklung zum einen den Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB, „Vorrang der Innenentwicklung“⁵) und zum anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperrklausel“⁶) und erhöhen somit auch die Anforderungen an den ebenfalls in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB genannten „*schonenden Umgang mit Grund und Boden*“ („Bodenschutzklausel“).

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

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

⁵ § 1 Abs. 5 BauGB:

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

⁶ § 1a Abs. 2 BauGB

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

⁷ zit. nach: Beck'scher Online-Kommentar BauGB, Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, 115. Ergänzungslieferung 2014 – Rn. 62-62c.

1.4.1 Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel

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

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

auf das notwendige Maß begrenzt werden.

--> Aufgrund der Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 im gesamten Baugebiet wird die Bodenversiegelung im Plangebiet auf das den Anforderungen eines Wohngebiets entsprechende Maß begrenzt.

Bezüglich der Innenentwicklungsmöglichkeiten hat die Stadt Stadtallendorf bereits vor mehreren Jahren ein Baulückenkataster erstellt, dass in regelmäßigen Abständen aktualisiert wird. Demnach sind in Niederklein aktuell 35 Baulücken zu verzeichnen (Stand: August 2018):

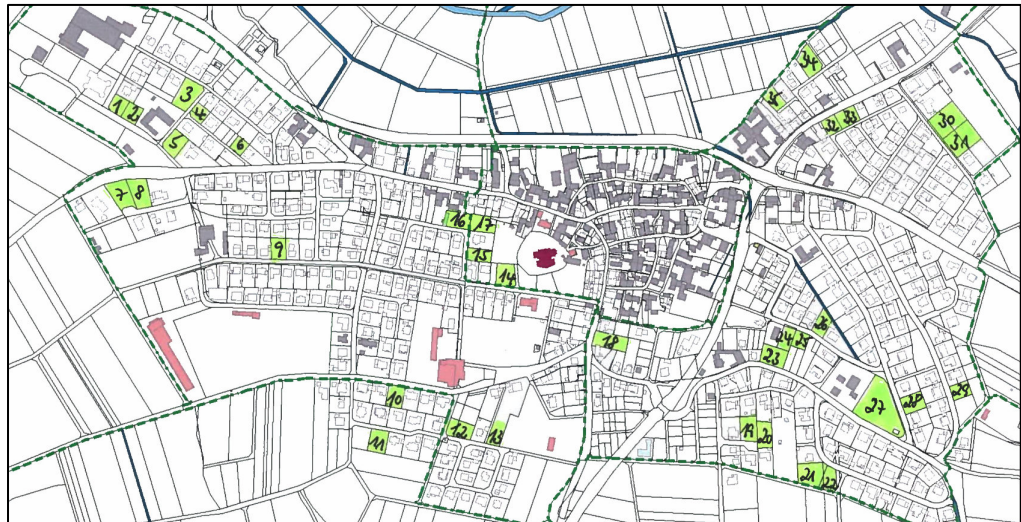


Abbildung 2: Baulücken im Stadtteil Niederklein – Stand: August 2018

Alle dargestellten Flächen sind nicht im städtischen Besitz. Die Stadt hat somit keine Verfügungsgewalt. Aus zahlreichen Gesprächen, die in diesem Zusammenhang in der Vergangenheit geführt wurden, wurde deutlich, dass keine Bereitschaft zum Verkauf der Grundstücke zum Zweck der Bebauung besteht. Häufig werden die Grundstücke privat als Garten-/Grünlandflächen genutzt, z.T. auch für die nachfolgende Generation als Kapitalobjekt vorgehalten. Indiz dafür ist, dass die meisten dieser Baulücken schon seit vielen Jahren in dieser unbebauten Form existieren. Insofern sind sie nicht für eine strategische kommunale Baulandentwicklung geeignet.

Im Siedlungszusammenhang von Niederklein existieren keine zusammenhängenden Entwicklungsflächen die eine städtebauliche Projektentwicklung in Form eines kleinen Baugebiets im Siedlungszusammenhang ermöglichen.

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

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

--> Durch das geplante Wohngebiet werden landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerflächen in Anspruch genommen und somit die Umwidmungssperrklausel berührt.

Eine Inanspruchnahme der in übergeordneten Planwerken dargestellten und damit bereits abgestimmten Siedlungserweiterungsflächen ist in Niederklein nicht möglich:

Die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Stadtallendorf in Niederklein dargestellten Wohn- oder Mischbauflächen sind bereits – mit Ausnahme der o.g. Baulücken – vollständig bebaut. Die im Regionalplan Mittelhessen 2010 ausgewiesenen *Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft*, welche i.U. von < 5 ha als Eigenentwicklung beansprucht werden könnten, sind für eine Baugebietsentwicklung aufgrund verschiedener Raumwiderstände nicht geeignet oder stehen .

Darüber hinaus ist die infrastrukturelle Erschließung aufgrund der bereits im nördlich angrenzenden Wohngebiet berücksichtigten Anschlüsse vergleichsweise gut herzustellen.

In diesem Zusammenhang ist auch zu beachten, dass in Niederklein, dem neben der Kernstadt bevölkerungsreichsten Stadtteil, seit über 10 Jahren kein neues Baugebiet ausgewiesen wurde, um so die Ausschöpfung möglicher Innenentwicklungspotentiale vorrangig voranzutreiben.

Die Stadt Stadtallendorf bewertet daher die Überplanung der Flächen auf Grund des herrschenden Wohnsiedlungsbedarfs einerseits (Stand August 2018: 70 Bewerbungen für Baugrundstücke im Stadtteil Niederklein) und der fehlenden Innenentwicklungsmöglichkeiten andererseits jedoch als erforderlich und hinnehmbar.

Kompensiert wird der Flächenverlust durch einen adäquaten Verzicht auf regionalplanerisch zugestandene Eigenentwicklungsmöglichkeiten. Dies erfolgt derart, dass eine vergleichbare Fläche im Südwesten von Niederklein von der bisherigen Ausweisung als "Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft" mit dem Planungshinweis „Belange der Landwirtschaft und/oder des Regionalen Grünzugs im RPM 2010 für Eigenentwicklung zurückgestellt“ in die Kategorie "Vorranggebiet Landwirtschaft" umgewandelt wird. Die landwirtschaftliche Eignung beider Bereiche hinsichtlich Flächenzuschnitt, Erschließungssituation und Boden-Ertragspotenzial (gem. BodenViewer) vergleichbar sind.

1.5 Räumliche Lage und Geltungsbereich



Abbildung 3: Plangebiet auf Luftbildbasis (Stadt Stadtallendorf)

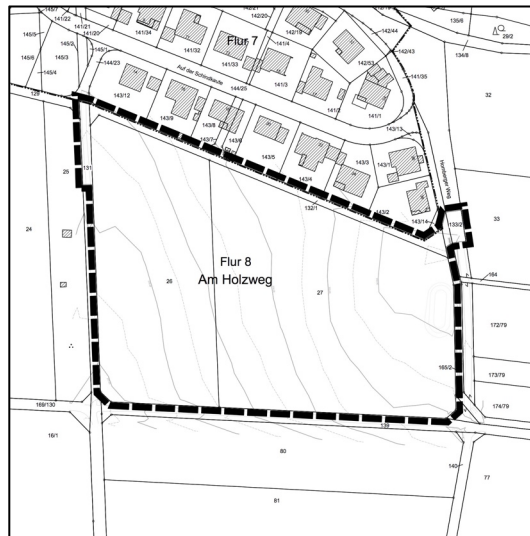


Abbildung 4: Plangebiet auf ALK-Basis

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Siedlungsrand von Niederklein. Es umfasst zwei bisher unbebaute Ackerschläge im südlichen Anschluss an das Wohngebiet *Schindkaute* aus dem Jahr 1980. Westlich, südlich und östlich schließen sich weitere landwirtschaftliche Flächen an, östlich verläuft auch ein kurzer, z.T. mit Obstgehölzen überstandener Abschnitt des *Radebachs*.

Der Geltungsbereich wird allseits von Wirtschaftswegen begrenzt und umfasst die nachfolgenden Flurstücke in der Gemarkung Niederklein,

Flur 8: Flurstücke: 26, 27, 131 (tlw.), 132/1, 133/2 (tlw.), 165/2 (tlw.).

Das Plangebiet besitzt eine Größe von rd. 2,3 ha.

Die verkehrliche Erschließung ist über das nördlich anschließende Wohngebiet gesichert, in welchem bereits die Anschlüsse über den *Homberger Weg* im Osten sowie ein Verbindungsweg zur Straße *Auf der Schindkaute* berücksichtigt wurden. Über die Fortführung des *Homberger Wegs* wird die Fläche innerhalb der Ortslage an die L 3290 sowie die B 62 angebunden. Die nächste RMV-Haltestelle (*Bornhäuschen*) befindet sich rd. 800 m entfernt in der Straße *An der Hauptstraße*.

1.6 Übergeordnete räumliche Planungen

1.6.1 Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM)

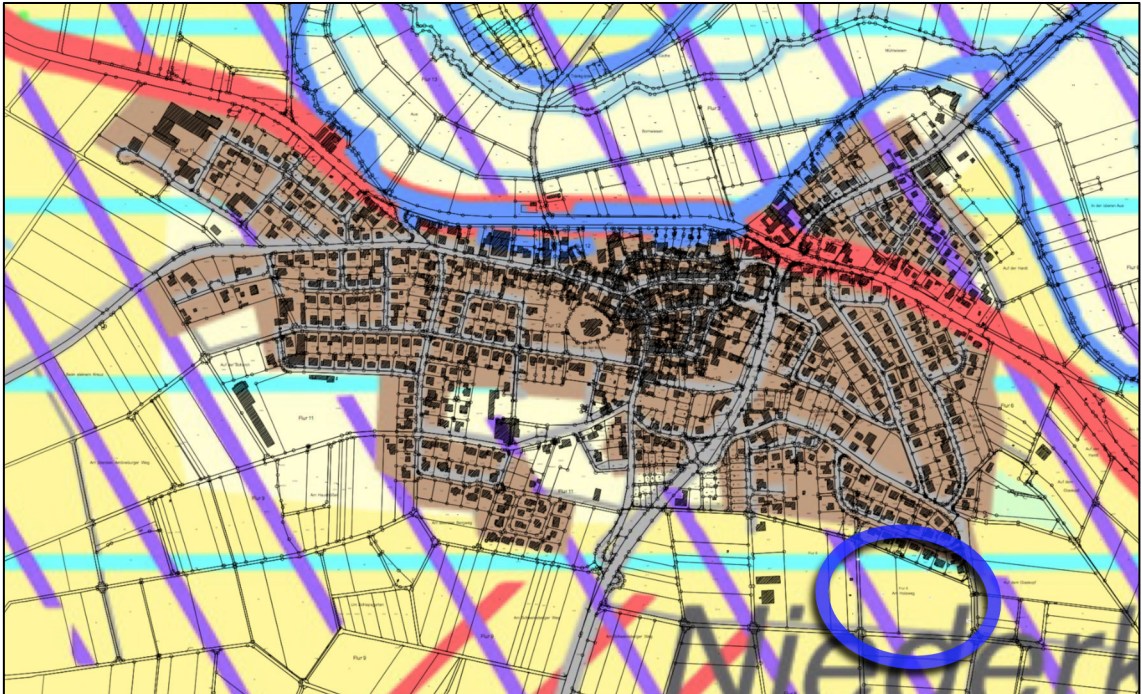


Abbildung 5: Plangebiet – Ausschnitt RPM 2010

Die Stadt Stadtallendorf wird gem. RPM 2010 als *Mittelzentrum* eingestuft. Diese „halten an ihrem zentralen Ortsteil für ihre Mittelbereiche die gehobenen wirtschaftlichen, kulturellen, sozialen und politischen Einrichtungen sowie gehobene öffentliche und private Dienstleistungen vor.[...]“ (4.3-10 (Z))

Stadtallendorf liegt im Strukturraumtyp *ländlicher Raum*. Nach den raumordnerischen Leitvorstellungen soll dieser „als Raum mit eigenem Wert und eigener Zukunftsperspektive ... zusammen mit dem Ordnungsraum zu einer ausgewogenen Entwicklung der Region beitragen. Im ländlichen Raum kommt der Entwicklungsaufgabe eine besondere Bedeutung zu. Dabei stehen Maßnahmen zur Bewahrung lebenswerter dörflicher und kleinstädtischer Strukturen, zur Sicherung und Entwicklung ausgeglichener Arbeitsmärkte auf der Basis einer vielfältigen Wirtschaftsstruktur, zur Entfaltung regionaltypischer Kultur sowie der Versorgung mit Dienstleistungen und zur Schaffung und Erhaltung von Infrastruktur im Vordergrund“ (zu 4.1-5 und 4.1-6).

Die vorliegende Planung dient der Schaffung von Wohnbauflächen für den Eigenbedarf aus Niederklein und angrenzenden Stadtteilen und entspricht insofern den raumordnerischen Grundsätzen zur Erhalt der dörflichen Strukturen im ländlichen Raum.

Das Plangebiet selbst wird im RPM 2010 als

- „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“,
- „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ sowie
- „Vorranggebiet für Landwirtschaft“

eingestuft.

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

Die Anforderungen der Wasserschutzgebietszone IIIA (Wasserschutzgebiet für die Wasserwerke Wohratal und Stadtallendorf des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke) stehen einer Festsetzung von kleinflächigen Wohngebieten nicht entgegen, die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten (StAnz. 48/87 S. 2372).

*„In den **Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen** sollen die Kalt- und Frischluftentstehung sowie der Kalt- und Frischluftabfluss gesichert und, soweit erforderlich, wiederhergestellt werden. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion und den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen vermieden werden.“ (6.1.3-1 (G) (K))*

Nach dem Landschaftsplan der Stadt Stadtallendorf wird das Plangebiet allgemein als *Kaltluftentstehungsgebiet* eingestuft, austauschrelevante Luftleitbahnen sind nicht betroffen, der Fläche werden keine vorrangigen Funktionen zugeordnet. Allerdings werden entlang der L 3290 sowie der B 62 *Bereiche erhöhter Aufmerksamkeit bzgl. lufthygienischer Belastungen aus überörtlichem Verkehr* ausgewiesen, das nördlich der Ortslage verlaufenden Tal der Klein als *zentraler Luftaustauschweg*.

Zusätzliche Emissionen sind jedoch vom Plangebiet aus nicht erwartbar, ebenso liegen Beeinträchtigungen der Durchlüftungssituation durch Bauhöhenbeschränkungen, einer aufgelockerten Bebauung sowie Grünauflagen nicht auf der Hand.

*„In den **Vorranggebieten für Landwirtschaft** die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen. Die Agrarstruktur ist hier für eine nachhaltige Landbewirtschaftung zu sichern und zu entwickeln.“ (6.3-1 (Z) (K))*

Formal handelt es sich demnach bei der vorliegenden Ausweisung als „Wohngebiet“ um einen Zielkonflikt.

Daher erfolgte im Vorfeld eine Abstimmung der Planung mit dem Dezernaten Bauleitplanung sowie Regionalplanung des Regierungspräsidiums Gießen. Hierbei wurde festgestellt, dass zur Überwindung des o.g. formalen Zielkonfliktes i.R. der vorliegenden Bauleitplanung folgende Aspekte darzulegen sind:

1.6.1.1 Bedarfsnachweis

Der Stadtteil Niederklein, hat sich, u.a. aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage südlich der Kernstadt und der landschaftlich reizvollen Umgebung, zu einem beliebten Wohnstandort entwickelt. Heute ist Niederklein, neben der Kernstadt, der bevölkerungsreichste Stadtteil. Seit über 10 Jahren wurde kein neues Baugebiet mehr ausgewiesen, um so auch Druck auf die noch im Innenbereich vorhandenen Baulücken aufzubauen. Da jedoch bereits seit längerer Zeit keine freien Bauplätze mehr zur Verfügung stehen und die Anzahl der Bauplatzinteressenten auf aktuell 72 (davon 15 Bewerbungen aus dem Ort) angestiegen ist und demgegenüber festgestellt werden muss, dass der Verkauf der innerörtlichen Baulücken nahezu stagniert, so dass die Stadt nun die Erforderlichkeit zur Ausweisung eines Wohngebietes zur Befriedigung des dringenden Bedarfs nach Baugrundstücken in Niederklein sieht.

1.6.1.2 Möglichkeiten der Innenentwicklung

Bezüglich der Innenentwicklungsmöglichkeiten hat die Stadt Stadtallendorf bereits vor mehreren Jahren ein Baulückenkataster erstellt, dass in regelmäßigen Abständen aktualisiert wird. Demnach sind in Niederklein aktuell 35 Baulücken zu verzeichnen (Stand: August 2018):

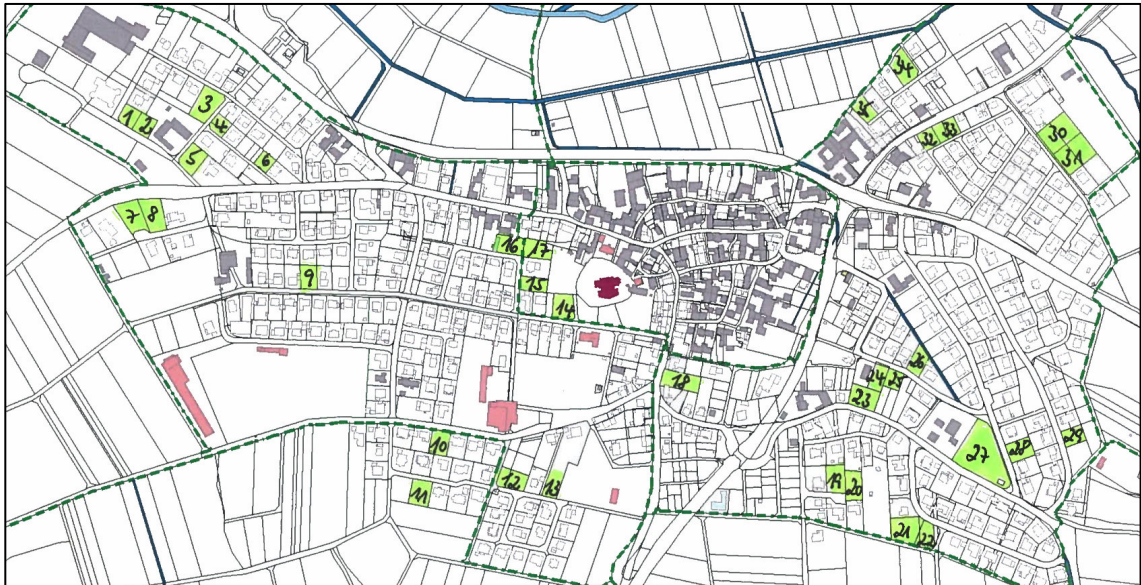


Abbildung 6: Baulücken im Stadtteil Niederklein – Stand: August 2018

Alle dargestellten Flächen sind nicht im städtischen Besitz. Die Stadt hat somit keine Verfügungsgewalt. Aus zahlreichen Gesprächen, die in diesem Zusammenhang in der Vergangenheit geführt wurden, wurde deutlich, dass keine Bereitschaft zum Verkauf der Grundstücke zum Zweck der Bebauung besteht. Häufig werden die Grundstücke privat als Garten-/Grünlandflächen genutzt, z.T. auch für die nachfolgende Generation als Kapitalobjekt vorgehalten. Indiz dafür ist, dass die meisten dieser Baulücken schon seit vielen Jahren in dieser unbebauten Form existieren. Insofern sind sie nicht für eine strategische kommunale Baulandentwicklung geeignet.

Im Siedlungszusammenhang von Niederklein existieren keine zusammenhängenden Entwicklungsflächen die eine städtebauliche Projektentwicklung in Form eines kleinen Baugebiets im Siedlungszusammenhang ermöglichen.

1.6.1.3 Variantenprüfung

Die Betrachtung von Varianten, die für eine weitere Ergänzung von Siedlungsflächen in Frage kommen, erfolgt über eine Eignungs- und Ausschlussflächenbetrachtung auf Grundlage der übergeordneten Planwerke (Regionalplan Mittelhessen 2010, Flächennutzungsplan, Landschaftsplan) sowie fachgesetzlicher Vorgaben bzw. Restriktionen (Naturschutz-, Wasser-, Straßenrecht, Immissionsschutz).

Als potenzielle Eignungsflächen für kleinflächige Siedlungserweiterungen wurde der im aktuellen Regionalplan als "Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft" ausgewiesene Bereich im Südwesten der Siedlungslage zugrunde gelegt (Bereich mit hellblauer Füllung).

In der näheren Betrachtung ist festzustellen, dass ein großer Teil der für die Eigenentwicklung gem. Regionalplan-Entwurf vorgesehenen Flächen bereits für Siedlungszwecke genutzt sind (Feuerwehr/Dorfgemeinschaftshaus, Sportflächen, Schützenhaus, Friedhof inkl. Erweiterungsflächen, Ausgleichsflächen) und stehen demnach für eine Entwicklung eines Wohngebietes nicht zur Verfügung.

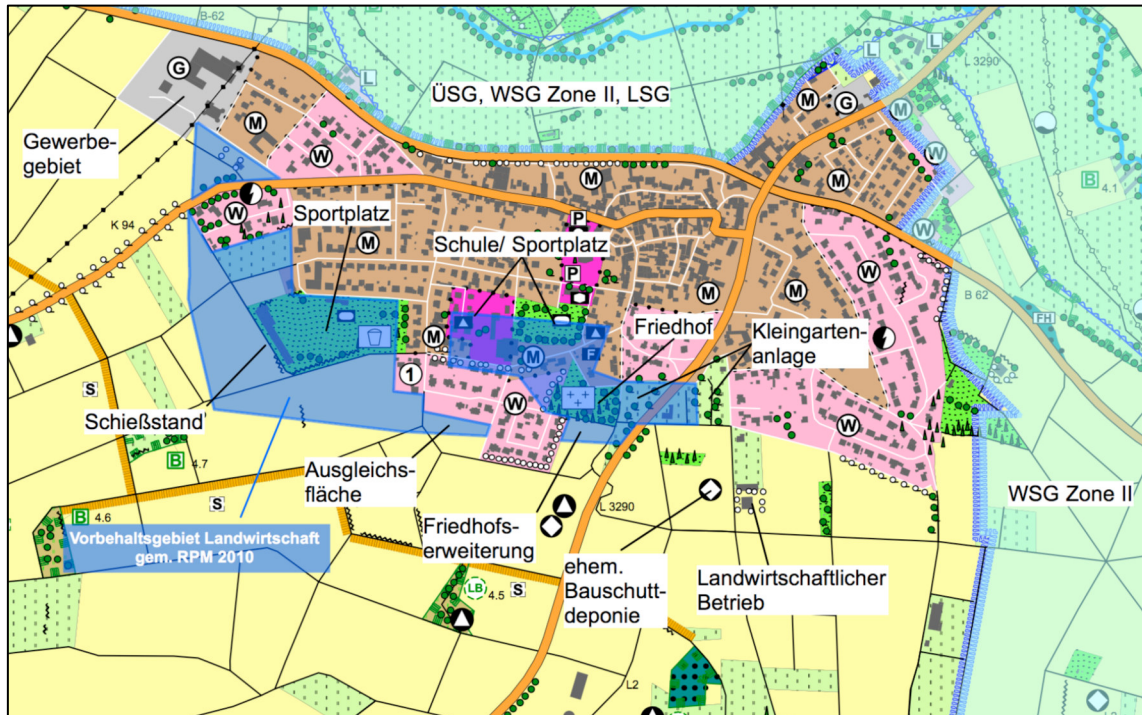


Abbildung 7: Eignungs-/Ausschlussflächenbetrachtung (eigene Darstellung, FNP-Grundlage)

Die im Südwesten und im Nordwesten befindlichen Flächen sind aufgrund angrenzend vorhandener emissionsträchtiger Nutzungen (Sportplatz und Schießstand, Gewerbegebiet) nicht vorrangig für die Entwicklung eines Wohngebietes geeignet.

Nahezu alle anderen, an die Ortslage angrenzenden Flächen kommen aufgrund ausschließender Ausweisungen bzw. Zielaussagen übergeordneter Planwerke und Fachgesetze für eine bauliche Inanspruchnahme ebenfalls nicht in Betracht:

- Schutzgebiete: Überschwemmungsgebiet, Wasserschutzgebiet Zone II, Landschaftsschutzgebiet,
- Altablagerung – ehem. Bauschuttdeponie (Status: Altfläche)
- Außenbereichsbebauung (landwirtschaftliche Betriebe mit Viehhaltung),
- Bauverbotszonen entlang klassifizierter Straßen außerhalb der Ortsdurchfahrt nach § 23 HStrG und § 9 FStrG.

Demnach verbleiben nur die im Südosten an die Siedlungslage anschließenden Flächen für eine begrenzte Ergänzung von Wohnbauflächen. Das dort befindliche Baugebiet „Auf der Schindkaute“ besitzt (bereits durch den gleichnamigen Bebauungsplan festgesetzte) Erweiterungsmöglichkeiten durch Straßenanschlüsse in südlicher Richtung. Darüber hinaus tangiert ein offener Gewässergraben das Plangebiet. Damit besteht die Möglichkeit der Entwicklung eines flächenhaften Regenrückhaltes. Das Plangebiet ist darüber hinaus auch hinsichtlich der Topographie für eine Siedlungsentwicklung geeignet.

1.6.1.4 Entwicklungs- und Umsetzungskonzept

Um die Baulandpreise, speziell für junge Familien, auf einem bezahlbaren Niveau zu halten betreibt die Stadt Stadtallendorf die Bauleitplanung, Erschließung und Vermarktung der Wohngebiete in Eigenregie. Ein wesentlicher Faktor dabei ist, dass die Stadt regelmäßig erst dann bauleitplanerisch tätig wird, wenn sie im Eigentum der benötigten Flächen ist.

Dies ist auch im vorliegenden Baugebiet der Fall. In den Kaufverträgen ist eine Verpflichtung zur kurzfristigen Bebauung des Grundstückes durch den Käufer enthalten. Damit wird gewährleistet, dass die Grundstücke auch unmittelbar bebaut werden und nicht der zeitlich unbefristeten Bevorratung dienen oder zum Spekulationsgegenstand werden. Zur Sicherstellung wird ein Rückkaufsrecht zugunsten der Stadt Stadtallendorf vereinbart.

Ziel ist es, den Anteil der Bevölkerung mit Wohneigentum erhöhen. Daher werden Grundstücke nur an Interessenten veräußert, die noch nicht im Besitz einer Wohnimmobilie sind.

1.6.1.5 Agrarstruktur / Flächentausch

Durch das geplante Wohngebiet werden landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen in Anspruch genommen, die im Regionalplan Mittelhessen 2010 als "Vorranggebiet Landwirtschaft" ausgewiesen sind.

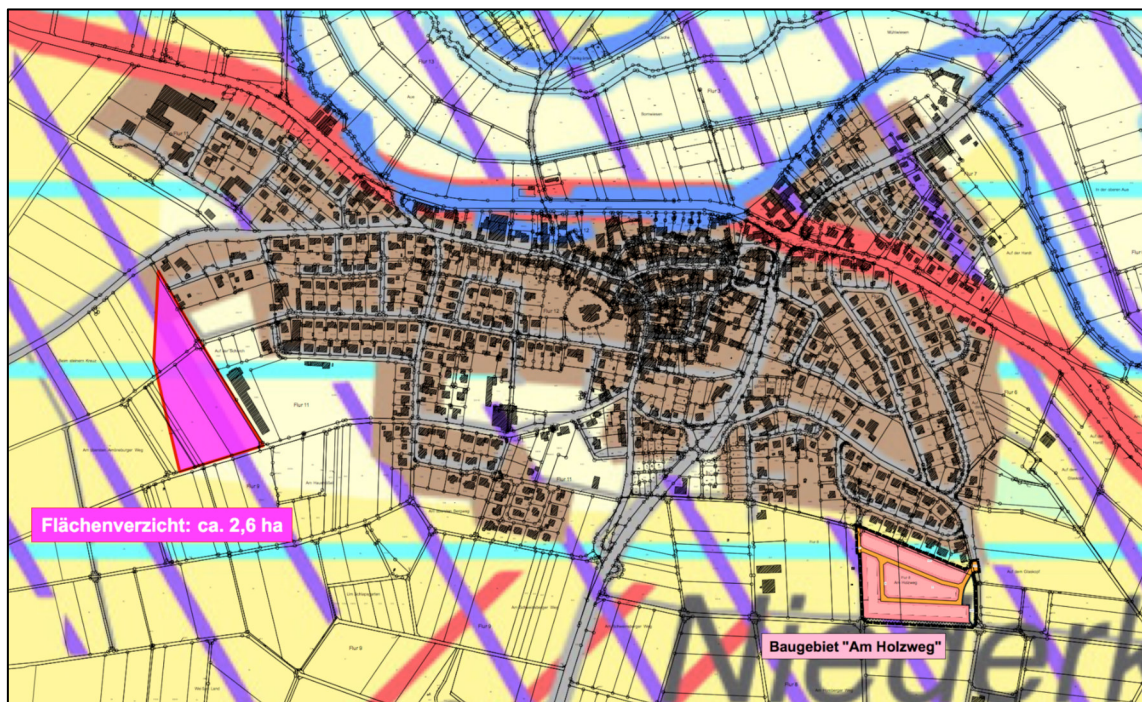


Abbildung 8: Flächenverzicht auf Regionalplan Grundlage

Wie bereits oben dargelegt wurde, ist die Ausweisung eines Wohngebietes für den Eigenbedarf innerhalb des ausgewiesenen "Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft" in Niederklein nicht möglich. Die dringend erforderliche Ausweisung eines Wohngebietes an anderer Stelle ist daher, gem. Abstimmung mit der oberen Landesplanungsbehörde, durch einen adäquaten Flächenverzicht im Bereich der für eine Siedlungserweiterung

für den Eigenbedarf regionalplanerisch abgestimmt ist, auszugleichen. Dies erfolgt im vorliegenden Fall durch einen Verzicht auf eine vergleichbaren Fläche im Südwesten von Niederklein. Diese rd. 2,6 ha große Fläche soll von der bisherigen Ausweisung als "Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft" in die Kategorie "Vorranggebiet Landwirtschaft" umgewandelt werden. Der Bereich besitzt, in Bezug auf die Anforderungen an eine Flächenbewirtschaftung (Flächengröße/-zuschnitte und Erschließung über angrenzende Wirtschaftswege), mindestens gleiche Rahmenbedingungen, wie das Plangebiet.

Auch die landwirtschaftliche Eignung beider Bereiche hinsichtlich Boden-Ertragspotenzial ist gem. BodenViewer vergleichbar.

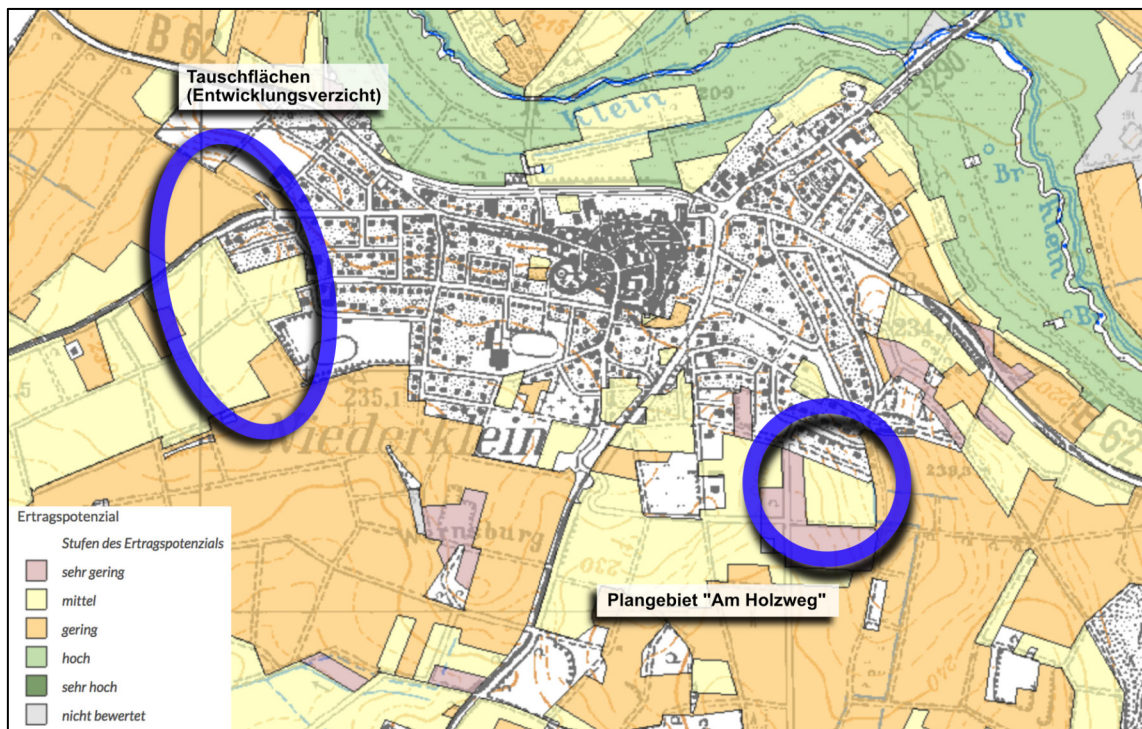


Abbildung 9: Plangebiet und Tauschflächen auf Basis „BodenViewer“

Während das Plangebiet im westlichen Randbereich mit einem „sehr geringen Ertragspotenzial“ und im östlich anschließenden Bereich mit einem „mittleren Ertragspotenzial“ eingestuft ist, wird die Tauschfläche diesbezüglich geringfügig besser eingestuft (überwiegend „mittel“ im südwestlichen Teilbereich „gering“). Der Bereich ist Teil einer großflächig zusammenhängenden Agrarlandschaft im Westen von Niederklein.

Die Tauschfläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Stadtallendorf, ebenso wie das Plangebiet „Am Holzweg“, als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Der angestrebte Flächentausch ist daher nicht durch eine Änderung des Flächennutzungsplans zu begleiten. Lediglich für das angestrebte Wohngebiet ist eine Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung angestrebt.

Das Plangebiet „Am Holzweg“ besitzt bereits eine Vorprägung durch die unmittelbar im Norden angrenzende Wohnsiedlungslage sowie die in diesem Baugebiet bereits bestehenden Erweiterungsmöglichkeiten in Richtung des Plangebiets und die ebenfalls im Umfeld bereits vorhandene Ver-/Entsorgungsinfrastruktur, die eine wirtschaftliche Erschließung dieses Gebietes ermöglichen. Damit besitzt das Plangebiet eine besondere Eignung im Hinblick auf die angestrebte Entwicklung von kostengünstigem Bauland, insbesondere für junge Familien.

Eigentums-/Nutzungsstruktur

Das Plangebiet „Am Holzweg“ besteht aus zwei landwirtschaftlich genutzten Parzellen, die bereits von der Stadt erworben wurden. Das eine wurde durch einen Nebenerwerbslandwirt (der gleichzeitig Teileigentümer war) bewirtschaftet.

Das zweite Grundstück wurde vom Eigentümer an einen Nebenerwerbslandwirt, der (lediglich) Ackerbau im Nebenerwerb betreibt, verpachtet.

Von keinem der ehemaligen Eigentümer oder Bewirtschafter wurde im Zuge der Kaufverhandlungen Ersatzland gewünscht oder gefordert. Insofern muss die Stadt davon ausgehen, dass durch den Flächenverkauf keine Existenzgefährdungen erfolgt sind.

Fazit:

Innerhalb des im Regionalplan Mittelhessen 2010 für Niederklein ausgewiesenen "Vorranggebiet Siedlung - Bestand" sind keine aktivierbaren Flächenreserven vorhanden, um den örtlichen Bedarf an Wohnbaugrundstücken decken zu können.

Das für die Eigenentwicklung zugängliche, insbesondere im Südwesten von Niederklein ausgewiesene, "Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft" ist z.T. bereits durch Siedlungsnutzungen belegt oder aufgrund angrenzend vorhandener emissionsträchtiger Nutzungen (Sportplatz und Schießstand, Gewerbegebiet) nicht vorrangig für die Entwicklung eines Wohngebietes geeignet.

Das Plangebiet hingegen besitzt bereits eine Vorprägung für die Inanspruchnahme zu Wohnsiedlungszwecken durch das unmittelbar angrenzende Wohngebiet inkl. der darin bereits bestehenden Anschluss-/Erweiterungsmöglichkeiten in südlicher Richtung. Damit besitzt das Plangebiet „Am Holzweg“ eine besondere Eignung im Hinblick auf die angestrebte Entwicklung von kostengünstigem Bauland, insbesondere für junge Familien.

Mit dem angebotenen Flächentausch wird die bereits bestehende landwirtschaftliche Nutzung in einem Bereich mit geringfügig besseren agrarstrukturellen Rahmenbedingungen als die Plangebietsfläche vor einer künftigen Inanspruchnahme für die Siedlungsentwicklung gesichert. Die Tauschfläche ist, gegenüber dem Flächenverlust im Plangebiet, geringfügig größer, damit dürfte der Verlust in ausreichendem Umfang kompensiert sein.

Die Stadt Stadtallendorf bewertet daher die Überplanung der Flächen auf Grund des herrschenden Wohnsiedlungsbedarfs einerseits und der fehlenden Innenentwicklungsmöglichkeiten jedoch als erforderlich und hinnehmbar.

1.6.2 Flächennutzungsplan



Abbildung 10: FNP - Ausschnitt vor der Berichtigung

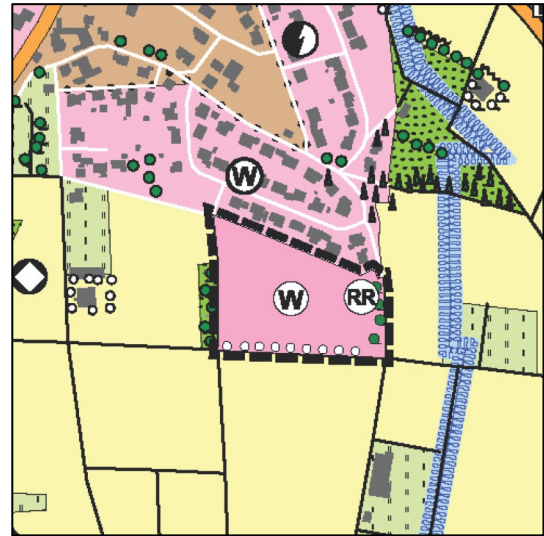


Abbildung 11: FNP - Ausschnitt nach der Berichtigung

Das Plangebiet wird im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Stadtallendorf gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB als „Fläche für die Landwirtschaft - Ackerland“ dargestellt. Entlang der östlichen Grenze sind darüber hinaus einzelne Streuobstbäume zum Erhalt sowie entlang des bestehenden Ortsrandes als Planung dargestellt.

Der Bebauungsplan weicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab, da die Darstellung als „Fläche für die Landwirtschaft“ nicht der künftig gewünschten Nutzung entspricht.

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann jedoch ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des FNP abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebiets darf dabei nicht beeinträchtigt werden. Dies ist im vorliegenden Fall gewährleistet.

Nach Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplans wird der FNP im Wege der Berichtigung (verwaltungsintern) angepasst.

Im Rahmen dieser Anpassung wird das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ (W) mit Eingrünungsaufgaben im südlichen Randbereich dargestellt. Die zu erhaltenden Gehölze werden als solche in die Darstellung übernommen, ebenso wie das Regenrückhaltebecken.

1.6.3 Bebauungsplan Nr. 4 „Auf der Schindkaute“

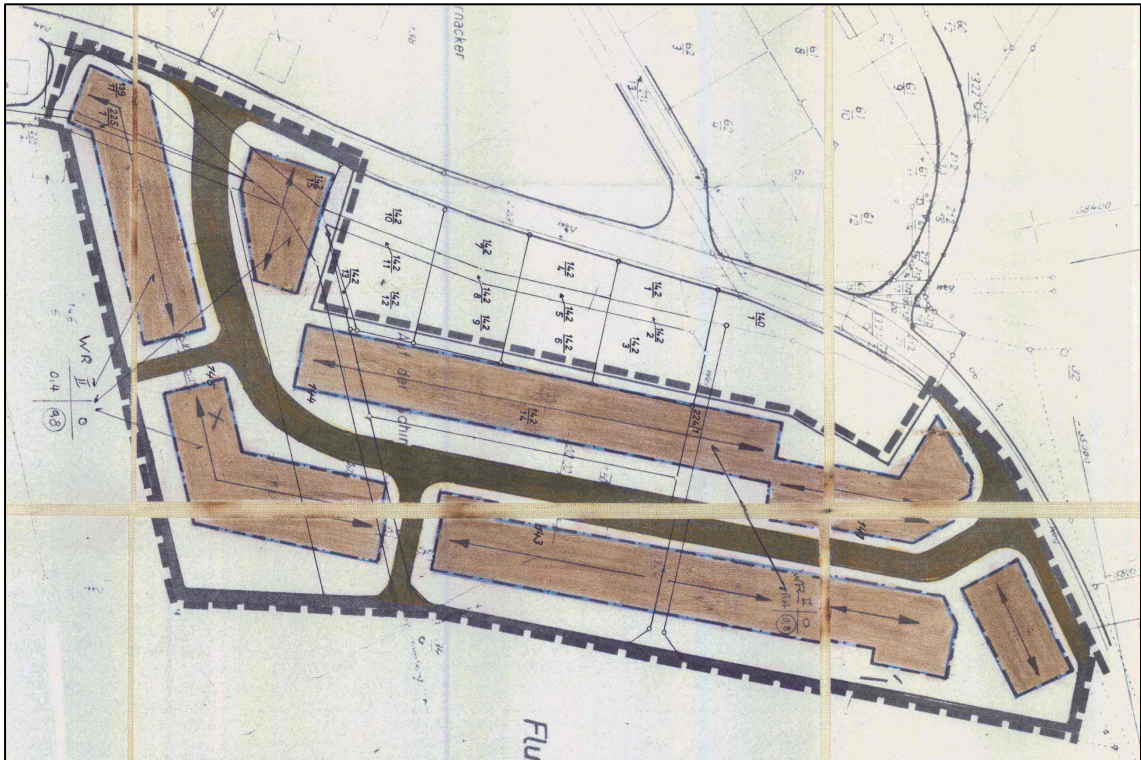


Abbildung 12: Bebauungsplan Nr. 4 „Auf der Schindkaute“

Der nördlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 4 „Auf der Schindkaute“ (rechtskräftig seit dem 19.02.1980) setzt das dortige Wohngebiet als „reines Wohngebiet“ (WR) fest. Gebäude sind mit max. 2 Vollgeschossen (II) in offener Bauweise (o) mit Firststrichtungen parallel zur Straße zu errichten, wobei die Grundflächenzahl (GRZ) bei max. 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) bei max. 0,8 begrenzt wurden. Die überbaubare Grundstücksfläche wurde mit Baugrenzen definiert.

Die verkehrliche Erschließung berücksichtigt dabei bereits die Erschließung der aktuellen Planfläche.

1.7 Fachplanerische Rahmenbedingungen

Nach *Natureg Hessen* sind für das Plangebiet sowie die Anrainerflächen keine durch VO geschützten Gebiete verzeichnet (gesetzlicher Biotop- und Lebensraumschutz: vgl. Anlage 1, Erhebungen und Folgenbeurteilung zur "Biologischen Vielfalt"), gemäß *Geoportal Hessen* sind auch keine Überschwemmungsgebiete betroffen. Auch finden sich im *Flächennutzungsplan* und *Landschaftsplan* der Stadt Stadtallendorf keine Hinweise auf sonstige Schutzanforderungen aufgrund anderer Fachplanungen, die über die u.g. wasserrechtlichen Anforderungen hinausgehen.

1.7.1 Rechtliche Anforderungen

Folgende fachgesetzliche Anforderungen sind i.R. der Bauleitplanung zu beachten:

- Der gem. § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG) geschützter Gewässerrandstreifen entlang des „Radebachs“ in einer Breite von 10 m sowie die
- Anforderungen der Zone IIIA des Wasserschutzgebiets der Wasserwerke Wohrtal und Stadtallendorf des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke (Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 48/1987, Seite 2373 bis 2378).

Der Gewässerrandstreifen wird durch die Festsetzung einer Bauverbotszone sowie einer „Fläche für die Wasserwirtschaft - Regenrückhaltebecken“ vor wohnbaulicher Inanspruchnahme geschützt, die Belange der Zone IIIA sind durch die Einhaltung der Schutzgebietsverordnung zu berücksichtigen.

1.7.2 Immissionsschutz

Aufgrund der Nähe des Plangebiets zu drei landwirtschaftlichen Betrieben wurde ein Immissionsgutachten in Auftrag gegeben⁸. Dieses kommt zu folgendem Schluss (vgl. Anlage, Kap. 7 & 8, S. 30-31):

„Für die geplante Aufstellung eines Bebauungsplans in Niederklein wurde eine Beurteilung der von den umliegenden Tierhaltungen zu erwartenden Immissionen vorgenommen und gutachterlich bewertet. Es können folgende Schlussfolgerungen gezogen werden:

Geruchsimmissionen

Die GIRL 2008 nennt für allgemeine Wohngebiete zulässige Geruchsimmissionen in Höhe von 10% der Jahresstunden. Der Wert wird auf allen Beurteilungsflächen im Plangebiet unterschritten.

Einfluss von Kaltluftabflüssen

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

Schlussbemerkungen

Durch das vorgelegte Gutachten konnte die Verträglichkeit zwischen der bestehenden Tierhaltungen und des geplanten Wohngebiets nachgewiesen werden.

Erweiterungsmöglichkeiten sind für die Betriebe gegeben, da die Richtwerte noch nicht ausgeschöpft sind.“

⁸ „Immissionsschutzgutachten zur geplanten Aufstellung des Bebauungsplans „Am Holzweg“ in Niederklein“ - Michael Herdt (öbv Sachverständiger), Büdingen (Stand: 25.09.2018).

2 Baugebietskonzeption



Abbildung 13: Baugebietskonzeption – eigene Darstellung

Es ist geplant ein Wohngebiet aus freistehenden Einfamilienhäusern in offener Bauweise zu entwickeln, dass sich hinsichtlich der Dichtewerte am nördlich angrenzenden Bestand orientiert.

Als Abschluss nach Süden ist entlang des dort verlaufenden Wirtschaftsweges, der auch eine Bedeutung für die örtliche Naherholung und als Radweg besitzt, die Anpflanzung einer Baumreihe vorgesehen. Am östlichen Plangebietsrand wird ein Regenrückhaltebecken modelliert und im Westen mit Gehölzen eingegrünt.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine Ringstraße. Der Anschluss des Baugebiets an das Ortsstraßennetz wird zum einen im Nordwesten über das dortige angrenzende Wohngebiet und zum anderen durch eine Überfahrt an den östlich vorbeiführenden *Homberger Weg* hergestellt. Dieser bindet die Fläche innerorts an die L 3290 sowie die B 62 an. Dabei wurde die Lage der Überfahrt an den nordöstlichen Plangebietsrand verlegt, da hier der von Süden kommende Radebach bereits in eine Verrohrung übergeht und somit keine zusätzliche Gewässerquerung erforderlich ist.

3 Festsetzungen des Bebauungsplans

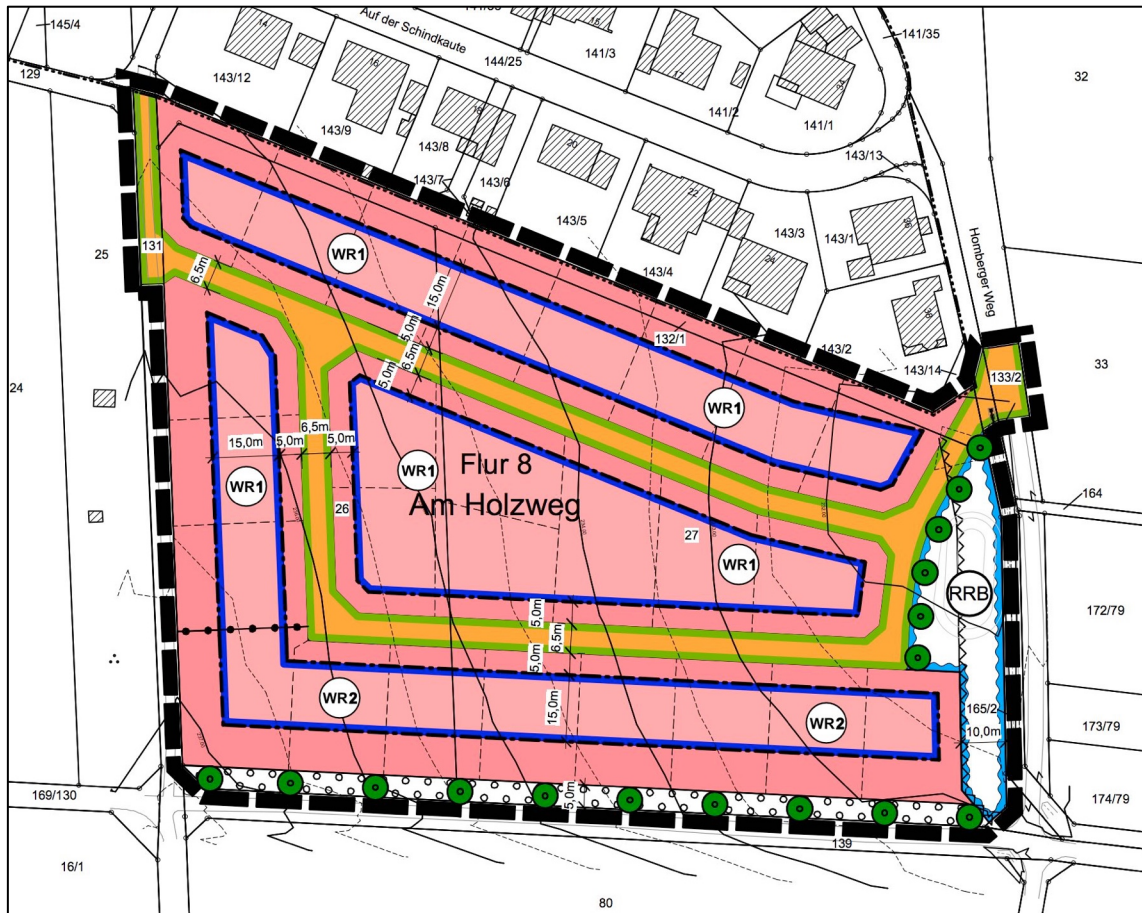


Abbildung 14: Bebauungsplan – Planteil

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Reines Wohngebiet (WR)

Die für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen werden entsprechend des geplanten Nutzungscharakters gem. § 3 BauNVO als „Reines Wohngebiet“ (WR1 und WR2) festgesetzt. Hierdurch wird einerseits die Einstufung des nördlich angrenzenden „Reinen Wohngebiets“ fortgeführt und zum anderen die gem. § 13b BauGB geforderte Zulässigkeit von Wohnnutzungen berücksichtigt.

Damit wird der nachfolgend aufgeführte Zulässigkeitskatalog des § 3 BauNVO für die entsprechend festgesetzten Flächen bindend:

- (1) Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.
- (2) Zulässig sind
 1. Wohngebäude,
 2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

- 1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
- 2. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

(4) Zu den nach Absatz 2 ... zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Bei „Reinen Wohngebieten“ handelt es sich um Baugebiete mit einem sehr hohen Schutzanspruch hinsichtlich möglicher Immissionen, wobei Konflikte zwischen Landwirtschaft und Wohnen grundsätzlich durch Lärm- oder Geruchsbelastungen entstehen können. Das Plangebiet ist dreiseitig von landwirtschaftlichen Flächen umgeben, westlich liegt eine landwirtschaftliche Hofstelle, südöstlich ein Schafstall (je in rd. 150 m Entfernung).

Hinsichtlich Lärm existiert keine Rechtsvorschrift oder Norm, die das Nebeneinander von Wohnen und landwirtschaftlichen Flächen behandelt oder gar reglementiert. Die ordnungsgemäße Landbewirtschaftung (Ackerbau oder Grünlandwirtschaft) steht regelmäßig nicht im Konflikt mit benachbarter Wohnbebauung. Hierzu zählt auch die, insbesondere während der Erntezeiten, ggf. erforderliche Arbeit während der Nacht. Da dies - sofern überhaupt erforderlich - sich nur auf wenige Ereignisse pro Jahr beschränkt, sind diese als sog. „seltene Ereignisse“ zu werten, die nach den einschlägigen Richtlinien (z.B. TA-Lärm, Sportanlagenlärmschutzverordnung) von den angrenzenden Anwohnern zu dulden sind.

Zur Feststellung und Beurteilung von Geruchsbelastungen stellt das o.g. Gutachten fest:

„Durch das vorgelegte Gutachten konnte die Verträglichkeit zwischen der bestehenden Tierhaltungen und des geplanten Wohngebiets nachgewiesen werden.

Erweiterungsmöglichkeiten sind für die Betriebe gegeben, da die Richtwerte noch nicht ausgeschöpft sind.“

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,3 als Höchstgrenze für das Baugebiet (WR1 und WR2) festgesetzt. Die ausgewiesene Grundflächenzahl nutzt die Obergrenze für diesen Gebietstyp nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nahezu voll aus und ermöglicht so eine für die Ortsrandlage ausreichend verdichtete Bauweise, die einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund- und Boden gewährleistet.

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

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
 3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
- bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, [...]; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

3.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) / Zahl der Vollgeschosse

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird im WR1 bei maximal 2 zulässigen Vollgeschossen (II) mit 0,6 als Obergrenze, im WR2 bei maximal 1 zulässigen Vollgeschossen (I) mit 0,3 als Obergrenze festgesetzt.

Die Werte liegen unterhalb der Obergrenze des § 17 BauNVO und sind an die Begrenzung auf 1 bzw. 2 Vollgeschosse angepasst. Vor diesem Bemessungshintergrund wird dennoch ein großzügiger Ausnutzungsgrad gewährleistet.

Diese Festsetzungskombination folgt einerseits dem Charakter der nördlich angrenzenden Bebauung, andererseits wird durch die innere Gliederung ein moderater Übergang zur umgebenden Landschaft gewährleistet.

3.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird bei geneigten Dächern durch eine Firsthöhe von 10 m beschränkt.

Gebäude mit Flachdach dürfen eine max. Gebäudehöhe von 6,5 m (Oberkante der Attika des Obergeschosses) nicht überschreiten.

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

Im Ergebnis wird daher mit den o.g. Regelungen gewährleistet, dass sich die entstehenden Gebäude in die unmittelbar angrenzende Bebauungsstruktur einfügen.

Geringfügige Überschreitungen der Höhenfestsetzung durch untergeordnete Gebäudeteile können zugelassen werden.

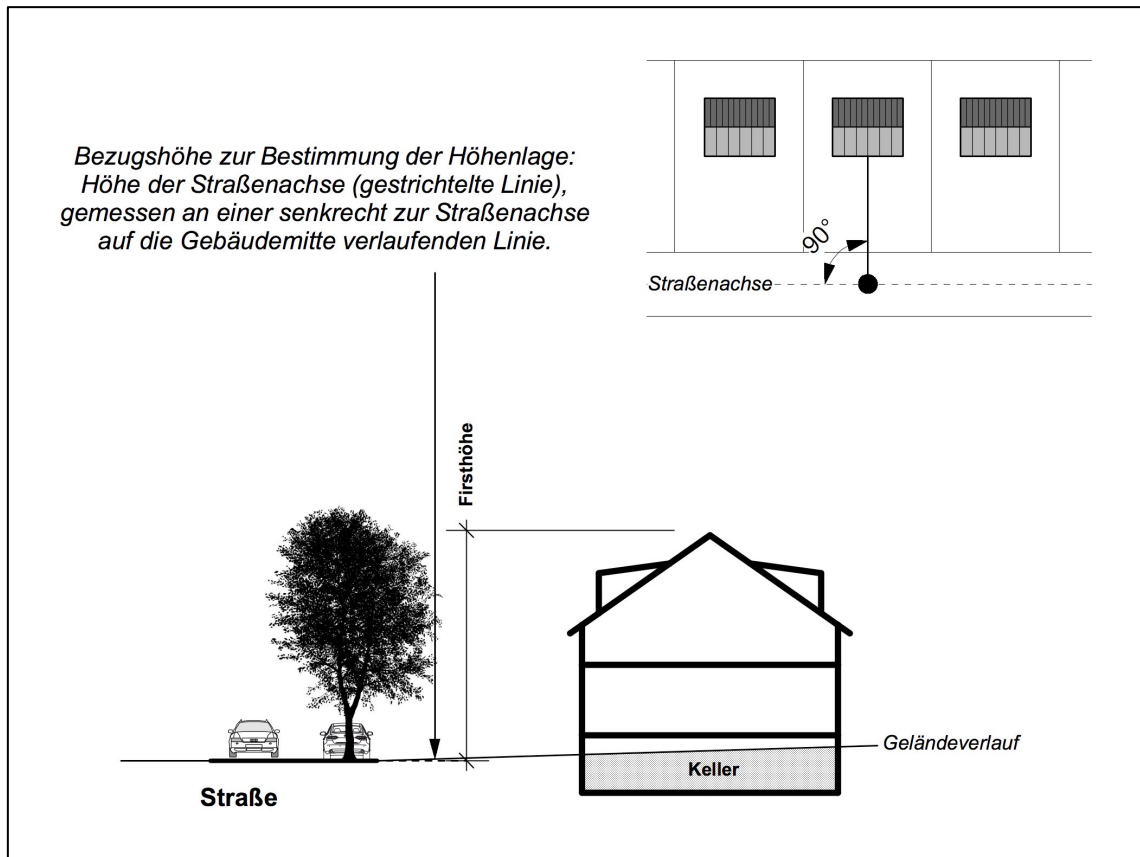


Abbildung 15: Höhe baulicher Anlagen und Höhenlage

3.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

3.3.1 Bauweise

Unter Berücksichtigung der Ortsrandlage und der angrenzend vorhandenen Bebauungsstruktur wird für den gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans die „offene Bauweise“ (o) gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

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

Darüber hinaus wird die Bauweise im Geltungsbereich auf Einzel- und Doppelhäuser (E/D) beschränkt, da diese Bauformen die angrenzenden Baugebiete prägen und stärker verdichtete Bauformen den Gesamtcharakter stören würde.

3.3.2 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO definiert. Die Baugrenzen orientieren sich am Verlauf der Erschließungsstraßen und der städtebaulichen Zielvorstellung zur randlichen Eingrünung.

Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten (auch: Zufahrten zu den Garagengeschossen), Feuerwehraufstellflächen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (nicht mit dem Hauptgebäude verbundene, diesem untergeordnete bauliche Anlagen, die dem Nutzungszweck des Grundstückes selbst dienen) sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies gilt nicht für die Flächen innerhalb der Bauverbotszone gem. § 23 BauNVO.

3.4 Baugestaltung

Gemäß § 81 HBO werden zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen örtliche gestalterische Vorschriften erlassen, die in den Bebauungsplan als Satzung aufgenommen werden. Mit diesen gestalterischen Auflagen zur Außenwerbung, den Baumaterialien und der Fassadengliederung wird eine angemessene Bebauung hinsichtlich der Baukörperdimensionierung, der Fassaden- und Dachgestaltung gewährleistet.

3.5 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung innerhalb des Wohngebiets wird durch die Festsetzung einer Ringstraße (Festsetzung der Straße gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als „Straßenverkehrsfläche“) organisiert.

Die verkehrliche Anbindung erfolgt zum einen über das nördlich anschließende Wohngebiet, in welchem bereits ein Anschluss im Südwesten über die Ortsstraße *Auf der Schindkaute* vorhanden und demnach eine Erschließung neuer Bauflächen vorbereitet ist. Zum anderen wird am nordöstlichen Plangebietsrand im Bereich der Gewässerverrohrung des Radebachs ein Anschluss an den *Homberger Weg* erfolgen. Über die Fortführung des *Homberger Wegs* kann das neue Wohngebiet innerhalb der Ortslage an die L 3290 sowie die B 62 angebunden werden.

Die Anbindung an den ÖPNV (öffentlicher Personennahverkehr) wird durch die nächstliegende RMV-Haltestelle (*Bornhäuschen*) in der Straße *An der Hauptstraße* in rd. 800 m sichergestellt.

3.6 Flächen für die Wasserwirtschaft/ Bauverbotszone

Die für das Regenrückhaltebecken erforderlichen Flächen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB als „Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses - Regenrückhaltebecken“ festgesetzt. Entlang der Westgrenze sind hier zur Baugebietseingrünung standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.

Die Größe der Fläche orientiert sich zum einen an der erforderlichen Rückhaltefläche und zum anderen an dem 10 m breiten, gesetzlich geschützten Gewässerrandstreifens des Radebachs. Dieser wird darüber hinaus auch gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB durch die Festsetzung einer „Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist“ zusätzlich gesichert.

4 Berücksichtigung von Umweltbelangen

Kernstück des § 13b BauGB ist das „beschleunigte Verfahren“ gem. § 13a Abs. 2 BauGB. Bei diesem wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Auch ein Monitoring ist nicht erforderlich.

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

Im Zuge der Bauleitplanung sind aber dennoch die naturschutzfachlichen Anforderungen abzuarbeiten. Auch für ein vereinfachtes Verfahren müssen mindestens die Arten- und Biotopschutzgebote des BNatSchG und des HAGBNatSchG erfasst werden. Es ist zu beurteilen, ob durch artenschutzrechtliche Verbote oder den gesetzlichen Biotopschutz einer späteren Umsetzung absehbarer Weise unausräumbare Hindernisse entgegenstehen können.

Die Beurteilung erfolgt in Anlage 1 (Erhebungen und Folgenbeurteilung zur "Biologischen Vielfalt") und kommt zu folgendem Schluss:

„Verbleibende Anforderungen zur Bewältigung von Artenschutzrisiken:

Tötungsverbot: Sofern Ackerberäumungen in der Brutzeit der Feldlerche stattfinden sollen, sollte durch eine fachliche Vorabkontrolle sichergestellt werden, dass keine konkrete Brut geschädigt werden kann.

Störungsverbot: Keine Maßnahmenanforderung zur Bauleitplanebene!

Zerstörungsverbot: Da die Obstbaumreihe im Osten erhalten bleibt, entsteht keine Maßnahmenanforderung zur Bauleitplanebene!“

„Fazit:

Aus den Erhebungen und Analysen zur biologischen Vielfalt sind die folgenden spezifischen Anforderungen an das Bauleitplanverfahren ableitbar:

Gesetzlicher Biotopschutz ist nicht betroffen.

Unmittelbare artenschutzrechtliche Verbote oder Anforderungen aus den NATURA 2000-Geboten stehen einer Umsetzung nicht entgegen.

Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsanforderungen sind im Verfahren nach § 13 (2) BauGB freigestellt.“

4.1 Grünordnungskonzept

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

Grünordnerische Maßnahmenempfehlungen zur Einbindung in die Landschaft sowie zum Klima-, Boden- und Wasserschutz im Baugebiet:

Baugebietsdurchgrünung

Das Gebot der privaten Sonnenenergienutzung auf Hausdächern bedingt, dass von einer Durchgrünung mit volumenbildenden Laubgehölze abzusehen ist. Innerhalb des Gebiets sind die Pflanzgebote darum auf klein- bis mittelkronige Wuchsformen zu begrenzen.

Baugebietseingrünung

Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzten Flächen ist eine Baumreihe aus Linden (*Tilia cordata* in der Nominatform) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind große Pflanzklassen ab 18 cm Stammumfang zu wählen und es ist auf Pflanzabstände von 12 m zu achten.

Im Unterwuchs ist ein Kräuterrasen aus gebietseigener Herkunft (vgl. § 40 BNatSchG) durch Einsaat und Pflege zu entwickeln.

Hinweis: Da die Wurzelflächen der Bäume vital erhalten werden sollen, sollten an den Baumscheiben einige Natursteinblöcke als Anfahrschutz positioniert werden.

Obstgehölzerhalt

Die vorhandenen Obstgehölze sind aufgrund ihrer Wertigkeit für Natur und Landschaft vorrangig zu erhalten oder durch gleichwertige Pflanzen zu ersetzen.

Hinweis: Die Gehölze ragen mit Krone und Wurzelraum ins Plangebiet hinein - bei allen Baumaßnahmen sind die Gehölze durch Beachtung der DIN 18920 zu schützen.

Baugebietseingrünung

An der Siedlungsgrenze im Westen, Süden und Osten sollten aus Landschafts- und Klimaschutzgründen die Gehölzkontingente auf den Grundstücksfreiflächen vorrangig entlang der Baugebietsränder gepflanzt werden.

Pflanzbindung

Im Geltungsbereich sind die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen gem. Pflanzliste vorzunehmen.

Ausbreitungsaggressive invasive Arten dürfen nicht angepflanzt werden. Hierzu gehören insbesondere:

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

Energienutzung, Immissionsschutz

Die Luftreinhaltung und die Möglichkeiten des Klimaschutzes sind vorrangig zu verfolgen. Um den rentierlichen Betrieb von Solaranlagen zu gewährleisten sollten Dachflächen nicht durch südlich unmittelbar angrenzende Firstbauten verschattet werden.

Begrenzung der Flächenversiegelung

Festsetzungen zur Begrenzung Versiegelung dienen dem Schutz des Bodens nach Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sowie der Minderung negativer stadtklimatischer Effekte durch Begrenzung von Aufheizungseffekten. Dies erfolgt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Vorschriften zur anteiligen Begrünung der Grundstücksflächen sowie zur wasserdurchlässigen Herstellung von Hof- und Stellplatzflächen.

Sammlung und Verwertung von Niederschlagswasser

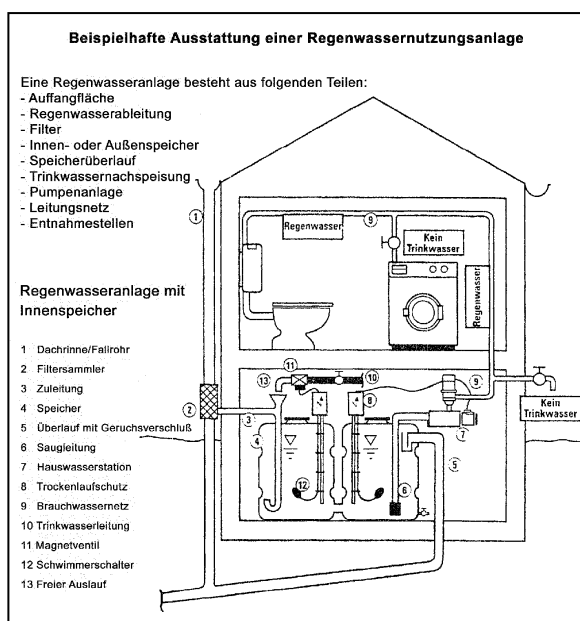


Abbildung 16: Schemaskizze - Regenwassernutzung

Auf den Privatgrundstücken soll gem. § 37 Abs. 4 Hess. Wassergesetz (HWG) das anfallende Niederschlagswasser gefasst und verwertet werden soweit wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist daher in Zisternen (der Anteil des Rückhaltevolumens beträgt mind. 25 l/qm Dachfläche) aufzufangen und als Brauchwasser zu verwenden bzw. zu versickern, sofern keine wasserwirtschaftlichen oder gesundheitlichen Belange entgegenstehen. Ein nachgeschalteter Überlauf in den öffentlichen Kanal ist zulässig.

Die Festsetzung hierzu schließt ggf. erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse bzw. Genehmigungen nicht mit

ein.

Sonstige Hinweise:

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

Sofern Ackerberäumungen in der Brutzeit der Feldlerche stattfinden sollen, sollte durch eine fachliche Vorabkontrolle sichergestellt werden, dass keine konkrete Brut geschädigt werden kann.

Einfriedungen sollen die Wanderbeziehungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht nachhaltig beeinträchtigen, d.h. sie sollen passierbar sein. Mauern und Mauersockel sollen nicht zulässig sein.

5 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil
Wohnbauflächen	17.698 qm	77,0 %
<i>davon WR1</i>	<i>12.451 qm</i>	
<i>davon WR2</i>	<i>5.247 qm</i>	
Randliche Eingrünung	887 qm	3,8 %
Straßenflächen	3.270 qm	14,2 %
Fläche für Regenrückhaltung	1.142 qm	5,0 %
GESAMT	22.997 qm	100 %
Baugrundstücke	26	
Ø Größe	680 qm	

6 Begriffsbestimmungen

Grundflächenzahl (GRZ) - 0,3 (Beispiel)

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

Beispiel: $500 \text{ qm} * 0,3 = 150 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 500 qm dürfen maximal 150 qm Grundfläche überbaut werden. Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche sind vollständig mit einzurechnen.

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von:

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

um bis zu 50 % überschritten werden; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

Geschossflächenzahl (GFZ) – 0,6 (Beispiel)

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

Beispiel: $500 \text{ qm} * 0,6 = 300 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 500 qm dürfen maximal 300 qm, verteilt auf alle (Voll-)Geschosse überbaut werden. Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche, Balkone, Loggien und Terrassen bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

Vollgeschosse – I/II

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften ($\Rightarrow$ § 2 Abs. 3 HBO) Vollgeschosse sind, oder auf ihre Zahl angerechnet werden.“ (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Baugrenze

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

Offene Bauweise – o, E/D – nur Einzel- und Doppelhäuser

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