

Marktgemeinde Eiterfeld, Ortsteil Eiterfeld

Begründung

Bebauungsplan Nr. 25

„Östlich des Eisenacher Weges“ – 2. Bauabschnitt

Entwurf

Planstand: 29.04.2022

Projektnummer: 208319

Projektleitung: Adler / Schenk

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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

Inhalt

1. Vorbemerkungen	3
1.1 Planerfordernis und -ziel	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	4
1.3 Regionalplanung	4
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung	6
1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz	6
1.6 Verfahrensart und -stand	8
2. Städtebauliche Konzeption	9
3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	10
4. Inhalt und Festsetzungen	11
4.1 Art der baulichen Nutzung	12
4.2 Maß der baulichen Nutzung	12
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	14
4.4 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen	14
4.5 Zulässige Haustypen	14
4.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	15
4.7 Verkehrsflächen	15
4.8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15
4.9 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen	16
5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	16
5.1 Dachgestaltung	16
5.2 Gestaltung von Hangbefestigungen und Einfriedungen	17
5.3 Abfall- und Wertstoffbehälter	17
5.4 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen	17
6. Berücksichtigung umweltschützender Belange	17
6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht	17
6.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung	18
6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung und Vorgaben	18
7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	19
7.1 Überschwemmungsgebiete	19
7.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz	19
7.3 Oberflächengewässer	20
7.4 Abwasserbeseitigung	21

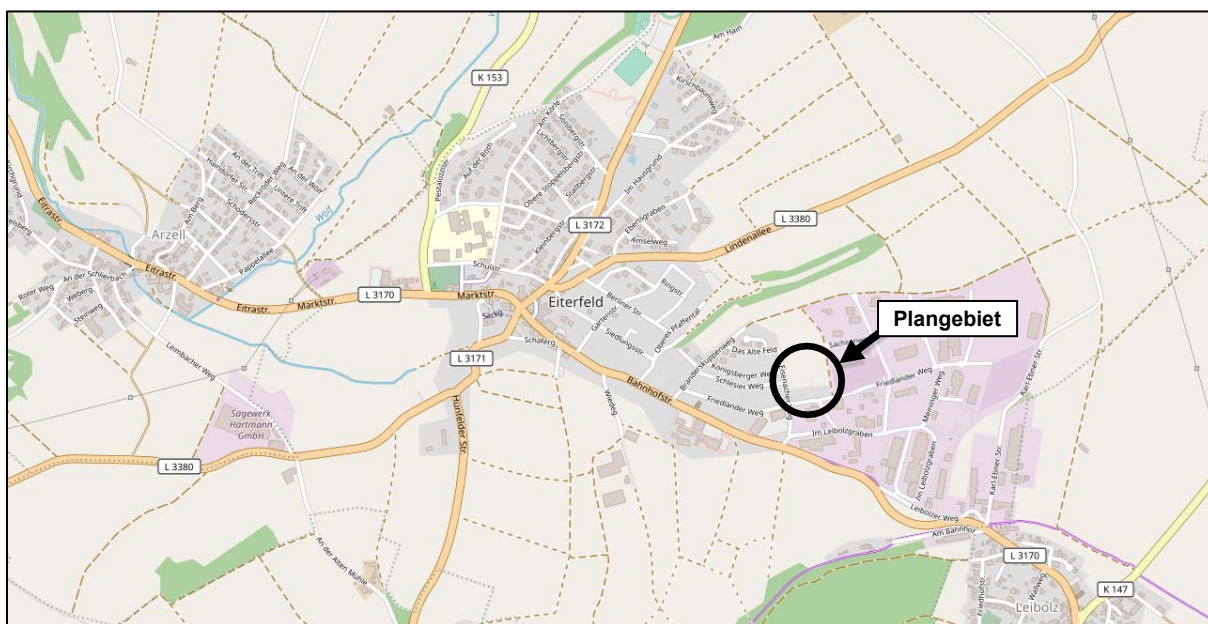
7.5	Abflussregelung	22
8.	Altlastenverdächtige Flächen und Baugrund.....	22
9.	Kampfmittel.....	23
10.	Immissionsschutz	23
11.	Denkmalschutz	26
12.	Erneuerbare Energien und Energieeinsparung	26
13.	Hinweise und sonstige Infrastruktur	26
14.	Bodenordnung.....	27
15.	Flächenbilanz.....	27
16.	Anlagen und Gutachten.....	27

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Gemeindevertretung der Marktgemeinde Eiterfeld hat in ihrer Sitzung am 30.08.2018 den Bebauungsplan Nr. 25 „Östlich des Eisenacher Weges“ – 1. Bauabschnitt als Satzung beschlossen. Mit dem Bebauungsplan wurden für einen ersten Bauabschnitt in Form einer Bauzeile östlich des Eisenacher Weges auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zunächst die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung von neun Baugrundstücken geschaffen. Jedoch erfolgte bereits die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Gesamtbereich der perspektivisch angestrebten Bau- gebietsentwicklung einschließlich der hierfür aus raumordnerischer Sicht erforderlichen Tauschflächen. Da nunmehr der entsprechende Bedarf an weiteren Baugrundstücken nachgewiesen ist, sollen im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 25 „Östlich des Eisenacher Weges“ – 2. Bauabschnitt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitergehende städtebauliche Entwicklung und Erschließung des zweiten Bauabschnittes geschaffen werden. Zwar ist eine weitere Ausweisung von Bauflächen im laufenden Förderzeitraum der Dorfentwicklung grundsätzlich nicht möglich. Aufgrund der nachgewiesenen Bemühungen zur Innenentwicklung und vor dem Hintergrund des bevorstehenden Ablaufs des Förderzeitraumes zum 31.12.2021 wurde seitens des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz mit Schreiben vom 25.02.2021 der Einleitung und Durchführung des Bauleitplanverfahrens für den zweiten Bauabschnitt als vorbereitende Maßnahmen zugestimmt. Für einen dritten Bauabschnitt wird dann künftig bedarfsorientiert ein weiteres Bauleitplanverfahren durchgeführt.

Lage des Plangebietes des Bebauungsplanes (Plankarte 1)



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 09/2021), bearbeitet

Abbildung genordet, ohne Maßstab

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung. Darüber hinaus werden die Grün- und Freiflächen im Osten und Südosten des Plangebietes bauplanungsrechtlich als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gesichert und entwickelt.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes für den zweiten Bauabschnitt umfasst in der Gemarkung Eiterfeld, Flur 10, die Flurstücke 79/3 teilweise und 81/5 (Plankarte 1). Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Norden: Landwirtschaftlich genutzte Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 „Östlich des Eisenacher Weges“ – 1. Bauabschnitt
- Osten: Wegeparzelle und Eingrünung im Übergang zu den weiter östlich anschließenden, gewerblich genutzten Grundstücken sowie der dortigen Freiflächen-Photovoltaikanlage im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 „Die Brandersliede“
- Süden: Straße Friedländer Weg sowie bestehende Bebauung mit rückwärtigen Freiflächen
- Westen: Wohnbaugrundstücke und Fläche für die Regenrückhaltung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 „Östlich des Eisenacher Weges“ – 1. Bauabschnitt

Das eigentliche Plangebiet umfasst auf einer Fläche von rd. 1,4 ha (13.514 m²) bislang noch landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie im Bereich der Grün- und Freiflächen im Südosten des Plangebietes auch einzelne Obstbäume. Das Höhenniveau im Plangebiet bewegt sich zwischen rd. 339 m ü.NHN im Nordosten und rd. 329 m ü.NHN im Süden.

Darüber hinaus wird in der Gemarkung Oberweisenborn, Flur 3, das Flurstück 31/6 teilweise mit einer Größe von 200 m² in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen (Plankarte 2). Die Fläche wird der Planung als externe Ausgleichsfläche für den artenschutzrechtlichen Ausgleich zugeordnet.

1.3 Regionalplanung

Der Bereich des eigentlichen Plangebietes ist im **Regionalplan Nordhessen 2009** als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ sowie überlagernd als „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ festgelegt.

Nach der raumordnerischen Zielsetzung und den entsprechenden Ausführungen im Textteil des Regionalplanes sind „Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft“ für die landwirtschaftliche Bodennutzung geeignet und dieser in der Regel vorbehalten. Eine Inanspruchnahme für andere Raumansprüche ist jedoch unter besonderer Berücksichtigung landwirtschaftlicher Belange unter anderem für die städtebauliche Entwicklung von Siedlungs- und Gewerbeflächen im Umfang von bis zu 5 ha im Zusammenhang mit der bebauten Ortslage unter Beachtung der Ziele der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung und dem Bruttowohnsiedlungsflächenbedarf zulässig. Der im derzeit rechtsgültigen Regionalplan Nordhessen 2009 für die Marktgemeinde Eiterfeld aufgeführte Flächenwert von 23 ha stellt dabei die Obergrenze für die von der Gemeinde für Wohnsiedlungszwecke in Anspruch zu nehmenden Flächen dar.

Der im Regionalplan Nordhessen 2009 festgelegte Bruttowohnsiedlungsflächenbedarf wurde inzwischen überarbeitet, da der zugrunde gelegte Prognosezeitraum (2002 bis 2020) verstrichen ist. Der neu ermittelte Bruttowohnsiedlungsflächenbedarf für den Zeitraum 2020 bis 2035 beläuft sich vorbehaltlich der noch ausstehenden Zustimmung einzelner Gremien auf 8 ha für die Gesamtgemeinde Eiterfeld. Falls die Bevölkerungsentwicklungsprognose im Jahr 2030 übertroffen wird oder stetig bleibt, kann ein Zuschlag von einem Drittel, ohne Abweichungsverfahren, bis zum Jahr 2035 gegeben werden. Dieses Kontingent von 8 ha kann jedoch nur dann vollständig in Anspruch genommen werden, wenn nachweislich Maßnahmen der Innenentwicklung durchgeführt werden. Bei fehlender Innenentwicklung würden 20 % beim zu beachtenden Bruttowohnsiedlungsflächenbedarf in Abzug gebracht.

Der festgelegte Bruttowohnsiedlungsflächenbedarf soll dabei vorrangig in den zentralen Ortsteilen bzw. Wohnsiedlungsschwerpunkten abgedeckt werden. Die Marktgemeinde Eiterfeld ist im System der zentralörtlichen Gliederung als Grundzentrum im ländlichen Raum mit dem zentralen Ortsteil Eiterfeld ausgewiesen. Der zentrale Ortsteil Eiterfeld stellt einen regionalplanerischen Wohnsiedlungsschwerpunkt dar. Die Nutzung bislang unbebauter Flächen sowie die Reaktivierung nicht mehr genutzter Gewerbeflächen und leerstehender Gebäude im Siedlungszusammenhang soll aber zunächst vorrangig vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen am Ortsrand bzw. in den „Vorranggebieten Siedlung Planung“ erfolgen. Flächenneuausweisungen für Siedlungszwecke dürfen nach den Festlegungen des Regionalplanes zudem nur dann erfolgen, wenn solche Bestandsflächen nicht verfügbar oder für die vorgesehene Nutzung nicht geeignet sind. Sind auch die vorhandenen Flächenreserven in den „Vorranggebieten Siedlung Bestand“ oder in den „Vorranggebieten Siedlung Planung“ nicht nutzbar oder verfügbar, können die Städte und Gemeinden durch Flächentausch andere für Wohnsiedlungszwecke geeignete Flächen bis zu maximal 5 ha in dem gleichen Stadt-/Ortsteil in Anspruch nehmen. Ein solcher Flächentausch ist ohne Abweichungsverfahren möglich, wenn der Bruttowohnsiedlungsflächenbedarf nicht überschritten und die übrigen Ziele des Regionalplanes beachtet und seine Vorbehaltsausweisungen zusammen mit den städtebaulichen, denkmal- und landschaftspflegerischen sowie umwelt- und naturschutzfachlichen Belangen sachgerecht berücksichtigt werden. Diese raumordnerische Zielvorgabe ermöglicht es den Gemeinden somit auf andere geeignete Standorte auszuweichen, wenn eine Inanspruchnahme der ausgewiesenen Fläche aus sonstigen Gründen nicht oder nur unter erschwerten Bedingungen möglich ist.

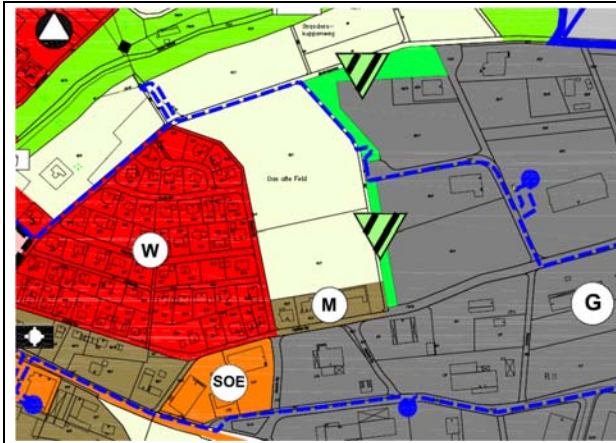
Die städtebauliche Entwicklung eines unter Berücksichtigung aller geplanten Bauabschnitte insgesamt rd. 3,6 ha großen Wohngebietes im Ortsteil Eiterfeld kann demnach in Einklang mit den im Regionalplan Nordhessen 2009 enthaltenen einschlägigen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung gebracht werden, zumal der zentrale Ortsteil Eiterfeld als Wohnsiedlungsschwerpunkt gilt und geeignete Flächen in einem für den nachgewiesenen Bedarf an freistehenden Einfamilienhäusern hinreichenden Umfang im Innenbereich sowie auch in den raumordnerisch festgelegten „Vorranggebieten Siedlung Planung“ nicht zur Verfügung gestellt oder städtebaulich entwickelt werden können. Auch die mit dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 25 „Östlich des Eisenacher Weges“ – 1. Bauabschnitt bauleitplanerisch vorbereiteten Baugrundstücke sind bereits vollständig veräußert und werden, sofern nicht bereits erfolgt, in Kürze entsprechend bebaut. Mit dem Umfang des möglichen Bruttowohnbaulandes war jedoch bereits im Zuge der Aufstellung der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes den regionalplanerischen Vorgaben zum **Flächentausch** dahingehend Rechnung zu tragen, dass im Zuge der Bauleitplanung Flächen an anderer Stelle im Gemeindegebiet, die im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als „Wohnbauflächen“ dargestellt wurden, umzuwidmen waren und demnach nicht mehr für eine städtebauliche Entwicklung infrage kommen.

Darüber hinaus sind die im Regionalplan festgelegten Vorbehaltsgebiete als Grundsatz der Raumordnung einer Abwägung im Rahmen kommunaler Bauleitplanung zugänglich, auch wenn die jeweiligen Belange mit besonderem Gewicht in die Abwägung einzustellen sind. Dies betrifft vorliegend die Festlegung als „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“. Der Schutz des Grundwassers hat hier in der Abwägung einen besonders hohen Stellenwert, steht Planungen und Maßnahmen bei entsprechender Berücksichtigung jedoch nicht grundsätzlich entgegen. Eine qualitative oder quantitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplanten Maßnahmen und die in Allgemeinen Wohngebieten zulässigen Vorhaben ist grundsätzlich nicht zu erwarten. Der Bebauungsplan schließt jedoch die vorliegend zwar nicht geplanten, aber in Allgemeinen Wohngebieten grundsätzlich ausnahmsweise zulässigen Tankstellen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung aus.

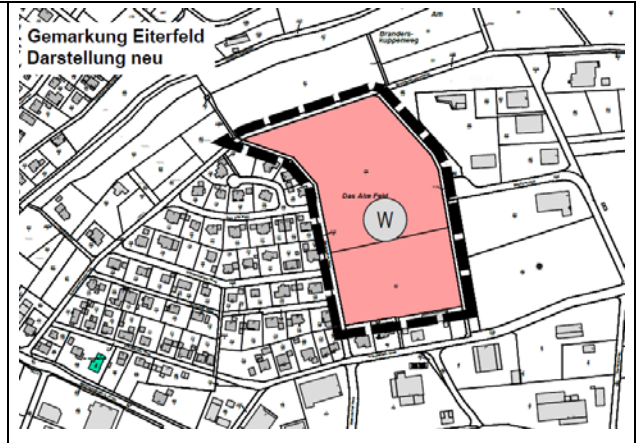
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Bereich des Plangebietes ist im **Flächennutzungsplan** der Marktgemeinde Eiterfeld von 2007 als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, standen bereits die Festsetzungen des Bebauungsplanes für den ersten Bauabschnitt den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes entgegen. Der Flächennutzungsplan wurde daher gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Östlich des Eisenacher Weges“ – 1. Bauabschnitt geändert.

Flächennutzungsplan 2007



10. Änderung des Flächennutzungsplanes



Ausschnitte genordet, ohne Maßstab

Das Planziel der rechtswirksamen **10. Änderung des Flächennutzungsplanes** ist die Darstellung von „Wohnbauflächen“ gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO. Zudem wurden im Zuge der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes gleichzeitig Flächen in den Gemarkungen Buchenau, Dittlofrod, Großentaft und Soisdorf, die im wirksamen Flächennutzungsplan als „Wohnbauflächen“ dargestellt waren, in „Flächen für die Landwirtschaft“ bzw. „Flächen für Wald“ oder „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ umgewidmet und kommen demnach nicht mehr für eine städtebauliche Entwicklung infrage. Der vorliegende Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde zuletzt 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 demnach vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 zudem 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 insbesondere 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.

Die Marktgemeinde Eiterfeld ist grundsätzlich bestrebt auch Flächen im Innenbereich einer baulichen Nutzung zuzuführen und so einen Beitrag zur baulichen **Innenentwicklung** zu leisten. Die Marktgemeinde Eiterfeld steht allerdings auch einer entsprechend hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken gegenüber, der nur mit innerörtlichen Nachverdichtungen insbesondere aufgrund des dort fehlenden Flächenpotenzials nicht entsprochen werden kann. Mit der geplanten Baugebietsentwicklung soll zwar unter Inanspruchnahme des baulichen Außenbereichs ein neues Wohnquartier entwickelt werden, das sich aber in die gesamträumliche städtebauliche Entwicklung im Ortsteil Eiterfeld einfügt und unter Berücksichtigung auch des dritten Bauabschnittes zur Deckung eines mittelfristigen Wohnsiedlungsbedarfs entsprechend eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes geeignet ist. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan für den zweiten Bauabschnitt sollen hingegen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Deckung des kurzfristigen Bedarfs an Wohnbaugrundstücken geschaffen werden.

Seitens der Gemeindeverwaltung wurde jedoch bereits eine Fragebogenaktion durchgeführt, mit der eine direkte Ansprache von Bauplatz-Eigentümern zwecks Verwendung ihres Grundstücks mit Hilfe eines Anschreibens einschließlich detailliertem Fragebogen erfolgte. Im Ergebnis besteht jedoch grundsätzlich keine Bereitschaft der angeschriebenen Eigentümer im zentralen Ortsteil Eiterfeld, die in privatem Eigentum zur Verfügung stehenden Grundstücke im Sinne einer Nachverdichtung zu bebauen. Nur ein Eigentümer hat diesbezüglich Interesse gezeigt, sodass daraufhin Grunderwerbsverhandlungen über den Ankauf eines Bauplatzes erfolgten. Darüber hinaus wurden mit hohem Verwaltungsaufwand die Eigentümer aller Baulücken in allen 20 Ortschaften der Marktgemeinde Eiterfeld angeschrieben und ebenfalls um Abgabe des erstellten Fragebogens gebeten. Einige private Bauplätze in anderen Ortsteilen konnten dadurch in die öffentliche Vermarktung mit aufgenommen werden. Als nächsten Schritt hat die Marktgemeinde Eiterfeld in Zusammenarbeit mit dem Amt für Bodenmanagement und dem Landkreis Fulda bereits ein vertiefendes Baulückenkataster für alle 20 Ortschaften erstellt und strebt insofern weiterhin eine Flächenaktivierung im Innenbereich an.

Hinsichtlich der **Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange** kann angemerkt werden, dass im Zuge der geplanten Baugebietsausweisung zwar bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen werden. Dieser Betroffenheit stehen im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens jedoch unter anderem die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Bevölkerungsentwicklung und die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile als öffentliche und in der Bauleitplanung ebenfalls beachtliche Belange gegenüber. Ferner wird auf die bereits erfolgte 10. Änderung des Flächennutzungsplanes verwiesen, im Zuge derer auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung an anderer Stelle im Gemeindegebiet vormals im Flächennutzungsplan dargestellte „Wohnbauflächen“ umgewidmet wurden und somit nicht mehr für eine städtebauliche Entwicklung infrage kommen.

Im Zuge der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden zudem auch mögliche **Alternativflächen** an anderer Stelle im Gemeindegebiet detailliert geprüft. Die Marktgemeinde Eiterfeld umfasst insgesamt 20 Ortschaften. Aufgrund fachlicher Kriterien, wie z.B. die Nähe zum Kernort Eiterfeld, die Lage im Siedlungszusammenhang, die topographischen Gegebenheiten, die Anforderungen an eine mögliche Erschließung sowie ein ausreichendes Bauplatzangebot in der jeweiligen Ortschaft, wurden die in den Ortschaften im Flächennutzungsplan dargestellten „Wohnbauflächen“ bewertet. Im Ergebnis wurden demnach für eine städtebauliche Entwicklung als Wohngebiet grundsätzlich geeignete Flächen im Gemeindegebiet, unabhängig ihrer Darstellung in entsprechenden Fachplänen, betrachtet, wobei sich das Gebiet „Östlich des Eisenacher Weges“ letztlich als Vorzugsvariante herausgestellt hat. Der in der Abwägung zwischen den geprüften Alternativen im Ergebnis ausschlaggebende Vorteil des vorliegenden Plangebietes bestand insbesondere in der kurzfristigen Flächenverfügbarkeit.

Darüber hinaus kann das Plangebiet „Östlich des Eisenacher Weges“ mit vergleichsweise moderaten Erschließungsaufwendungen städtebaulich entwickelt werden, da die äußere Erschließung ausgehend von der Straße Eisenacher Weg bereits gegeben ist und die erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur durch den unmittelbaren Anschluss an die bereits bebaute Ortslage und die hier vorhandene Infrastruktur ohne größere erschließungstechnische Herausforderungen hergestellt werden kann. Zudem geht die städtebauliche Entwicklung im Bereich des Plangebietes mit einem nur verhältnismäßig geringen Eingriff in Natur und Landschaft einher, während auch im Hinblick auf die Anforderungen des gesetzlichen Artenschutzes keine artenschutzrechtlichen Restriktionen gegen die Planung sprechen. Hinzu kommt die räumliche Nähe zu bestehenden Nah- und Grundversorgungseinrichtungen sowie der Aspekt einer städtebaulich sinnvollen Abrundung der Ortslage in einem Bereich, der bereits von drei Seiten von bestehender Bebauung umfasst wird.

Die **Belange des Bodenschutzes** werden im Rahmen der Umweltprüfung und der Erstellung des Umweltberichtes in der fachlich gebotenen und gesetzlich erforderlichen Form berücksichtigt und in die Abwägung der Belange eingestellt. Zudem kann etwa durch die Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen, Garagenzufahrten sowie Hofflächen auf den Baugrundstücken ein Beitrag zum vorsorgenden Bodenschutz geleistet werden.

Schließlich kann angemerkt werden, dass von den zuständigen Gremien der Marktgemeinde Eiterfeld im Hinblick auf die Aufnahme der Gemeinde in das **Dorfentwicklungsprogramm** des Landes Hessen ein Beschluss zum Verzicht auf die Ausweisung von mit den Zielen der Dorfentwicklung konkurrierenden Baugebieten gefasst wurde. Zudem wurde auch bereits ein integriertes kommunales Entwicklungskonzept (IKEK) vom Juni 2014 als Fördergrundlage mit einer Selbstbindung der Gemeinde beschlossen. Aufgrund der nachgewiesenen Bemühungen zur Innenentwicklung und vor dem Hintergrund des bevorstehenden Ablaufs des Förderzeitraumes zum 31.12.2021 wurde seitens des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz jedoch mit Schreiben vom 25.02.2021 der Einleitung und Durchführung des Bauleitplanverfahrens für den zweiten Bauabschnitt als vorbereitende Maßnahmen zugestimmt.

1.6 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	20.05.2021 Bekanntmachung: 05.11.2021
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	15.11.2021 – 17.12.2021 Bekanntmachung: 05.11.2021
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: 08.11.2021 Frist: 17.12.2021
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	____.____.____ – ____.____.____ Bekanntmachung: ____.____.____

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: _____._____._____ Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	_____._____._____

Die Bekanntmachungen erfolgten im Amtsblatt der Marktgemeinde Eiterfeld.

2. Städtebauliche Konzeption

Da in der Marktgemeinde Eiterfeld bereits vor Jahren kein Angebot an kommunalen Bauplätzen für eine bedarfsgerechte Wohnbebauung insbesondere mit freistehenden Einfamilienhäusern bestand, wurde der Gesamtbereich zwischen der Wohnbebauung im Bereich des Baugebietes „Das Alte Feld“ und des Eisenacher Weges im Westen sowie der gewerblichen Nutzungen entlang des Sachsenweges im Osten 2017 im Rahmen einer Machbarkeitsstudie im Hinblick auf die konkreten Möglichkeiten einer städtebaulichen Entwicklung als Wohngebiet mit rd. 40 Baugrundstücken geprüft und dabei Vorschläge zur Erschließung und Bebauung im Rahmen eines städtebaulichen Konzeptes entwickelt.

Das städtebauliche Konzept der Machbarkeitsstudie führt die durch den Bebauungsplanes Nr. 5 „Das Alte Feld“ von 1981 und den gleichnamigen Bebauungsplan Nr. 13 von 1992 bauplanungsrechtlich vorbereitete städtebauliche Entwicklung nach Osten hin fort und basiert auf einem verkehrstechnischen Anschluss an die Straße Eisenacher Weg und einer Erschließung der nördlichen Baugrundstücke über den Ausbau der Wegeparzelle in Richtung des Branderskuppenweges. Direkte Anbindungen an den Branderskuppenweg im Norden oder den Sachsenweg im Osten wären zwar grundsätzlich möglich, wurden aber verkehrstechnisch aufgrund der im Zuge einer Wohngebietsentwicklung anzunehmenden überwiegenden Fahrbeziehungen zumindest für den motorisierten Verkehr nicht vorgesehenen.

Die Schaffung von Anbindungen für Fußgänger und Radfahrer sowie als Notzufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge wurde jedoch in das städtebauliche Konzept aufgenommen und auch im Rahmen der anschließenden Bauleitplanung berücksichtigt. Die innere Erschließung des Gesamtbereiches erfolgt als Ringstraßensystem mit entsprechend dimensionierten Straßenquerschnitten, die Raum für eine Gestaltung des Straßenraumes und für die Schaffung städtebaulicher Qualitäten bieten.

Die Erschließung und Grundstücksausrichtung des gesamten geplanten Wohngebietes nimmt Bezug auf die Topografie sowie die bereits bestehende Bebauung und ermöglicht eine Südausrichtung der jeweiligen Baugrundstücke und somit eine sonnenoptimierte Bauweise. Vorgesehen ist eine bedarfsorientierte Bebauung mit freistehenden Einzel- und Doppelhäusern in einer städtebaulichen Dichte, die der Lage des Plangebietes gerecht wird und Bezug auf die im näheren Umfeld vorhandene Bau- und Siedlungsstruktur nimmt. Neben Baum- und Strauchpflanzungen im Baugebiet wurde am Tiefpunkt im südwestlichen Bereich zudem eine Fläche für die Rückhaltung und gedrosselte Ableitung von im gesamten Plangebiet anfallendem Niederschlagswasser berücksichtigt.

Das unten dargestellte städtebauliche Konzept bildete insofern die Grundlage für die städtebauliche Konzeption des Bebauungsplanes für den ersten Bauabschnitt, der zunächst neun Baugrundstücke in Form einer ersten Bauzeile östlich des Eisenacher Weges sowie die erforderlichen Flächen für die Regenrückhaltung umfasste sowie auch für die städtebauliche Konzeption des vorliegenden Bebauungsplanes für den zweiten Bauabschnitt.

Städtebauliches Konzept für den Gesamtbereich



Planungsbüro Holger Fischer, Stand: 02/2017

Abbildung genordet, ohne Maßstab

3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Eiterfeld im unmittelbaren Anschluss an den ersten Bauabschnitt östlich entlang des Eisenacher Weges, von wo aus über die innerörtlichen Verkehrswege sowie die umliegenden Landes- und Kreisstraßen eine überörtliche **Anbindung** erfolgen kann. Das Plangebiet ist auch für Fußgänger und Radfahrer sowie über den nächstgelegenen Haltepunkt „Eiterfeld, Evangelische Kirche“ mit dem öffentlichen Personennahverkehr erreichbar. Die äußere verkehrliche **Erschließung** ist bereits Bestand und erfolgt ausgehend von der Straße Eisenacher Weg. Die innere Erschließung erfolgt ausgehend von den im Zuge des ersten Bauabschnittes vorgesehenen Stichstraßen über eine Ringstraße mit einer Anbindungsmöglichkeit für einen weiteren Bauabschnitt nach Norden hin gemäß der dem Bebauungsplan zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeption. Zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung werden im Bebauungsplan entsprechende Straßenverkehrsflächen mit einer für den geplanten Straßenquerschnitt hinreichenden Breite festgesetzt.

Im Zuge der städtebaulichen Entwicklung des Gesamtbereiches der Wohngebietsentwicklung „Östlich des Eisenacher Weges“ wird es zu einer Erhöhung des Verkehrsgeschehens im Umfeld des Plangebietes durch die zu erwartenden Ziel- und Quellverkehre kommen. Mit Beeinträchtigungen des Verkehrsablaufes der weiterführenden innerörtlichen Verkehrswege ist im Zuge einer Umsetzung der Planung im Ergebnis jedoch nicht zu rechnen, da aufgrund der begrenzten Anzahl an Bauplätzen sowie der räumlichen und zeitlichen Verteilung der zu erwartenden und vorwiegend wohnbezogenen Verkehrsmengen grundsätzlich nicht von negativen Auswirkungen auf die bestehende Verkehrssituation bzw. die Verkehrsqualität und Leistungsfähigkeit der umliegenden Verkehrswege auszugehen ist.

Ferner wurden im Rahmen einer **Verkehrsuntersuchung** die möglichen Anschlüsse der geplanten Wohngebietsentwicklung an das öffentliche Straßennetz bewertet und hierfür die zu erwartenden Ziel- und Quellverkehrsstärken der geplanten Wohnbebauung ermittelt. Hierbei wurde nicht nur der zweite Bauabschnitt, sondern bereits die gesamte Wohngebietsentwicklung auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes für den Gesamtbereich in die Betrachtung eingestellt. Nach den Ergebnissen der Untersuchung verlässt morgens durchschnittlich alle drei Minuten ein Kraftfahrzeug das geplante Wohnquartier, während nur alle 20 Minuten ein Kraftfahrzeug zufährt. Am Nachmittag kehrt sich das zu erwartende Verkehrsaufkommen in den gleichen Größenordnungen um. Verkehrsbeobachtungen im Bereich der umliegenden Straßen ergaben, dass derzeit und auch künftig nach Erschließung des Gesamtbereiches keine Engpässe auftreten werden. Mit den prognostizierten Ziel- und Quellverkehrsstärken bleibt im Bereich des Knotenpunktes Eisenacher Weg / Friedländer Weg die beste Qualitätsstufe A erhalten. Lediglich die maximale mittlere Wartezeit des Geradeausverkehrs aus Richtung Eisenacher Weg Nord steigt um den nicht spürbaren Wert von 0,1 s an. In der nachmittäglichen Spitzenstunde erhöht sich durch den zu erwartenden Ziel- und Quellverkehr die maximale mittlere Wartezeit lediglich um den ebenfalls nicht spürbaren Wert von 0,2 s, sodass die beste Qualitätsstufe erhalten bleibt. Dies zeigt, dass die Kreuzung Eisenacher Weg / Friedländer Weg durch die Wohngebietsentwicklung „Östlich des Eisenacher Weges“ mit ihrem maximalem Quellverkehrsaufkommen von 21 Pkw/h morgens und 18 Pkw/h im nachmittäglichen Zielverkehr nicht spürbar an Verkehrsqualität verlieren wird.

Hinsichtlich weitergehender Ausführungen wird auf die als Anlage beigefügte Verkehrsuntersuchung verwiesen.

4. Inhalt und Festsetzungen

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

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Plangebietes entsprechend der geplanten wohnbaulichen Nutzung ein **Allgemeines Wohngebiet** i.S.d. § 4 BauNVO fest. Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können darüber hinaus gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

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

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO jedoch fest, dass die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig sind. Der Ausschluss entspricht dem städtebaulichen Ziel, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches keine Nutzungen bauplanungsrechtlich vorzubereiten, die dem Gebietscharakter des näheren Umfeldes entgegenstehen oder im Kontext der Lage des Plangebietes, insbesondere aufgrund des Platzbedarfs, des Verkehrsaufkommens oder des Emissionspotenzials, nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der zulässigen Vollgeschosse jeweils als Höchstmaß festgesetzt. Darüber hinaus erfolgt zur Begrenzung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen im Plangebiet die Festsetzung von maximal zulässigen Traufhöhen.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Der Bebauungsplan setzt in Anlehnung an die Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für das Allgemeine Wohngebiet eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,4** fest.

Die Festsetzung ermöglicht eine zweckentsprechende Bebauung, die in ihrer städtebaulichen Dichte auch der Lage und dem Umfeld des Plangebietes gerecht wird. 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 nach der gesetzlichen Regelung um bis zu 50 % und somit im Zuge der vorliegenden Planung höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 überschritten werden.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S.d. § 2 Abs. 5 HBO sind, werden nicht angerechnet. Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 0,6** fest. Die Festsetzung bleibt somit deutlich hinter den Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO, ermöglicht aber eine zweckentsprechende Bebauung, die in ihrer städtebaulichen Dichte der Lage und dem Umfeld des Plangebietes gerecht wird, zumal mit der Begrenzung der Geschossflächenzahl in Abhängigkeit von der Zahl der Vollgeschosse auch der Versiegelungsgrad und die städtebauliche Dichte der geplanten Bebauung begrenzt werden kann.

Zahl der Vollgeschosse (Z)

Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff zunächst wie folgt:

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.

Der Bebauungsplan begrenzt für das Allgemeine Wohngebiet die maximale Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = II**, sodass nach Maßgabe der getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung grundsätzlich eine zweigeschossige Bebauung zuzüglich von Dach- bzw. Staffel- und Kellergeschossen, die nicht die Vollgeschossdefinition der HBO erfüllen, bauplanungsrechtlich zulässig ist.

Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher werden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, um die künftige Bebauung in ihrer Höhenentwicklung eindeutig zu begrenzen.

Im Allgemeinen Wohngebiet beträgt die maximal zulässige **Traufhöhe** ein Maß von **TH = 7,5 m**. Bei Gebäuden mit flach geneigter Dachfläche bis einschließlich 7° darf die maximal zulässige Traufhöhe durch Staffelgeschosse, die keine Vollgeschosse i.S.d. § 2 Abs. 5 HBO sind, um bis zu 3,0 m überschritten werden. Aufgrund der topografischen Gegebenheiten im Plangebiet mit dem Anstieg des Geländes in nordöstlicher Richtung wird als unterer **Bezugspunkt** für die Höhenermittlung die natürliche Geländeoberfläche in der Mitte der talseitigen Fassade, oder sofern eine Abgrabung erfolgt, die durch Abgrabung entstehende Geländeoberfläche am tiefst gelegenen Schnittpunkt des Geländes mit der talseitigen Fassade festgelegt. Als Traufpunkt gilt bei Dächern mit gegeneinander laufenden Dachflächen und Pultdächern die Oberkante der Dachhaut in Verlängerung der Außenwand bzw. der untere Pultdachabschluss sowie bei flach geneigten Dächern mit einer Neigung von maximal 7° der obere Abschluss der äußersten Wand über dem letzten Vollgeschoss (Oberkante Attika).

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet eine offene **Bauweise** i.S.d. § 22 Abs. 2 BauNVO fest, sodass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. 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. Ferner gilt gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen **Nebenanlagen** i.S.d. § 14 BauNVO nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassen werden können. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Der Bebauungsplan beinhaltet diesbezüglich Regelungen zur zulässigen Anordnung von Garagen und überdachten Stellplätzen, sodass eine aus städtebaulicher Sicht erwünschte weitgehend einheitliche Anordnung entsprechender Nebenanlagen im gesamten Wohngebiet erreicht und der Nahbereich zum öffentlichen Straßenraum hiervon freigehalten werden kann.

4.4 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen

Der Bebauungsplan setzt fest, dass Garagen einen Abstand von mindestens 3,0 m und überdachte Stellplätze von mindestens 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen, gemessen von der Grundstücksgrenze bis zum Dachüberstand, einzuhalten haben. Mit der Festsetzung soll eine aus städtebaulicher Sicht erwünschte, weitgehend einheitliche Anordnung baulicher Anlagen für den ruhenden Verkehr im Plangebiet erreicht und der Nahbereich zum öffentlichen Straßenraum von entsprechenden Nebenanlagen freigehalten werden.

4.5 Zulässige Haustypen

Der Bebauungsplan setzt fest, dass im Allgemeinen Wohngebiet nur **Einzel- und Doppelhäuser** zulässig sind. Die Festsetzung trägt damit dem nachgewiesenen Bedarf in der Marktgemeinde Eiterfeld Rechnung und verhindert zugleich eine Bebauung etwa mit Hausgruppen und somit in einer baulichen Dichte, die der Lage des Plangebietes nicht mehr gerecht wird.

4.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Der Bebauungsplan setzt fest, dass im Allgemeinen Wohngebiet je Wohngebäude **maximal zwei Wohnungen** zulässig sind. Bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte eine Wohnung zulässig. Mit der Festsetzung soll erreicht werden, dass die geplante Wohnbebauung hinsichtlich der Wohnform an die Struktur der vorhandenen Umgebungsbebauung angepasst und die künftige Nutzungsdichte im Plangebiet entsprechend begrenzt werden kann.

4.7 Verkehrsflächen

Zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung werden innerhalb des Plangebietes **Straßenverkehrsflächen** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB mit einer für den geplanten Straßenquerschnitt hinreichenden Breite festgesetzt. Die innere Erschließung erfolgt somit ausgehend von den im Zuge des ersten Bauabschnittes vorgesehenen Stichstraßen über eine Ringstraße mit einer Anbindungsmöglichkeit für einen weiteren Bauabschnitt nach Norden hin gemäß der dem Bebauungsplan zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeption.

4.8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan setzt im Osten und Südosten des Plangebietes Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel **Extensives Grünland mit Obstbäumen** fest. Die Flächen sind als extensives Grünland zu entwickeln und der vorhandene Streuobstbestand ist durch die Anpflanzung von hochstämmigen Obstbäumen zu ergänzen. Dabei sind die Obstbäume in einem Abstand von 10 m zueinander zu pflanzen. Zu verwenden sind regionaltypische Sorten (bevorzugt Apfel, Birne, Süßkirsche). Alle vorhandenen sowie neu angepflanzten Bäume sind fachgerecht zu pflegen; Ausfälle sind zu ersetzen. Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind bauliche Anlagen sowie jegliche Ablagerungen von Grünabfällen und Schnittgut oder sonstigen Gegenständen unzulässig.

Der Bebauungsplan umfasst in der Gemarkung Oberweisenborn, Flur 3, eine Fläche, die der Planung als externe Ausgleichsfläche für den artenschutzrechtlichen Ausgleich zugeordnet wird. Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel **Feldgehölz** ist eine 200 m² umfassende geschlossene Anpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern der nachfolgend genannten Arten vorzunehmen und als Feldgehölz zu entwickeln. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

4.9 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen

Grundsätzlich geht mit der vorliegenden Bauleitplanung ein Eingriff in den Naturhaushalt sowie den Boden- und Wasserhaushalt einher. Durch verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan kann dieser Eingriff jedoch minimiert bzw. in Teilen einem Ausgleich zugeführt werden. Hierzu gehört unter anderem die Festsetzung zur wasserdurchlässigen **Befestigung von Gehwegen, Garagenzufahrten sowie Hofflächen** auf den Baugrundstücken.

Ferner beinhaltet der Bebauungsplan Festsetzungen zur **Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**. Im Allgemeinen Wohngebiet sind demnach mindestens 30 % der Grundstücksflächen gärtnerisch oder als natürliche Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Hiervon sind mindestens 50 % mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen oder regionaltypischen Hochstamm-Obstbäumen zu bepflanzen. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauerngärten können als Einzelpflanzen eingestreut werden. Sträucher sind in Gruppen von jeweils 4-6 Exemplaren einer Art zu pflanzen. Im Allgemeinen Wohngebiet ist je Baugrundstück zudem mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum oder regionaltypischer Hochstamm-Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zum Erhalt festgesetzte Obstbäume sind ebenfalls fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind jeweils gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

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

5.1 Dachgestaltung

Die Gebäude im Plangebiet sollen sich in Maßstab und Ausführung so weit wie möglich in die Umgebungsbebauung einfügen, während gleichzeitig auch moderne Dachformen in verträglichem Umfang zugelassen werden sollen. Daher wird hinsichtlich der **Dachgestaltung** festgesetzt, dass Dächer mit gegeneinander laufenden Dachflächen und einer Neigung von maximal 40°, Pultdächer mit einseitig geneigter Dachfläche und einer Neigung von maximal 15° sowie flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 7° zulässig sind. Für Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO sowie für untergeordnete Dächer sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig. Zur **Dacheindeckung** sind Tonziegel und Dachsteine in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit zulässig. Hiervon ausgenommen sind flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 7°. Die Verwendung von spiegelnden Materialien zur Dacheindeckung ist unzulässig. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie von Dachbegrünungen bleibt unberührt. Die Festsetzungen sollen vor dem Hintergrund der im Umfeld bestehenden Bebauung zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft und mithin des Orts- und Landschaftsbildes beitragen.

5.2 Gestaltung von Hangbefestigungen und Einfriedungen

Aufgrund der topografischen Gegebenheiten sowie zur Vermeidung von Trennwirkungen wird vorliegend das städtebauliche Erfordernis gesehen, die Zulässigkeit von Hangbefestigungen und Einfriedungen durch entsprechende Gestaltungsvorschriften zu regeln. **Hangbefestigungen**, wie z.B. Stützmauern, Gabionenwände oder Natursteinmauern für Aufschüttungen oder Abgrabungen des Geländes, sind demnach auf eine Höhe von maximal 1,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche zu begrenzen.

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Straßen- und Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass im Allgemeinen Wohngebiet ausschließlich offene **Einfriedungen** sowie heimische Laubhecken bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über der Geländeoberkante zulässig sind. Mauer- und Betonsockel sind unzulässig.

5.3 Abfall- und Wertstoffbehälter

Der im Zuge von Wohnnutzungen erforderliche Umfang an Abfall- und Wertstoffbehältern kann sich oftmals negativ auf das Straßen- und Ortsbild auswirken. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen und entweder in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen, mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben sind.

5.4 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Der Bebauungsplan setzt fest, dass großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welchen diese Materialien das hauptsächliche Gestaltungselement sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (**Schottergärten**), unzulässig sind. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt. Hierdurch kann die vielerorts in Wohngebieten zu beobachtende Errichtung von weitgehend vegetationslosen und somit sich für den Naturhaushalt und das lokale Kleinklima negativ auswirkenden Schottergärten verhindert werden, während zugleich die angestrebte städtebauliche Qualität der geplanten Wohngebietenentwicklung durch eine entsprechende grünordnerische Gestaltung gesichert werden kann.

6. Berücksichtigung umweltschützender Belange

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bauleitplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen.

Der Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag zum Bebauungsplan liegt der Begründung als **Anlage** bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

6.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen Bestandteilen sind in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Auch sind bauplanungsrechtlich vorbereitete Eingriffe in Natur und Landschaft nur zulässig, wenn diese durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden können. Die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, werden in den Umweltbericht integriert; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

Den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft wird zusätzlich zu der unter 1.5.2 festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Feldgehölz“ und der hier durchzuführenden Maßnahme eine Fläche von 3.521 m² aus der Ökokontomaßnahme Gemarkung Ufhausen, Flur 18, Flurstücke 37, 38 und 39 (Am Talrain) zugeordnet.

6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung und Vorgaben

Die Durchführung faunistischer Erhebungen erfolgte bereits 2017 auf der Grundlage des „Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“. Die Ergebnisse werden in einem eigenständigen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zusammengefasst, der insbesondere eine naturschutzfachliche Bewertung der Ergebnisse, eine Erörterung der artenschutzrechtlich gegebenenfalls notwendigen Maßnahmen sowie eventueller Ausnahme- und Befreiungsvoraussetzungen enthält. Aus der Analyse sind als artenschutzrechtlich relevante Vogelarten Feldsperling, Goldammer, Haussperling, Klappergrasmücke und Stieglitz hervorgegangen. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag liegt der Begründung als **Anlage** bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

Darüber hinaus 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 (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere,

- 1) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
- 2) Gehölzrückschnitte außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.

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.

7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Juli 2014 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt.

7.1 Überschwemmungsgebiete

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

7.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung

Der Bedarf an Trinkwasser kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht abschließend quantifiziert werden. Die Bedarfsermittlung ist Gegenstand der weiteren Erschließungsplanung.

Deckungsnachweis

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz sowie durch einen Ausbau der Versorgungsinfrastruktur innerhalb des Plangebietes entsprechend den Anforderungen der geplanten Wohnnutzungen. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass der gesamte Wasserbedarf im Plangebiet gedeckt und die ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt werden kann. Die Einzelheiten werden im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung festgelegt.

Seitens des Kreisausschusses des Landkreises Fulda, Fachdienst Gefahrenabwehr, wird in der Stellungnahme vom 03.01.2022 darauf hingewiesen, dass aufgrund der Einstufung als Allgemeines Wohngebiet, der zu erwartenden mittleren Gefahr der Brandausbreitung und der maximalen Geschossflächenzahl von 0,6 eine Löschwasserversorgung von mindestens 84 m³/h für zwei Stunden in Anlehnung an das DVGW-Arbeitsblatt W 405 als den örtlichen Verhältnissen angemessen betrachtet werden kann. Bei der Wasserentnahme aus dem Trinkwassernetz ist der Betriebsdruck von 2,5 bar nicht zu unterschreiten.

Technische Anlagen

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung (Leitungen und Hausanschlüsse) werden innerhalb des Plangebietes mit dem erforderlichen Leitungsquerschnitt neu verlegt. Die Einzelheiten werden im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung festgelegt.

Schutz des Grundwassers

Eine qualitative oder quantitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplanten Maßnahmen und die in Allgemeinen Wohngebieten zulässigen Vorhaben ist grundsätzlich nicht zu erwarten. Der Bebauungsplan schließt jedoch die vorliegend zwar nicht geplanten, aber in Allgemeinen Wohngebieten grundsätzlich ausnahmsweise zulässigen Tankstellen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung aus.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet oder Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines festgesetzten oder geplanten Wasser- oder Heilquellenschutzgebietes.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Der Bebauungsplan ermöglicht eine zweckentsprechende Bebauung und wohnbauliche Nutzung und somit auch eine entsprechende Versiegelung innerhalb des Plangebietes, die jedoch über die festgesetzte Grundflächenzahl begrenzt wird. Der Bebauungsplan enthält zudem Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen, Garagenzufahrten sowie Hofflächen auf den Baugrundstücken sowie durch die Vorgaben zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und zur Verhinderung von Schottergärten im Bereich der Außenanlagen. Insofern werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Maßnahmen vorgegeben, die auch der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegenwirken.

Versickerung von Niederschlagswasser

Durch die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen, Garagenzufahrten sowie Hofflächen auf den Baugrundstücken wird sichergestellt, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser grundsätzlich versickern kann. Bei der Auswahl der geeigneten Versickerungsmethode ist neben den konkreten örtlichen Verhältnissen auf den Baugrundstücken der Schutz des Grundwassers zu beachten.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Das Plangebiet befindet sich nicht im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes.

Bemessungsgrundwasserstände

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Ein dauerhaftes Aufstauen, Absenken oder Umleiten von Grundwasser ist im Zuge der Umsetzung der Planung grundsätzlich nicht zu erwarten.

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

7.3 Oberflächengewässer

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine oberirdischen Gewässer oder Entwässerungsgräben. Gesetzliche Gewässerrandstreifen werden durch die Planung nicht berührt.

7.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Die Betrachtung und Darlegung der geplanten Abwasserbeseitigung ist Gegenstand der weiteren Erschließungsplanung. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass die Erschließung als gesichert i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB angesehen werden kann.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch einen Anschluss an das zentrale Kanalisationsnetz, sodass anfallendes Schmutzwasser in der öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann. Darüber hinaus sind die gesetzlichen Vorgaben des § 55 WHG in Verbindung mit § 37 HWG zur Verwertung von Niederschlagswasser zu berücksichtigen. Niederschlagswasser soll gemäß § 55 Abs. 2 WHG 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. Die Einzelheiten werden im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung festgelegt.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Die Ermittlung der im Bereich des Plangebietes hinzukommenden Abwassermenge und -fracht ist Gegenstand der weiteren Erschließungsplanung. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass die bestehenden Abwasseranlagen ausreichend bemessen sind und keine Neubauten, Erweiterungen und Ergänzungen der Abwasseranlagen erforderlich und bis zur Nutzung des Baugebietes oder zu einem späteren Zeitpunkt fertig zu stellen sind.

Reduzierung der Abwassermenge

Durch die Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Bewässerung der Außenanlagen oder die Brauchwassernutzung, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden.

Versickerung des Niederschlagswassers

Diesbezüglich wird auf die gesetzliche Vorgabe des § 55 Abs. 2 WHG verwiesen, nach der Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Sofern im Plangebiet anfallendes, unverschmutztes Niederschlagswasser vor Ort zur Versickerung gebracht werden soll, sind insbesondere das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten. Zudem handelt es sich bei einer Versickerung nach § 8 und 9 WHG um eine erlaubnispflichtige Benutzung; die Erlaubnis ist durch die zuständige Untere Wasserbehörde zu erteilen.

Entwässerung im Trennsystem

In der Straße Eisenacher Weg wurde bereits im Zuge des ersten Bauabschnitts vom Tiefpunkt des Gebietes bis zum Nord-Ende ein Niederschlagswasserkanal verlegt. Der Bebauungsplan Nr. 25 „Östlich des Eisenacher Weges“ – 1. Bauabschnitt setzt im südlichen Bereich des Plangebietes eine Fläche für Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltung“ fest, sodass die für eine Entwässerung des Gesamtbereiches im Trennsystem am Tiefpunkt des Baugebietes erforderlichen Flächen bauplanungsrechtlich gesichert und freigehalten werden. Die Regenrückhaltung wird im Zuge der Erschließung des zweiten Bauabschnittes angelegt und in Betrieb genommen.

Kosten und Zeitplan

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass im Zuge der Bauleitplanung im Bereich des Plangebietes keine maßgeblichen Kosten für gegebenenfalls notwendige Folgemaßnahmen für eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung, wie z.B. für die Erweiterung einer Kläranlage oder für den Bau von Rückhalteanlagen an anderer Stelle im Gemeindegebiet, entstehen. Jedoch entstehen im Zuge der Erschließung des zweiten Bauabschnittes Kosten für die Herstellung der bereits im Zuge der Planung des ersten Bauabschnittes vorgesehenen und bauleitplanerisch gesicherten Regenrückhaltung.

7.5 Abflussregelung

Abflussregelung und Vorflutverhältnisse

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass im Zuge der Planung ein durch die zulässige Bebauung gegebenenfalls bedingter höherer Abfluss bei Niederschlag von den vorhandenen Fließgewässern aufgenommen und abgeleitet werden kann.

Hochwasserschutz und erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

Im Zuge der vorliegenden Planung besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen, Garagenzufahrten sowie Hofflächen auf den Baugrundstücken und durch die Vorgaben zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung und hier insbesondere auf die Regelung des § 8 Abs. 1 HBO verwiesen werden.

8. Altlastenverdächtige Flächen und Baugrund

Altlasten und Bodenbelastungen

Altablagerungen, Altstandorte, Verdachtsflächen, altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt. Ergeben sich während den Bauausführungen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Anzeichen, die einen Altlastenverdacht begründen können, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde zu informieren und in das weitere Vorgehen einzubeziehen.

Baugrund

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor.

9. Kampfmittel

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, wurde in der Stellungnahme vom 03.01.2018 im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Östlich des Eisenacher Weges“ – 1. Bauabschnitt sowie in der Stellungnahme vom 07.12.2021 zum vorliegenden Bauleitplanverfahren darauf hingewiesen, dass eine Auswertung vorliegender Luftbilder keinen begründeten Verdacht ergeben hat, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, wird darum gebeten, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

10. Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 „Das Alte Feld“ von 1981 und im Geltungsbereich des gleichnamigen Bebauungsplanes Nr. 13 von 1992 sowie im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 „Östlich des Eisenacher Weges“ – 1. Bauabschnitt kann dem **Trennungsgrundsatz** des § 50 BImSchG entsprochen werden. Hingegen folgt die vorliegende Planung aufgrund der räumlichen Nähe zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 „Die Brandersliede“ von 1996, der östlich des Plangebietes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festsetzt, grundsätzlich nicht dem vorgenannten Trennungsgrundsatz.

Aus der Anforderung der besonderen Berücksichtigung dieser Abwägungsdirektive sowie der planerischen Konfliktbewältigung und der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ergibt sich in Anbetracht der angestrebten Wohnnutzung in räumlicher Nähe zu den östlich anschließenden gewerblichen Nutzungen das Erfordernis einer detaillierten Betrachtung der immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen und Anforderungen. Da der unmittelbare Anschluss eines Wohngebietes an bestehende und bauplanungsrechtlich zulässige gewerbliche Nutzungen dazu geeignet ist, immissionsschutzrechtliche Konflikte hervorzurufen, wurde bereits 2016 von der TÜV TECHNISCHE ÜBERWACHUNG HESSEN GMBH ein **Immissionsgutachten** erstellt, im Zuge dessen die immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen sowie die Einhaltung der einschlägigen lärmtechnischen Regelwerke geprüft wurden.

Hierfür wurde die Geräuschbelastung im Gesamtbereich zwischen der Wohnbebauung im Bereich des Baugebietes „Das Alte Feld“ und des Eisenacher Weges im Westen sowie der gewerblichen Nutzungen entlang des Sachsenweges im Osten durch die benachbarten Gewerbegebiete ermittelt.

Im Rahmen des Immissionsgutachtens wurde zunächst auf Grundlage, der in den jeweiligen umliegenden Bebauungsplänen festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel die maximal mögliche Geräuschbelastung an der geplanten Wohnbebauung durch Gewerbe in der Tages- und in der Nachtzeit ermittelt. Für die Gewerbegebiete, in denen in den zugehörigen Bebauungsplänen die Geräuschemissionen nicht begrenzt sind, wurde überschlägig von einem flächenbezogenen Schallleistungspegel von 60 dB(A) pro Quadratmeter für die Tages- und für die Nachtzeit ausgegangen. Allerdings sind die Geräusche aus diesen Gewerbegebieten immissionsschutzrechtlich durch die angrenzenden, bereits bestehenden Wohngebiete begrenzt. In diesen Fällen wurde der flächenbezogene Schallleistungspegel für die Gewerbegebiete derart reduziert, dass in den bestehenden Allgemeinen Wohngebieten die maßgeblichen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm durch die Summe des Gewerbelärms tagsüber und nachts eingehalten werden. Hierbei ist beachtlich, dass die bereits ansässigen oder darüber hinaus zulässigen Gewerbebetriebe durch die heranrückende Wohnbebauung grundsätzlich nicht nachteilig eingeschränkt werden, da in der schalltechnischen Berechnung und den nachfolgend dargestellten Empfehlungen vom theoretisch maximal möglichen Schallleistungspegel und nicht von den gegenwärtig tatsächlich von den ansässigen Gewerbebetrieben ausgehenden Emissionen ausgegangen wurde.

Geräuschbelastung durch Gewerbe in der Tages- und Nachtzeit



Quelle: TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH, Gutachten Nr. L 8232, Stand: 12.12.2016

Die Ergebnisse für den Gewerbelärm in der Tages- und Nachtzeit können im Einzelnen den Pegelkarten des Gutachtens Nr. 8232 vom 12.12.2016 entnommen werden. Demnach können in der Tages- und in der Nachtzeit die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 bzw. der Richtwerte nach TA Lärm für Allgemeines Wohngebiet von tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) im gesamten Untersuchungsgebiet, mit Ausnahme der südöstlichen Ecke (tagsüber der Bereich in der Farbe Orange größer 55 dB(A) und nachts der Bereich in der Farbe Dunkelgrün größer 40 dB(A)), eingehalten werden.

Im Rahmen des Gutachtens wurde daher für die Bauleitplanung vorgeschlagen, die erste Bauzeile nördlich des Friedländer Weges ab der Hausnummer 25 als Mischgebiet bzw. als eingeschränktes Gewerbegebiet nur für nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe auszuweisen oder diesen Bereich in dem aufzustellenden Bebauungsplan auszusparen und jedenfalls nicht für Wohnnutzungen mit dem Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes bauleitplanerisch vorzubereiten. Daher erfolgt im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes für den zweiten Bauabschnitt in diesem Bereich die auch aus naturschutzfachlicher Sicht sachgerechte Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Die mit Wohngebäuden aus immissionschutzrechtlicher Sicht bebaubare Fläche innerhalb des vorliegend geplanten zweiten Bauabschnittes wird demnach auf den Bereich in der Farbe Hellgrün, also auf den Bereich größer 35 dB(A) bis maximal 40 dB(A), in der oben ausschnittsweise dargestellten Pegelkarte für die Nachtzeit begrenzt.

In dem Gutachten Nr. L 8232 von 2016 wird nachgewiesen, dass bei Einhaltung der in dem Bebauungsplan Nr. 14 festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegeln in allen Bauabschnitten des Wohngebietes „Östlich des Eisenacher Weges“ die zulässigen Richtwerte nach TA Lärm für Allgemeines Wohngebiet von tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) eingehalten werden können. Insofern resultiert aus der vorliegenden Bauleitplanung keine Einschränkung für das östlich angrenzende Gewerbegebiet über das in dem Bebauungsplan Nr. 14 festgesetzte Maß hinsichtlich der zulässigen Geräuschemissionen hinaus.

Seitens der TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH wurde zum Entwurf des Bebauungsplanes eine ergänzende **schalltechnische Stellungnahme** erstellt. Die in dem Gutachten Nr. L 8232 von 2016 zugrunde gelegten flächenbezogenen Schalleistungspegel wurden zwischenzeitlich in den jeweiligen Bebauungsplänen nicht geändert. Die Ergebnisse für die Geräuschbelastung in dem geplanten Wohngebiet durch das umliegende Gewerbe entsprechend der Geräuschuntersuchung Nr. L 8232 von 2016 sind nach wie vor gültig. Die ergänzende schalltechnische Stellungnahme ist der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Die seitens der Schallgutachters vorgeschlagenen Maßnahmen zum passiven Schallschutz dienen im Übrigen nicht zur Vermeidung vermeintlicher planinduzierter immissionsschutzrechtlicher Konflikte aufgrund der räumlichen Nähe des Wohngebietes zu bestehenden gewerblichen Nutzungen. Es handelt sich hierbei vielmehr um die allgemeinen **Anforderungen an den baulichen Schallschutz** auf der Grundlage des sog. maßgeblichen Außenlärmpegels. Da der Bereich des Plangebietes jedoch nur innerhalb des Lärmpegelbereiches II und III liegt, innerhalb dessen auch mit handelsüblichen Fenstern und Außenbauteilen ein hinreichender Schallschutz gewährleistet werden kann, bedarf es hierzu keiner weiteren Festsetzung oder Regelung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Störfallbetriebe i.S.d. der sog. Seveso-III-Richtlinie sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.

11. Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind 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 (§ 21 HDSchG).

12. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S.1509) wurde das Baugesetzbuch zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Insofern werden hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Vorgaben in den Bebauungsplan aufgenommen und insbesondere auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) und die hierin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb hingewiesen.

13. Hinweise und sonstige Infrastruktur

Seitens der EAM Netz GmbH wird in der Stellungnahme vom 02.12.2021 darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet **Gasversorgungsleitungen** befinden, die berücksichtigt werden müssen. Bei eventuell geplanten Baumbepflanzungen sind die Standorte und Baumarten mit der EAM Netz GmbH abzustimmen. Nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zwischen Baum und Gasversorgungsanlage grundsätzlich ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Zur Sicherung der vorhandenen Versorgungsleitungen wird um Beachtung des Merkblattes „Schutz von Versorgungsanlagen der EAM Netz GmbH“ gebeten. Vor Baubeginn sollte zudem ein Gespräch mit dem zuständigen RegioTeam in Bebra stattfinden, damit die ausführende Baufirma vor Ort auf eventuelle Gefahrenstellen hingewiesen werden kann. Seitens der OsthessenNetz GmbH wird in der Stellungnahme vom 08.12.2021 darauf hingewiesen, dass das geplante Baugebiet nach entsprechenden Kabelverlegungen aus der vorhandenen allgemeinen Trafostation „Eiterfeld/Sachsenweg 17“ mit elektrischer Energie versorgt werden soll. Dazu wird an entsprechender Stelle ein **Leitungsrecht für Stromversorgungskabel** benötigt, sodass im Bebauungsplan Flächen festgesetzt werden, die mit einem Leitungsrecht zu belasten sind. Die Belastung der Flächen mit einem Leitungsrecht erfolgt zugunsten des zuständigen Versorgungsträgers. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis, unterirdische Stromversorgungsleitungen zu betreiben und zu unterhalten. Auf den mit einem Leitungsrecht zu belastenden Flächen sind bauliche Anlagen unzulässig.

Seitens des Kreisausschusses des Landkreises Fulda, Fachdienst Gefahrenabwehr, wird in der Stellungnahme vom 03.01.2022 darauf hingewiesen, dass ein Hubrettungsfahrzeug den Bereich des Plangebietes innerhalb der Hilfsfrist der Stufe 1 nach gemäß Anlage zur Verordnung über die Organisation, Mindeststärke und Ausrüstung der öffentlichen Feuerwehren (Feuerwehr-Organisationsverordnung – FwOV nicht erreichen kann. Für Geschosse mit Aufenthaltsräumen können mit Rettungsgeräten der **Feuerwehr** erreichbare Stellen als zweiter Rettungsweg nur bis zu einer Brüstungshöhe von 8 m berücksichtigt werden.

14. Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist voraussichtlich nicht erforderlich.

15. Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung zu dokumentieren und bewerten zu können, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz aufgestellt.

Geltungsbereich des Bebauungsplans (Plankarte 1)	13.514 m²
Allgemeines Wohngebiet	8.915 m ²
Straßenverkehrsflächen	1.466 m ²
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Extensives Grünland mit Obstbäumen“	3.133 m ²
Geltungsbereich des Bebauungsplans (Plankarte 2)	200 m²
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Feldgehölz“	200 m ²

16. Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Planungsbeitrag, Planungsbüro Fischer Stand: 29.04.2022
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Bearbeitung: Plan Ö, Stand: 26.07.2017
- Gutachten Nr. L 8232 über die Geräuschbelastung durch Gewerbe in einem geplanten Wohngebiet östlich des Eisenacher Weges in 36132 Eiterfeld, TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH, Stand: 12.12.2016
- Schalltechnische Stellungnahme Nr. T 4435 zur Belastung durch Gewerbelärm, TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH, Stand: 24.01.2022
- Verkehrsuntersuchung zum Anschluss der „Wohngebietsentwicklung östlich des Eisenacher Wegs“ an das öffentliche Straßennetz, Prof. Norbert Fischer-Schlemm, Stand: 29.01.2020

Planstand: 29.04.2022

Projektnummer: 208319

Projektleitung: Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH

Annika Schenk, M.Sc. Stadt- und Regionalentwicklung

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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