



---

Bauleitplanung der Gemeinde Reiskirchen

Ortsteil Reiskirchen

Begründung zum

**Bebauungsplan „Waldstraße“**

(Bebauungsplan der Innenentwicklung – Verfahren gemäß § 13a BauGB)

Entwurf

Planstand: 04.07.2018

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. M. Wolf (Stadtplaner AKH / SRL)

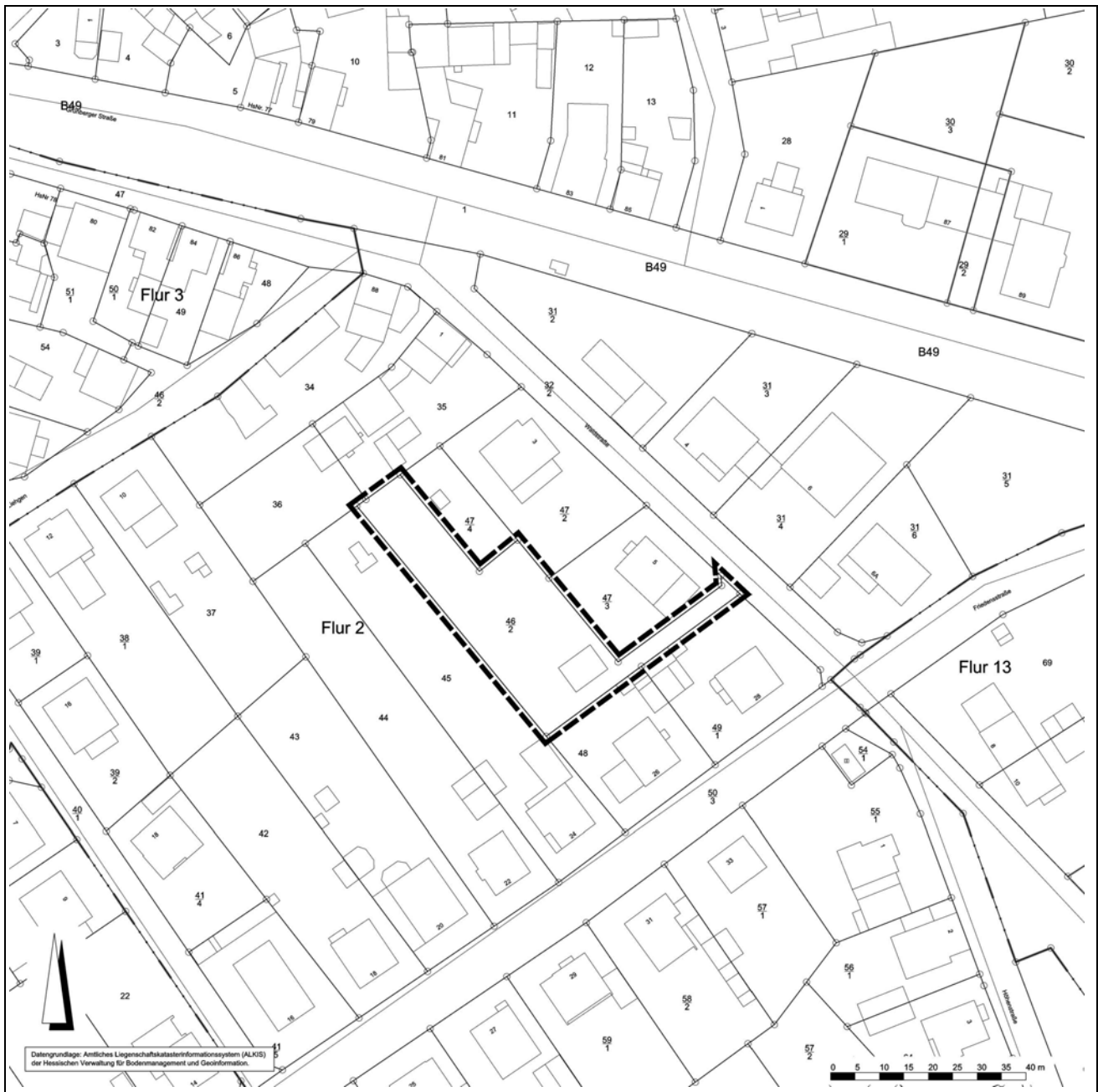
---

**Planungsbüro Holger Fischer**

Konrad-Adenauer-Straße 16, 35440 Linden, Tel. 06403/9537-0, Fax 06403/9537-30  
E-Mail: [m.wolf@fischer-plan.de](mailto:m.wolf@fischer-plan.de), [f.licher@fischer-plan.de](mailto:f.licher@fischer-plan.de) / Internet: [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

**Inhalt**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b> .....	<b>3</b>
1.1	Veranlassung und Planziel .....	3
1.2	Verfahrensstand .....	4
1.3	Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes .....	5
1.4	Übergeordnete Planungen.....	6
<b>2</b>	<b>Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption</b> .....	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>Inhalt und Festsetzungen</b> .....	<b>7</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung (BauGB, BauNVO) .....	8
3.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (BauGB, BauNVO) .....	8
3.3	Landschaftspflegerische und eingriffsminimierende Maßnahmen im Baugebiet (BauGB) .....	10
3.4	Orts- und Gestaltungssatzung (BauGB i.V.m. HBO) .....	10
<b>4</b>	<b>Berücksichtigung umweltschützender Belange</b> .....	<b>11</b>
4.1	Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen .....	12
4.2	Auswirkungen auf Boden, Wasser, Luft und Klima .....	13
4.3	Betroffenheit von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und des Europäischen Vogelschutzes .....	13
4.4	Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit .....	14
4.5	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter .....	14
4.6	Vermeidung von Emissionen / Nutzung erneuerbarer Energien.....	14
4.7	Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität.....	14
4.8	Artenschutz.....	14
<b>5</b>	<b>Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz</b> .....	<b>15</b>
5.1	Überschwemmungsgebiet .....	15
5.2	Wasserversorgung und Grundwasserschutz .....	15
5.3	Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen .....	17
5.4	Abwasserbeseitigung.....	17
5.5	Abflussregelung .....	19
5.6	Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft.....	19
5.7	Abwasserbeseitigung.....	21
5.8	Wasserschutzgebiete .....	22
<b>6</b>	<b>Verkehrsanlagen, Infrastruktur</b> .....	<b>22</b>
6.1	Straßen und Verkehrsflächen .....	22
6.2	Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr, Fußwege, Feldwege .....	22
6.3	Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr .....	22
6.4	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung .....	22
6.5	Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien.....	23
6.6	Brandschutz.....	23
<b>7</b>	<b>Immissionsschutz</b> .....	<b>24</b>
<b>8</b>	<b>Denkmalschutz</b> .....	<b>24</b>
<b>9</b>	<b>Altlasten, Bodenschutz, Abfall, Bergrecht, Baugrund, Geologie</b> .....	<b>24</b>
<b>10</b>	<b>Bodenordnung</b> .....	<b>25</b>
<b>11</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>25</b>

**Abb.1: Übersicht und räumlicher Geltungsbereich**

genordet, ohne Maßstab

## 1 Vorbemerkungen

### 1.1 Veranlassung und Planziel

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Reiskirchen hat gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Waldstraße“ in der Kerngemeinde beschlossen.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Überplanung eines bisher im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellten Bereiches, um die Ausweisung eines weiteren bereits erschlossenen Baugrundstückes zu ermöglichen. Aufgrund der Lage der Fläche in der Innerortslage kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch aufgestellt werden. Die Erschließung des Geländes erfolgt über die Straße *Waldstraße*.

Ziel des Bebauungsplanes ist es also, die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbaufläche zu überplanen, um die Voraussetzungen für eine behutsame städtebauliche Nachverdichtung von einem bereits erschlossenen Grundstück zu schaffen. Dazu soll der Planbereich überplant und die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen auf den Bedarf ausgerichtet werden. Das Plangebiet wird gemäß den Nutzungen und Bebauungsplänen im Umfeld des Gebietes als Allg. Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen und einer behutsamen städtebaulichen Nachverdichtung zugeführt.

## 1.2 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß <b>§ 2 Abs.1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB</b>	21.03.2018 Bekanntmachung: 06.07.2018
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs.2 BauGB i.V.m.§ 13 Abs.2 S.1 Nr.2 BauGB</b>	16.07.2018 – 17.08.2018einschl Bekanntmachung: 06.07.2018
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs.2 BauGB i.V.m. § 13 Abs.2 S.1 Nr.3 BauGB</b>	Anschreiben: 12.07.2018 Frist analog § 3 Abs.2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß <b>§ 10 Abs. 1 BauGB</b>	

\*Die Bekanntmachungen erfolgen im Mitteilungsblatt Reiskirchen (amtliches Bekanntmachungsorgan der Gemeinde Reiskirchen).

Für Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, hat der Gesetzgeber 2007 ein sog. beschleunigtes Verfahren zur Innenentwicklung eingeführt. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben, da der vorliegende Bebauungsplan eine bauliche Nachverdichtung im bereits vollständig bebauten Innenbereich vorbereitet.

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

Vorliegend bleibt die zulässige Grundfläche (GRZ 0,3 = Versiegelung 336m<sup>2</sup>) deutlich unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup>. Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet und Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt, sodass das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Folglich wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor

der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich für den durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft nicht erforderlich ist.

Entsprechend dem Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 des § 13a BauGB sind solche Fälle zu prüfen, in denen der aufzustellende Bebauungsplan weniger als 20.000 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche festsetzt, wobei die Grundfläche anderer Bebauungspläne, die in engem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden oder wurden, mitzurechnen sind. Bebauungspläne, die für den Ortskern von Reiskirchen in engen zeitlichen Zusammenhang oder räumlicher Nähe mit dem vorliegenden Bebauungsplan aufgestellt wurden, liegen nicht vor. Bebauungspläne gemäß § 13a BauGB im Kernbereich sind im Norden der Ortslage (Sportplatz an der Jahnstraße bzw. die Mehrfamilienhäuser im Bereich der Lessingstraße) aufgestellt worden. Diese Flächen befinden sich rund 800 m vom eigentlichen vorliegenden Plangebiet entfernt und wurden im Juni 2016 und September 2017 beschlossen.

### 1.3 Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes

Lage: Östlicher Siedlungsbereich der Gemeinde Reiskirchen.

Flur 2: Flurstück 46/2 in der Gemarkung Reiskirchen.

Exposition: Das Plangebiet ist eben.

Nutzung: Grünfläche, Hausgarten.

Geplante Ausweisung: Allg. Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

**Abb.2: Luftbild mit Lage des Plangebietes (gelb umrandet)**



(Quelle: Gemeinde Reiskirchen, i-kat, eigene Bearbeitung)

genordet, ohne Maßstab

## 1.4 Übergeordnete Planungen

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 stellt das Plangebiet als *Vorranggebiet Siedlung Bestand (5.2-1)* dar. Aufgrund der raumordnerischen Vorgaben und Darstellungen ist die vorliegende Bauleitplanung gemäß § 1 Abs.4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Abb.3: Ausschnitt des Regionalplanes Mittelhessen 2010 mit Lage des Plangebietes



Der wirksame **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Reiskirchen stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche (Bestand) dar. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, steht die Darstellung des Flächennutzungsplans der vorliegenden Planung nicht entgegen.

Abb.4: Ausschnitt des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Reiskirchen mit Lage des Plangebietes



Für das Plangebiet sowie den angrenzenden Bereichen liegen bislang keine Bebauungspläne vor.

## 2 Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die bauplanungsrechtliche Voraussetzung für die Ausweisung eines Allg. Wohngebietes in Ergänzung der bestehenden Gebäude und Nutzungen an der Straße *Waldstraße* geschaffen werden. Die umgebenden Nutzungen sind durch Wohnhäuser geprägt. Insofern kann das Umfeld des Plangebietes als typisches Wohngebiet beurteilt werden. Das Grundstück und die Planung eines Wohnhauses ergänzen die bisher zulässige Nutzungsart und ermöglichen eine Bebauung in zweiter Reihe. Aufgrund der bisher innerörtlichen vorhandenen rückwärtigen Gartenflächen ist die Nachverdichtung allerdings sensibel gegenüber den umliegenden Nutzungen und Gebäuden in der Dimensionierung vorzunehmen. Aus diesem Grund ist das Baufenster für das künftige Gebäude relativ klein und auf dem Grundstück in der Platzierung eher restriktiv festgesetzt. Gleiches gilt für Grund- und Geschossflächenzahl sowie für die Beschränkung der Höhe der künftigen baulichen Anlagen. Da auch auf den rückwärtigen Bereichen der angrenzenden Grundstücke Hauptgebäude und Nebenanlagen in zweiter Reihe stehen, stellt das vorgesehene Baufenster eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung der vorhandenen baulichen Anlagen dar und kann auch aufgrund der hohen Grundstücksfreiflächenanteile auf dem Grundstück selbst städtebaulich vertreten werden.

Im Plangebiet wird ein Allg. Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Aufgrund des umliegenden Bestandes und der topografischen Lage konnten die Baugrenzen ausreichend bemessen werden, sodass den Bauherren hinreichender Gestaltungsspielraum gewährt werden kann. Einem Wohngebiet entsprechend ist die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl moderat festgesetzt worden, dennoch liegen sie aus klimatischen Gründen und aufgrund der Tatsache eine Bebauung in zweiter Reihe unter der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung für Allg. Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO. Die Grundflächenzahl ist auf ein Maß von GRZ= 0,3 und die Geschossflächenzahl auf ein Maß von = 0,6 festgesetzt worden. Die Zahl der Vollgeschosse wird für das Grundstück aufgrund des umliegenden Bestandes und der ortsüblichen Bauweise mit zwei Vollgeschossen festgelegt. Ergänzend hierzu wird auch die Oberkante des Gebäudes definiert, so dass sich die Höhenentwicklung des geplanten Gebäudes in die Umgebung einfügt. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden aufgrund der Lage im Grünflächengürtel und der Erschließung nicht zugelassen.

Die Erschließung des Plangebietes und für das Grundstück wird durch die vorhandene ausgebaute Straße „Waldstraße“ bereits vorgegeben. Von der Straße aus führt jetzt schon eine Zufahrt auf das Grundstück 46/2. Somit ist die Nachverdichtung des Innenbereichs aufgrund der gegebenen Erschließung nicht nur städtebaulich sondern auch wirtschaftlich sinnvoll. Das Baufenster sind traufständig (parallel zum Straßenverlauf) angeordnet, lassen jedoch auch bei kleineren Gebäuden eine giebelständige Stellung des Gebäudes zur Straße hin zu. Somit wird die Gebäudestellung primär parallel zur Straße analog der umliegenden Gebäude auch für diesen Bereich übernommen. Dem Erschließungserfordernis wird mit der Planung jedenfalls hinreichend Rechnung getragen, da die bestehende Straße künftig auch die Anforderungen zur Befahrung mit Rettungs- und Müllfahrzeugen erfüllt.

## 3 Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs.5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bo-

dennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und 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 werden in dem Bebauungsplan „Waldstraße“ zeichnerische und textliche Festsetzungen getroffen. Dabei orientieren sich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die gestalterischen Vorgaben sowohl an der vorhandenen Bebauung, den heutigen baulichen Anforderungen und erforderlichen Maßgaben.

### **3.1 Art der baulichen Nutzung (BauGB, BauNVO)**

Im Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen (Festsetzung 1.1.1). Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- 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 jedoch gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO fest (1.1.1), dass die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, zu denen i.S.d. § 13a BauNVO auch Ferienwohnungen gehören, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig sind.

Der Ausschluss entspricht dem städtebaulichen Ziel, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches lediglich die dem Wohnen dienende Nutzungen zu zulassen und keine Nutzungen bauplanungsrechtlich vorzubereiten, die der angestrebten städtebaulichen Qualität oder dem Umfeld entgegenstehen.

Die Darstellung der Art der baulichen Nutzung (hier: Allg. Wohngebiet) erfolgt innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen farbig gemäß Planzeichenverordnung.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (BauGB, BauNVO)**

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 setzt der vorliegende Bebauungsplan daher die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse fest. In Relation zum Baugrundstück und in Kombination mit der Festsetzung der Baugrenzen wird somit eine dem Standort angemessene Nutzung bauliche Nachverdichtung ermöglicht.

### **Grundflächenzahl (GRZ)**

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m<sup>2</sup> Grundfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt gemäß § 19 Abs.1 BauNVO die Grundflächenzahl auf ein Maß von **GRZ = 0,3** fest. Bei einer Bemessungsgrundstücksgröße von rd. 1.122 m<sup>2</sup> ergibt sich eine überbaubare Fläche von rund 336 m<sup>2</sup>. Die Grundfläche kann gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50% überschritten werden (somit 0,45).

Die Festsetzung berücksichtigt die vorliegende Detailplanung und bleibt unter der in § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Obergrenze (0,4), wodurch eine angemessene bauliche Nachverdichtung ermöglicht und gleichzeitig ein dem Nutzungszweck zu Gute kommender hoher Anteil an Freiflächen gesichert wird.

### **Geschossflächenzahl (GFZ)**

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m<sup>2</sup> Geschossfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO zulässig sind. Dabei beschränkt sich die Ermittlung der Geschossfläche auf Vollgeschosse. Der vorliegende Bebauungsplan setzt gemäß § 20 Abs.2 BauNVO die Geschossflächenzahl auf ein Maß von **GFZ = 0,6** fest. Auf Grund des relativ großen Bemessungsgrundstücks (1.390 m<sup>2</sup>) ist die festgesetzte GFZ auch bei einer teilweisen Zulässigkeit von drei Vollgeschossen ausreichend bemessen.

Es ergibt sich eine Geschossfläche von rund 673 m<sup>2</sup>.

### **Zahl der Vollgeschosse (Z)**

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

Der vorliegende Bebauungsplan setzt für seinen Geltungsbereich die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse bestandsorientiert auf ein Maß von **Z = II** fest.

### **Festsetzungen zur Höhenentwicklung**

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Aufgrund der Lage des Baugebietes und der umgebenden Bebauung besteht weiterer städtebaulicher Handlungsbedarf zur Festsetzung einer Firsthöhe. Hierzu erfolgte in der Planung die Festsetzung der Oberkante der Gebäude, wobei eine Differenzierung der Höhe gemäß den angestrebten Dachformen festgelegt worden ist. Bei der Errichtung von Flachdächern wird eine Oberkante der Gebäude von 7,50m festgelegt. Bei allen übrigen Dachformen wird die Oberkante der Gebäude mit 10 m

festgelegt. Für beide Festsetzungen gilt als unterer Bezugspunkt gemessen ab Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden, da dieser Bezugspunkt sowohl in der Planungsphase wie auch bei der späteren Umsetzung auf dem Grundstück selbst nachvollzogen werden kann. Somit können im Plangebiet Gebäude mit einer maximalen Höhe von 10 m errichtet werden, was der Höhenentwicklung der umliegenden Gebäude entspricht.

### **Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Auf Grund der vorgesehenen Gebäudelängen ist die Festsetzung einer **offenen Bauweise** erforderlich. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand (Bauwuch) als Einzel- und Doppelhäuser mit einer Länge von höchstens 50 m errichtet. Darüber hinaus sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die max. zulässige Gebäudelänge wird somit durch die überbaubaren Grundstücksflächen begrenzt.

Darüber hinaus werden **Baugrenzen** festgesetzt, die mit dem Hauptgebäude nicht überschritten werden dürfen. Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) definiert, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen.

Nebenanlagen sind im Übrigen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unter Beachtung der Abstände der Hessischen Bauordnung (HBO) zulässig. Diese Festsetzung ergibt sich automatisch durch den § 23 Abs.5 BauNVO in Kombination mit der Festsetzung 1.2.

### **3.3 Landschaftspflegerische und eingriffsminimierende Maßnahmen im Baugebiet (BauGB)**

Die Festsetzung zur Befestigung von Gehwegen, Stellplätze und Stellplatzzufahrten in wasserdurchlässiger Weise, also z.B. mit Schotterrasen, Kies, Rasengittersteinen oder weitfugigem bzw. wasserdurchlässigen Pflaster, soll den Eingriff in den Naturhaushalt und in die Grundwasserneubildungsrate minimieren. Gleiches gilt für Fußwege.

Im Norden des Grundstückes ist gemäß Plankarte und Zeichenerklärung die Anpflanzung von Laubbäumen 2. Ordnung vorgesehen, um die Durchgrünung des Grundstücks zu gewährleisten und gleichzeitig Strukturen im Bereich der innerörtlichen Grünfläche für den Klimaschutz zu erhalten. Auch die Begrünung der Grundstücksfreiflächen über die textliche Festsetzung 2.3 ist sehr hoch angesetzt, um die rückwärtigen Gartenflächen zu schützen und die Wohnumfeldqualität zu sichern.

Die Artenliste für die Pflanzmaßnahmen ist als Auswahl zu verstehen, wird aber städtebaulich mit der Rücksichtnahme auf ökologische Faktoren des Naturhaushalts und des optischen Beziehungsgefüges des Orts- und Landschaftsbildes begründet. Im Übrigen wird auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß Hess. Nachbarrechtsgesetz verwiesen.

### **3.4 Orts- und Gestaltungssatzung (BauGB i.V.m. HBO)**

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO<sub>2018</sub> sind Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan „Waldstraße“ aufgenommen worden. Gegenstand sind die Dachgestaltung, die Gestaltung von Einfriedungen sowie die Begrünung von Grundstücksfreiflächen. Ziel der Festsetzung ist Vorgaben für das geplante Gebäude vorzugeben, damit sich dieses in die Örtlichkeiten einfügt.

Aufgrund der Lage im Ort und der Varianz der Dachneigungen auf den bestehenden Gebäuden wird die Dachneigung für das Plangebiet mit 15-45° festgesetzt, gleichzeitig wird zugelassen, dass Solar- und Fotovoltaikanlagen auf den Dächern ausdrücklich zulässig sind. Über die Festsetzung (2.1.1 – 2.1.3) wird die

Dachgestaltung geregelt, um den Charakter der ortstypischen Dachlandschaft im angrenzenden Bereich zu bewahren sowie gestalterische Eckpfeiler des heutigen Siedlungsbestandes aufzugreifen. Der Bebauungsplan setzt Dächer mit einer **Dachneigung** von 15° bis 45° fest. Über die Festsetzung 2.1.2.1 werden auch Flachdächer für zulässig erklärt, sofern sie begrünt oder mit Fotovoltaik oder Solaranlagen genutzt werden. Für Garagen, Carports und Nebenanlagen sowie untergeordnete Nebendächer sind hingegen abweichende Dachneigungen und –formen zulässig. (Festsetzung Kapitel 2.1.2.2).

Bei der **Dacheindeckung** sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in dunkeln (anthrazit, schwarz, grau) und roten Farbtönen (braun, ziegelrot, dunkelrot) sowie dauerhafte Begrünungen zulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie sind ausdrücklich zulässig.

Über die textliche Festsetzung 2.1.1 wird die Errichtung von **Staffelgeschossen** ausgeschlossen, da sie in diesem Bereich für die örtliche Baustruktur untypisch ist und zu einer optischen 3- bis 4-Geschossigkeit führen kann. Ein Staffelgeschoss würde sich im Sinne des § 34 BauGB für diesen Siedlungsabschnitt nicht einfügen.

Bei der Errichtung von **Einfriedungen** und Mauern kann eine optische Bedrängung für das betroffene Umfeld möglich sein, was für den gesamten Gebietscharakter städtebaulich nicht gewünscht ist. Gleichzeitig ist ein Anstau von Kaltluft möglich. Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3, dem restriktiven Baufenster und die Gestaltung von ausschließlich offenen Einfriedungen kann auch künftig die Durchlüftung dieses innerörtlichen Grüngürtels gewährleistet werden. Aus diesem Grund sind die Einfriedung als ausschließlich gebrochene (offene) Einfriedungen (z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter, Streckmetall, naturbelassene Holzzäune) bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über Geländeoberkante und/oder in Verbindung mit einheimischen standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen zulässig.

Um den Eingriff in den Naturhaushalt und in die Grundwasserneubildungsrate zu minimieren und die Aufenthaltsqualität in der Fläche zu optimieren, wird festgesetzt, dass mind. 80% der Grundstücksfreiflächen (nicht überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs. 5 Baunutzungsverordnung) als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten sind<sup>1</sup>.

#### 4 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde. Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Bei diesen Verfahrenstypen wird unter anderem von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

---

<sup>1</sup> bei einem Grundstück mit einer Größe von 600 m<sup>2</sup> ist zum Beispiel im Allgemeinen Wohngebiet eine Versiegelung/Befestigung oder Bebauung auf 270 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zulässig. Es verbleiben 330 m<sup>2</sup> Grundstücksfreiflächen, von denen laut Festsetzung 2.3 mindestens 264 m<sup>2</sup> als Gartenflächen zu nutzen ist. Hiervon wiederum sind rd. 79 m<sup>2</sup> mit einheimischen standortgerechten Laubgehölzen, -bäumen und Obstbäumen zu bepflanzen.

Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gewichtige, bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigende, Belange, die für eine entsprechende Berücksichtigung in der Planung im Zuge des Aufstellungsverfahrens untersucht wurden. Die Ergebnisse dieser Untersuchung sind dem nachfolgenden Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (LFB) zu entnehmen, der Teil der Begründung ist.

## LFB

### 4.1 Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes wurde im Juli 2018 eine Geländebegehung durchgeführt. Das Plangebiet erweist sich als ein Gartengrundstück, das sich aus Vielschnittrasen, Obstgehölzen und einer Scheune zusammensetzt.



Obstbaumbestand im Zentrum des Plangebietes



Scheune mit umgebendem Vielschnittrasen



Komposthaufen im westlichen Teil des Plangebietes angrenzend an einen Fichtenbestand



Kleines Brombeergebüsch und Vielschnittrasen im nordwestlichen Teil des Plangebietes

Der Vielschnittrasen ist stellenweise recht vermoost und setzt sich insgesamt aus den folgenden Arten zusammen:

<i>Achillea millefolium</i>	Schafgarbe
<i>Arrhenatherum elatius</i>	Gewöhnlicher Glatthafer
<i>Campanula pratensis</i>	Wiesen-Glockenblume
<i>Campanula rotundifolia</i>	Rundblättrige Glockenblume
<i>Convolvulus arvensis</i>	Ackerwinde
<i>Lolium perenne</i>	Deutsches Weidelgras
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitzwegerich
<i>Plantago major</i>	Breitwegerich
<i>Prunella vulgaris</i>	Gewöhnliche Braunelle
<i>Ranunculus repens</i>	Kriechender Hahnenfuß
<i>Trifolium pratense</i>	Wiesenklee

<i>Trifolium repens</i>	Weißklee
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel (stellenweise)

Im westlichen Bereich des Hausgartens befindet sich unter den aus dem Nachbargrundstück herüberegenden Fichtenkronen ein größerer Komposthaufen. Hier existieren größere Vorkommen der Art *Urtica dioica* (Große Brennnessel). Auch kleinere Vertreter der Art *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder) sind hier vorhanden.

Im östlichen Teil des Hausgartens besteht eine bauliche Anlage in Form einer Scheune. Im Bereich um die Scheune herum sind vorwiegend Vertreter der Arten *Aegopodium podagraria* (Giersch), *Rumex acetosa* (Sauerampfer) und *Urtica dioica* (Große Brennnessel) zu finden.

Im Zentrum des Plangebietes existieren insgesamt zehn Obstbäume (Pflaume, Vogelkirsche, Apfel), von denen einige bereits ein höheres Alter erreicht haben. Lediglich ein Baum weist eine kleinere Baumhöhle auf, die jedoch durch einen Fichtenzapfen verschlossen wird. Im Norden des Plangebietes befindet sich zudem eine kleine Brombeerhecke (*Rubus fruticosus* agg.).

Dem Plangebiet kommt aus naturschutzfachlicher Sicht eine mittlere Bedeutung zu. Dies ergibt sich in der Zusammenschau aufgrund der Vegetationstypen mit geringer (Schuppen, Vielschnittrasen) und höherer (Obstbäume) Wertigkeit. Zur Eingriffsminimierung sieht der Bebauungsplan die Anpflanzung von drei Obstbäumen im nördlichen Teil des Plangebietes vor. Insgesamt sind durch die Planung im Hinblick auf die Biotop- und Nutzungstypen mittlere Eingriffswirkungen zu erwarten.

#### 4.2 Auswirkungen auf Boden, Wasser, Luft und Klima

Da sich das Plangebiet im östlichen Siedlungsbereich der Gemeinde Reiskirchen befindet, ist davon auszugehen, dass die im Plangebiet vorhandenen Böden bereits stark anthropogen überprägt sind und daher weitestgehend keine natürlichen Bodenprofile mehr aufweisen. Der Bodenviewer des Landes Hessen besitzt daher keine Angaben bzgl. Bodenart, Ertragspotenzial sowie Bodenfunktionserfüllungsgrad. Im Hinblick auf die Erosionsanfälligkeit der Böden wurde der K-Faktor als Maß für die Bodenerodierbarkeit für die Bewertung herangezogen. Für das Plangebiet besteht mit einem K-Faktor von 0,3 – 0,4 eine hohe Erosionsanfälligkeit für die vorhandenen Böden.

Oberflächengewässer, Quellen sowie quellige Bereiche sind im Plangebiet nicht vorhanden. Auch Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete werden nicht tangiert. In rd. 100 m nordöstlicher Richtung befindet sich die Schutzzone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes „WSG TB Reiskirchen“. Aufgrund des vorhandenen Baumbestandes weist das Plangebiet kleinklimatische Funktionen auf.

Die Auswirkungen der vorbereiteten Bebauung beschränken sich vorwiegend auf das Plangebiet selbst, wo durch die geplante Neuversiegelung von Boden mit einer Einschränkung der Verdunstung zu rechnen ist. Eingriffsminimierend wirkt sich zudem aus, dass 80 % der Grundstücksfreiflächen als Gartenflächen zu nutzen sind und dass hiervon 30 % mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen sind.

#### 4.3 Betroffenheit von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und des Europäischen Vogelschutzes

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht direkt betroffen. In etwas über 200 m nordöstlicher Entfernung befindet sich ein Teilgebiet des 650 ha großen FFH-Gebietes Nr. 5318-302 „Wieseckau und Josolleraue“. Das FFH-Gebiet umfasst großflächige Magere Flachland-Mähwiesen (artenreiche Glatthaferwiesen), Erlen- und Eschenwälder an Fließgewässern, Trespen-Schwingel-Kalk-Trockenrasen und kleinflächige Bestände von Pfeifengraswiesen sowie reprodukti-

ve Metapopulationen der FFH-Anhang II-Arten *Maculinea teleius* (Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling) und *Maculinea nausithous* (Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling). Zudem wurde die FFH-Anhang II-Art *Vertigo angustior* (Schmale Windelschnecke) in einem Großseggenried bei Gießen-Rödgen nachgewiesen. Da das Plangebiet weder die genannten Lebensraumtypen noch geeignete Habitate für die Wiesenknopfameisenbläulinge sowie die Schmale Windelschnecke aufweist und zudem eine Zerschneidungswirkung durch die nördlich des Plangebietes verlaufende Grünberger Straße besteht, sind bei Umsetzung der Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf das FFH-Gebiet Nr. 5318-302 „Wieseckau und Josolleraue“ zu erwarten.

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

Durch die vorliegende Planung soll eine räumlich begrenzte Nachverdichtung innerhalb einer Baulücke im Innenbereich erfolgen. An das Plangebiet grenzen rund herum weitere Wohnbebauungen an. Aus der für das Plangebiet vorgesehenen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet ergeben sich somit für die Qualität der angrenzenden Bereiche insgesamt keine nachteiligen Auswirkungen.

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

Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die Maßnahme voraussichtlich nicht betroffen. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten unerwartet Hinweise auf Bodendenkmale auftreten, ist umgehend die dafür zuständige Behörde zu informieren. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

#### **4.6 Vermeidung von Emissionen / Nutzung erneuerbarer Energien**

Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Nutzung fügt sich hinsichtlich ihres Emissionsverhaltens voraussichtlich in den umgebenden Bestand ein. Solar- und Photovoltaikanlagen sind ausdrücklich zulässig.

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

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

#### **4.8 Artenschutz**

Da es sich bei den innerhalb des Plangebietes vorhandenen Gehölzen um potenzielle Bruthabitate Europäischer Vogelarten handelt bzw. bei der im Plangebiet vorhandenen Scheune um Winter- und / oder Sommerquartiere von Fledermäusen handeln könnte, kann das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG („Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG („Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“) dabei nur unter Berücksichtigung der folgenden Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden:

- Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März bis 30. September) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle

Brutvorkommen zu kontrollieren. Außerhalb der Brut- und Setzzeit (01. Oktober bis Ende Februar) sind Baumhöhlen vor Beginn von Rodungsarbeiten von einem Fachgutachter auf überwinternde Arten zu überprüfen.

- Bestandsgebäude sind vor Abbruch und der Durchführung von Umbaumaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind. Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit (01. Oktober bis Ende Februar) durchzuführen.

## **5 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz**

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hess. 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:

Die wasserwirtschaftlichen Belange werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht wesentlich berührt. Die Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser sind bereits Bestand und können auch unter Berücksichtigung der geplanten baulichen Nachverdichtung die Ver- und Entsorgung gewährleisten. Hierzu erfolgt parallel zur Bauleitplanung eine Überprüfung seitens der Gemeinde bzw. des Projektträgers.

### **5.1 Überschwemmungsgebiet**

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

### **5.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz**

#### *Bedarfsermittlung:*

Aufgrund der Planung ergibt sich ein erhöhter Trinkwasserbedarf im Versorgungssystem, der jedoch über die bestehenden Leitungen gedeckt werden kann. Im Rahmen des erforderlichen Baugenehmigungsverfahrens und der damit verbundenen Erschließungsplanung wird für den geplanten Neubau von Gebäuden der Bedarf an Trink- und Löschwasser geprüft und gegebenenfalls die vorhandenen Leitungen ertüchtigt.

#### *Deckungsnachweis*

Die Gemeinde Reiskirchen geht aufgrund der Lage des Plangebietes davon aus, dass die Lösch- und Trinkwasserversorgung gesichert werden kann. Innerhalb des Plangebietes sind die Leitungen teilweise neu zu verlegen (Hausanschlüsse). Hinsichtlich der Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser wird darüber hinaus auf die Ausführungen in *Kapitel 6.7* der vorliegenden Begründung verwiesen.

### *Technische Anlagen*

Der Nachweis, dass die vorhandenen technischen Anlagen zur Trinkwasserversorgung ausreichend sind, zum Beispiel prüfen der Druckverhältnisse und Leitungsquerschnitte, erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung.

### *Schutz des Grundwassers*

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) bzw. § 39 Hessische Bauordnung zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen. Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 WHG ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

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

Das Plangebiet befindet sich nach derzeitigen Erkenntnissen nicht in einem amtlich festgesetzten Wasserschutz- oder Heilquellenschutzgebiet.

### *Verminderung der Grundwasserneubildung*

Unter Punkt 1.3 wird festgesetzt, dass u.a. Gehwege und PKW-Stellplätze in einer Bauweise herzustellen sind, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (z.B. Rasengittersteine, Schotterrassen oder wasserdurchlässiges Pflaster). Hinzu kommen die Grundstücksfreiflächen, die als Grünflächen zu gestalten sind (2.3) und somit das Niederschlagswasser natürlich versickern kann.

### *Versickerung von Niederschlagswasser*

Unter Punkt 1.3 wird festgesetzt, dass u.a. Gehwege und PKW-Stellplätze in einer Bauweise herzustellen sind, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (z.B. Rasenkammersteine, Schotterrassen oder wasserdurchlässiges Pflaster). Hinzu kommen die Grundstücksfreiflächen, die als Grünflächen zu gestalten sind (2.3) und somit das Niederschlagswasser natürlich versickern kann.

### *Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen oder Hydrogeologische Gutachten vor.

### *Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

### *Bemessungsgrundwasserstände*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

### *Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.



### *Einbringen von Stoffen in das Grundwasser*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

**Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen** verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Sollte bei Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende, unverzügliche Anzeige beim Kreis, Abt. Wasser –und Bodenschutz erforderlich. Über den Einsatz von Maßnahmen und Anlagen zur Grundwasserhaltung sowie über die Notwendigkeit einer Erlaubnis für die Grundwasserableitung entscheidet diese Behörde.

Auf die Beachtung des DWA Arbeitsblattes A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ wird hingewiesen. Falls die Untergrundverhältnisse eine Versickerung nicht zulassen, ist vor der Einleitung in ein Fließgewässer eine Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers vorzusehen. Das Rückhaltebecken wäre nach DWA A 117 so zu dimensionieren, dass eine Abflussverschärfung infolge des Bauvorhabens vermieden wird.

## **5.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen**

### *Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen:*

Im Plangebiet ist kein Gewässer vorhanden.

### *Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben*

Im Plangebiet wird kein Graben dargestellt.

### *Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen*

Im Plangebiet wird kein Gewässer dargestellt oder gesichert.

### *Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer*

Im Plangebiet ist kein Gewässer oder Graben vorhanden.

## **5.4 Abwasserbeseitigung**

### *Gesicherte Erschließung*

Die im und zum Plangebiet vorhandenen Abwasserleitungen sowie die Kläranlage können aufgrund der Leistungsfähigkeit das künftige durch das Vorhaben im Plangebiet anfallende Abwasser aufnehmen.

### *Anforderungen an die Abwasserbeseitigung*

Innerhalb des Plangebietes entsteht zusätzliches Abwasser. Das Plangebiet wird derzeit im Mischsystem entwässert, das die anfallenden Schmutzwassermengen von einem Gebäude aufnehmen kann. Die Quantifizierung der Abwassermenge und -fracht, die von den häuslichen Abwässern wie auch von dem Abwasser im öffentlichen Straßenraum resultiert, kann zum jetzigen Planungszeitpunkt jedoch nicht abschließend bestimmt werden. Ziel der Planung ist es die Belastung des Schmutzwasserkanals auf ein Minimum zu reduzieren. Siehe auch textliche Festsetzung 1.3 und 2.3.

### *Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen*

Aufgrund der Lage des Plangebietes zum Innenbereich hin kann das Abwasser an die vorhandenen Kanäle im Bereich *Waldstraße* angeschlossen und entwässert werden.

### *Reduzierung der Abwassermenge*

Die in der Bebauungsplanänderung festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei. Verwiesen wird hier auf die Festsetzungen 1.3 und 2.3. Durch eine Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Gartenbewässerung oder für die Brauchwassernutzung im Haushalt, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich auch die Abwassermenge verringert werden.

### *Versickerung des Niederschlagswassers*

Die in der Bebauungsplanänderung festgesetzten textlichen Festsetzungen ermöglichen eine Versickerung und tragen somit zu einem schonenden Grundwasserumgang bei. Verwiesen wird hier auf die Festsetzungen 1.3 und 2.3.

### *Entwässerung im Trennsystem*

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Innenbereich kann das Abwasser an die vorhandenen Kanäle im Bereich *Waldstraße* angeschlossen und entwässert werden. Die Entwässerungsart (Misch- oder Trennsystem) wird seitens der Gemeinde anhand des Bestandes vorgegeben.

### *Kosten und Zeitplan*

Aufgrund der Lage des Plangebietes zum Innenbereich ist zunächst nicht mit Folgekosten (z.B. Erweiterung der Kläranlage, Bau von Rückhaltebecken, etc.) zu rechnen.

**Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen** verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 37 Absatz 4 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) bzw. § 39 Hessische Bauordnung zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung / Versickerung des Niederschlagswassers sind zu beachten. Nach § 28 Absatz 4 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) darf die Grundwasserneubildung durch Versiegelung oder anderer Beeinträchtigungen der Versickerung nicht wesentlich eingeschränkt werden.

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, gemäß § 37 Absatz 4 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Gemäß § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes soll Niederschlagswasser 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.

Wir weisen darauf hin, dass die Einleitung in ein oberirdisches Gewässer, von der eine nachteilige Veränderung des Wasserhaushaltes ausgeht, und die zielgerichtete Versickerung von Niederschlagswasser einen Benutzungstatbestand im Sinne der § 9 Absatz 1, Ziffer 4 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) vom 31. Juli 2009 in der derzeit gültigen Fassung darstellt, so dass hierzu eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß §§ 8, 9, 10, 13 und 18 Wasserhaushaltsgesetz

(WHG) in Verbindung mit § 57 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) notwendig ist. Diese ist bei dem Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz des Vogelsbergkreises zu beantragen.

Die Versickerung des von Dach-, Terrassen- und Hofflächen abfließenden Niederschlagswassers der zu Wohnzwecken genutzten Grundstücke ist erlaubnisfrei, sofern ein Abstand von mindestens 1,50 m zwischen der Sohle der Versickerungsanlage und dem höchsten Grundwasserspiegel eingehalten wird. Die oberflächige Versickerung des Niederschlagswassers (direktes Abtraufen) über die natürlich vorhandenen Bodenschichten (Flächenversickerung) ist erlaubnisfrei.

Vor einer Einleitung in den Mischwasserkanal ist eine Verwertung, Rückhaltung und/oder Versickerung, auch im Hinblick auf eine mögliche Einführung der gesplitteten Abwassergebühr, zu prüfen. Der Nachweis der ordnungsgemäßen Niederschlagswasserableitung und/oder -versickerung des Infolge zusätzlicher Versiegelung entstehenden Mehrabflusses ist zu erbringen. Auf die Beachtung des DWA Arbeitsblattes A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ wird hingewiesen. Falls die Untergrundverhältnisse eine Versickerung nicht zulassen, ist vor der Einleitung in ein Fließgewässer eine Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers vorzusehen. Das Rückhaltebecken wäre nach DWA A 117 so zu dimensionieren, dass eine Abflussverschärfung infolge des Bauvorhabens vermieden wird.

## **5.5 Abflussregelung**

### *Abflussregelung*

Im Plangebiet ist kein Graben bzw. Mulde vorhanden. Verwiesen wird auf die Festsetzungen 1.3 und 2.3.

### *Vorflutverhältnisse*

Im Plangebiet ist keine Vorfluter vorhanden.

### *Hochwasserschutz*

Entfällt.

### *Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen*

Entfällt.

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

Die in der Bebauungsplanänderung festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei. Verwiesen wird hier auf die Festsetzungen 1.3 und 2.3.

### *Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriebauten*

Entfällt aufgrund des Planziels.

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

Entfällt aufgrund des Planziels und des Verfahrens.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), **Hinweise und Empfehlungen** verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Darüber hinaus sind je nach Topografie, Verdichtung und Gestaltung des Baugrundstückes prinzipiell folgende Versickerungsformen möglich<sup>2</sup> (aus: Informationsbroschüre des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Bundesangelegenheiten, Entsiegeln und Versickern):

#### *Flächenversickerung*

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

#### *Muldenversickerung*

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

#### *Schachtversickerung*

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

#### *Rohrversickerung*

Bestehend aus unterirdisch verlegten perforierten Rohrsträngen, in die das Niederschlagswasser geleitet, zwischengespeichert sowie versickert wird. Für diese Versickerungsart wird keine spezielle Fläche benötigt. Bei der Auswahl der geeigneten Versickerungsmethode ist neben den konkreten örtlichen Verhältnissen auf dem Grundstück der Schutz des Grundwassers zu beachten. Bei oberflächennahem Grundwasser oder auf einem Grundstück in einer Wasserschutzzone, ist auf eine Versickerung von Wasser, welches von Stellplätzen oder Fahrwegen abfließt, in der Regel zu verzichten bzw. ist eine Versickerung sogar verboten.

Von der Festsetzung einer Zisterne im Bebauungsplan sieht die Gemeinde Reiskirchen ab, da der Bebauungsplan eine Angebotsplanung darstellt und die abschließende Größe der Baugrundstücke, der künftigen Gebäude und der Nutzung in Abhängigkeit davon die Dimension einer solchen Anlage nicht genau festgelegt werden kann. Von der Möglichkeit einer Festsetzung der Dimensionierung der Zisterne oder alternativ über die projizierte Dachfläche die Zisternengröße festzusetzen, sieht die Gemeinde Reiskirchen ebenfalls ab.

---

<sup>2</sup> Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Im Vorfeld des Bauantrages und der Freiflächenplanung wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen.

**Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen** verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 42 Hessisches Wassergesetz (HWG) bzw. § 39 Hessische Bauordnung zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung/Versickerung des Niederschlagswassers sind zu beachten.

Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 WHG ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Auf die Beachtung des ATV Arbeitsblattes A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ wird hingewiesen. Falls die Untergrundverhältnisse eine Versickerung nicht zulassen, ist vor der Einleitung in ein Fließgewässer eine Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers vorzusehen. Das Rückhaltebecken wäre nach ATV A 117 so zu dimensionieren, dass eine Abflussverschärfung infolge des geplanten Vorhabens vermieden wird. Eine direkte Einleitung in ein vorhandenes oder neu angelegtes Gewässer ohne Rückhaltung ist nicht möglich.

#### Dezentrale Rückhaltung

Störungen im Gleichgewicht des Wasserhaushaltes sind durch Maßnahmen der dezentralen Niederschlagswasserrückhaltung und Versickerung und der Regenwasserbewirtschaftung weitgehend zu kompensieren. Im Rahmen der Konkretisierung der Entwässerungsplanung ist nachzuweisen, dass die aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes abgeleitete Niederschlagsmenge den derzeitigen natürlichen Abfluss nicht überschreitet.

#### Trennsystem empfohlen, Abflusdämpfung

Es wird empfohlen das Gebiet im Trennsystem zu entwässern und das Niederschlagswasser, neben der Brauchwassernutzung und Versickerung, vor der Einleitung in ein Gewässer, einer zentralen Rückhaltung mit entsprechend dem natürlichen Abflussverhalten des Gebietes dimensionierter Abflusdämpfung zuzuführen.

Im Geltungsbereich der Bauleitplanung liegen, soweit erkennbar, keine Gewässer im Sinne des § 2 des Wasserhaushaltsgesetzes und § 1 des Hessischen Wassergesetzes. Eventuell vorhandene, in den Plänen aber nicht dargestellte Vorflutgräben sind zu erfassen und soweit wie möglich in die Entwässerungsplanung zu integrieren.

Aus wasserwirtschaftlicher und gewässerökologischer Sicht sollten erforderlich werdende Kompensationsmaßnahmen verstärkt im Gewässer und Auenbereich vorgenommen werden.

## 5.7 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung ist bereits Bestand und erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze. Das Gebiet wird im Mischsystem entsorgt.

Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung ist ferner die Beseitigung von Niederschlagswasser anzusprechen, wobei zunächst auf die in § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) enthaltene bundesrechtliche Regelung verwiesen werden kann:

#### *§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung*

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

Eine entsprechende Umsetzung im Landesrecht erfolgt durch die Maßgabe des:

#### *§ 37 Abs. 4 Satz 1 Hessischen Wassergesetz (HWG): Abwasserbeseitigung*

*Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden,*

*wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.*

Sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG stellen unmittelbar geltendes Recht dar, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf.

Im Rahmen des erforderlichen Baugenehmigungsverfahrens und der damit verbundenen Erschließungsplanung wird für den geplanten Neubau die Abwassermenge berechnet und der Anschluss an das bestehende Kanalnetz geprüft. Ggf. ist hier auch eine Einleitung von unbelastetem Niederschlagswasser in den Vorfluter möglich.

## **5.8 Wasserschutzgebiete**

Es sind keine Trinkwasserschutzgebiete im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung vorhanden.

## **6 Verkehrsanlagen, Infrastruktur**

### **6.1 Straßen und Verkehrsflächen**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße Waldstraße. Ein Ausbau der bestehenden Straßenverkehrsflächen ist nicht erforderlich. Für Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge steht der Straßenraum im ausreichenden Umfang zur Verfügung.

### **6.2 Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr, Fußwege, Feldwege**

Im Bebauungsplan werden keine privaten Parkplätze explizit ausgewiesen. Die nach Stellplatzsatzung der Gemeinde erforderlichen Stellplätze sind innerhalb des Baugrundstückes bzw. innerhalb der sonstigen überbaubaren Flächen nachzuweisen.

### **6.3 Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr**

Das Plangebiet ist an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. In fußläufiger Entfernung befinden sich eine Bushaltestelle in der Grünberger Straße sowie weitere Haltestellen in der Ortsmitte. Von hier gibt es Busverkehre u.a. nach Grünberg und Gießen.

### **6.4 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung**

Die Wasserversorgung des Plangebietes ist bereits Bestand. Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser wird in die bestehenden Mischwasserkanäle geleitet oder Vorort zur Versickerung gebracht. Verwiesen wird auch auf die Aussagen unter Kapitel 5.2 und 5.4.

Das Gebiet ist an die bestehende Kläranlage angeschlossen. Sollten neue Einleitungen bzw. Anschlüsse an den öffentlichen Kanal benötigt werden, die über den bisherigen Bestand / Bedarf hinaus gehen, müssen die Bedingungen im Rahmen des Bauantrages und der Erschließungsplanung geprüft und mit der Gemeinde abgestimmt werden.

## 6.5 Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien

Leitungen der Ver- und Entsorgung (Strom, Telekom etc.) sind bereits Bestand. Im Zuge der vorliegenden Planung ergeben sich diesbezüglich zunächst keine Änderungen.

## 6.6 Brandschutz

Inwieweit die Löschwasserversorgung für den Geltungsbereich gesichert ist, muss im Zuge der weiteren Detailplanung überprüft werden. Im Zuge der vorliegenden Planungen ergeben sich bezüglich der geplanten Nutzung (Allg. Wohngebiet) evtl. brandschutztechnischen Anforderungen, die im weiteren Verfahren (Baugenehmigung und Erschließungsplanung) geprüft werden müssen. Zum jetzigen Planungszeitpunkt liegen hier keine weiteren Aussagen vor.

**Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen** verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

### Kreisausschuss Vogelsbergkreis, Brandschutz

Im gesamten bebauten Gebiet sind ausreichende bemessene Rettungswege und Aufstellflächen für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge vorzusehen und festzulegen, damit im Brandfall oder die Durchführung notwendiger Rettungsmaßnahmen auch wirksame Lösch- bzw. Rettungsarbeiten durchgeführt werden können.

Die Hess. Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 –in Kraft ab 01.10.2002, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.11.2010,- ist zu beachten und einzuhalten, insbesondere weise ich auf die §§

- 2 - Begriffe
- 3 - Allgemeine Anforderungen
- 4 - Das Grundstück und seine Bebauung
- 5 - Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken
- 6 - Abstandsflächen und Abstände
- 13 - Brandschutz

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den Vorgaben nach Arbeitsblatt DVGW W 405 –Technische Regeln- Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgungsanlagen – des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. sicherzustellen.

Dieses Arbeitsblatt ist als anerkannte Regeln der Technik für die Festlegung des Löschwasserbedarfes heranzuziehen (Grundsatz). Gemäß Arbeitsblatt W 405 beträgt der erforderliche Löschwasserbedarf bei einer Geschossfläche bis 0,6 = 48 cbm / h = 800 ltr./min. Diese Löschwassermenge (800ltr. x 120min = 96000ltr. (96m<sup>3</sup>)) muss über einen Zeitraum von mind. 2 Std. zur Verfügung stehen, wobei der Fließdruck bei max. Wasserentnahme aus dem Hydranten 1,5 bar nicht unterschreiten darf. Kann für das Baugebiet die erforderliche Löschwassermenge nicht in ausreichendem Maße sichergestellt werden, so sind Ersatzmaßnahmen durchzuführen, z.B. unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230, Löschwasserteiche nach DIN 14210 oder Löschwasserbrunnen nach DIN 14220. Die Bereitstellung des Löschwassers aus den öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen ist durch Überflurhydranten nach DIN 3222 sicherzustellen.

Die Bereitstellung des Löschwassers aus den öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen ist durch Hydranten sicherzustellen. Der Abstand der Hydranten sollte üblicherweise unter 150 m betragen. Die in diesem Gebiet vorhandenen bzw. einzubauenden Hydranten sind in Verbindung mit dem gesamten Rohrnetz so abzuschließen, dass bei der Durchführung von evtl. Reparaturarbeiten bzw. möglichen Rohrbrüchen nicht das gesamte Rohrleitungsnetz abgestellt werden muss und jederzeit die erforderliche Löschwassermenge zur Verfügung steht. Dies ist auch erforderlich beim Betrieb von netzabhängigen Druckerhöhungsanlagen, auch hier ist die jederzeitige Löschwasserentnahme auch bei Stromausfall sicherzustellen.

Weitere Einzelheiten sind im Benehmen mit der zuständigen Brandschutzdienststelle beim Vogelsbergkreis in 36341 Lauterbach festzulegen.

Nach Inkrafttreten der Hessischen Bauordnung vom 18.06.2002 wird insbesondere auf den § 5 –Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken- und den § 13 –Brandschutz- verwiesen.

In § 13 Abs. 3 HBO ist zwingend vorgeschrieben, dass Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstungen notwendiger Fenster oder sonst zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8m über der Geländeoberfläche liegt, nur erreicht werden dürfen, wenn die erforderlichen Rettungsgeräte von der Feuerwehr vorgehalten werden.

Die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr laut Fassung vom Februar 2007 und zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht im Oktober 2009 und die Vorgaben aus der DIN 14090 für Flächen der Feuerwehr sind ständig, während der Bauarbeiten und Baustelleneinrichtung, freizuhalten.

## **7 Immissionsschutz**

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

Mit der geplanten Zuordnung des Gebietstypus Allg. Wohngebiet zu den vorhandenen Nutzungen im näheren Umfeld des Plangebietes kann den genannten Vorgaben des § 50 BImSchG entsprochen werden. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind vorliegend nicht zu erwarten.

## **8 Denkmalschutz**

Zur Sicherung von Bodendenkmälern wird auf § 21 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes hingewiesen:

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Innerhalb des Plangebietes sowie dessen näherer Umgebung sind derzeit Boden- oder Kulturdenkmäler bekannt.

## **9 Altlasten, Bodenschutz, Abfall, Bergrecht, Baugrund, Geologie**

Der Gemeinde Reiskirchen liegen keine Erkenntnisse über Baugrund, Geologie, Altlasten oder Altstandorte im Plangebiet vor. Im Zuge der Erschließungsplanung wird ein Baugrundgutachten empfohlen.



**Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen** verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Regierungspräsidium Gießen, Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz

#### Vorsorgender Bodenschutz

Für die Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen wurde von Hessischen Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz im Februar 2011 eine Arbeitshilfe „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ erstellt, veröffentlicht und allen hessischen Städten und Gemeinden zur Anwendung empfohlen. Ich bitte, diesen Punkt mit den daraus resultierenden Maßnahmen künftig gesondert aufzuführen.

Grundsätzliche Ziele sind u.a.:

- Sparsamer und schonender Umgang mit Boden (Standortalternativen)
- Bodenbetrachtung an Hand natürlicher Bodenfunktionen, Archivfunktion, Empfindlichkeit, Vorbelastung, Nutzungshistorie
- Betrachtung des Erosionsgefährdungspotentials (Umfeld berücksichtigen)
- Beschränkung der Bodeneingriffe auf das notwendige Maß
- Vermeidung von Bodenverdichtungen und anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur

Bei größeren Baumaßnahmen empfehle ich daher, eine bodenkundliche Baubegleitung durchzuführen, um einen ausreichenden Bodenschutz zu gewährleisten.

## 10 Bodenordnung

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

## 11 Flächenbilanz

Für das Plangebiet wurde eine Flächenbilanz aufgestellt, die der nachfolgenden tabellarischen Übersicht entnommen werden kann:

<b>Geltungsbereich des Bebauungsplanes</b>	<b>1.122 m<sup>2</sup></b>
Allg. Wohngebiet (WA)	1.122 m <sup>2</sup>
(Versiegelung bei einer GRZ von 0,3 zzgl. § 19 Abs.4 BauNVO)	336 m <sup>2</sup> )

## 12 Erneuerbare Energien

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen. Der Beitrag der Bauleit-

planung zum Umwelt- und Naturschutz erfolgt damit auch für die Ziele des globalen Klimaschutzes. Dies verbessert die Möglichkeiten von Gemeinden, die Belange des Klimaschutzes im Rahmen der gemäß § 1 Abs. 7 BauGB vorzunehmenden Abwägung zu gewichten. Ferner wurde den Gemeinden bereits mit der BauGB-Novelle 2004 die Möglichkeit eingeräumt, 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 BauGB zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt sowie auch durch die Novellierung 2013 inhaltlich gestärkt. Beachtlich ist insbesondere die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

Seit der BauGB-Novelle 2011 können im Bebauungsplan beispielsweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB explizit Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sowie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB auch Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen, festgesetzt werden. Mit der Änderung des § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 und Nr. 5 BauGB ist weiterhin verdeutlicht worden, dass Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages auch die Errichtung und Nutzung von Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sowie die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden sein können.]

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird grundsätzlich eine Ausrichtung der Baugrundstücke nach Süden bzw. Südosten und Südwesten ermöglicht, um somit eine sonnenoptimierte Bauweise zu unterstützen. Von einer weitergehenden Festsetzung der Firstrichtung wird vor dem Hintergrund des Gebotes der planerischen Zurückhaltung abgesehen, sodass den Bauherren noch eine hinreichende Flexibilität verbleibt. Aufgenommen wurde jedoch die ausdrückliche Zulässigkeit der Errichtung von Solar- und Fotovoltaikanlagen auf den Dachflächen. Entsprechend wurden auch die Festsetzungen zu den Dachneigungen mit aufgenommen.

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. Nach § 3 Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist.

Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern vielmehr auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

### **13 Kosten**

Der Gemeinde Reiskirchen entstehen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Kosten.

Reiskirchen und Linden, 04.07.2018

Bearbeitung: Dipl.-Geograph Mathias Wolf, Stadtplaner (AKH / SRL)

Entwurf 07/2018

(BG13aWaldstraßeE32.doc)