



STADT BAD KÖNIG

Bebauungsplan
„Am Gänsbrunnen“, 1. Änderung

Begründung

Entwurf

Februar 2022

INFRAPRO

Ingenieur GmbH & Co. KG

mail@infrapro.de
www.infrapro.de





Verfasser:



InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG

Nibelungenstraße 351

64686 Lautertal

Fon: 06254 - 542 989 0

mail@infrapro.de

www.infrapro.de

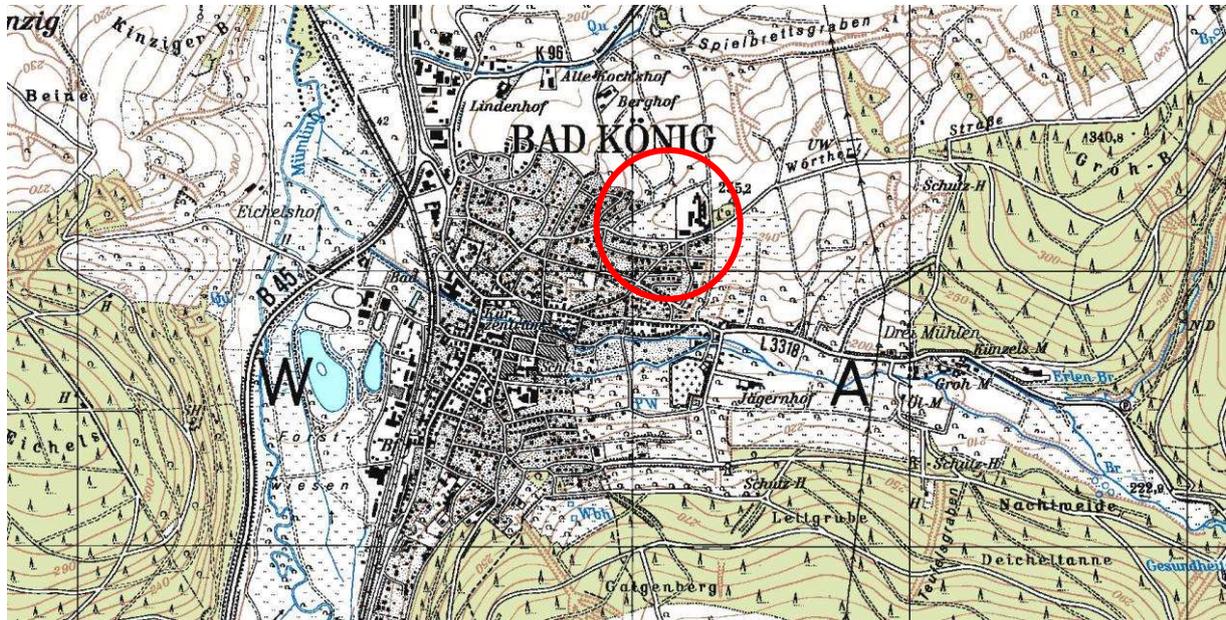
Inhaltsverzeichnis:

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | ZIEL UND ZWECK DER BAULEITPLANUNG | 5 |
| 1.1 | Anlass und Planungserfordernis | 5 |
| 1.2 | Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich..... | 5 |
| 1.3 | Städtebauliche Prägung des Geltungsbereiches und dessen Umfeld | 7 |
| 2 | ERFORDERLICHKEIT DER ÄNDERUNG - BAULEITPLANERISCHE UMSETZUNG | 8 |
| 3 | ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION | 10 |
| 3.1 | Raumordnung und Landesplanung: Regionalplan Südhessen | 10 |
| 3.2 | Umsetzung der Dichtevorhaben des Regionalplanes Südhessen | 11 |
| 3.3 | Vorbereitende Bauleitplanung: rechtswirksamer Flächennutzungsplan..... | 14 |
| 3.4 | Aufstellungsverfahren | 15 |
| 3.4.1 | <i>Verfahrenswahl</i> | 15 |
| 3.4.2 | <i>Verfahrensdurchführung</i> | 15 |
| 3.4.3 | <i>Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes</i> | 16 |
| 4 | FACHPLANUNGEN UND SONSTIGE PLANUNGSGRUNDLAGEN | 16 |
| 4.1 | Erschließungsanlagen..... | 16 |
| 4.1.1 | <i>Technische Ver- und Entsorgung</i> | 16 |
| 4.1.2 | <i>Verkehrsanlagen</i> | 18 |
| 4.2 | Umweltschützende Belange..... | 19 |
| 4.2.1 | <i>Umweltprüfung</i> | 19 |
| 4.2.2 | <i>Artenschutz</i> | 20 |
| 4.2.3 | <i>Bodenschutz</i> | 26 |
| 4.2.4 | <i>Altlasten</i> | 27 |
| 4.2.5 | <i>Denkmalschutz</i> | 27 |
| 4.2.6 | <i>Immissionsschutz</i> | 28 |
| 4.2.7 | <i>Energiewende und Klimaschutz</i> | 29 |
| 4.3 | Wasserwirtschaftliche Belange | 30 |
| 4.3.1 | <i>Oberflächengewässer und Hochwasserschutz</i> | 30 |
| 4.3.2 | <i>Wasserschutzgebiete</i> | 31 |
| 4.3.3 | <i>Heilquellenschutzgebiete</i> | 31 |
| 4.3.4 | <i>Geothermie</i> | 31 |



| | | |
|----------|--|-----------|
| 5 | BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN UND SONSTIGEN PLANINHALTE | 31 |
| 5.1 | Planungsrechtliche Festsetzungen..... | 31 |
| 5.1.1 | <i>Art der baulichen Nutzung.....</i> | <i>31</i> |
| 5.1.2 | <i>Maß der baulichen Nutzung</i> | <i>32</i> |
| 5.1.3 | <i>Bauweise überbaubare Grundstücksflächen</i> | <i>33</i> |
| 5.1.4 | <i>Stellplätze und Garagen.....</i> | <i>34</i> |
| 5.1.5 | <i>Nebenanlagen.....</i> | <i>34</i> |
| 5.1.6 | <i>Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen.....</i> | <i>35</i> |
| 5.1.7 | <i>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....</i> | <i>35</i> |
| 5.1.8 | <i>Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen.....</i> | <i>37</i> |
| 5.1.9 | <i>Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB):.....</i> | <i>37</i> |
| 5.1.10 | <i>Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers.....</i> | <i>38</i> |
| 5.2 | Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen..... | 38 |
| 5.2.1 | <i>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....</i> | <i>38</i> |
| 5.2.2 | <i>Gestaltung und Höhe von Einfriedungen.....</i> | <i>39</i> |
| 5.2.3 | <i>Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder</i> | <i>39</i> |
| 5.2.4 | <i>Örtliche Bauvorschriften über die Begrünung von baulichen Anlagen sowie über die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen.....</i> | <i>40</i> |
| 5.2.5 | <i>Zisternensatzung</i> | <i>41</i> |
| 5.3 | Hinweise | 42 |
| 6 | AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES..... | 42 |
| 6.1 | Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen..... | 42 |
| 6.2 | Flächenbilanz..... | 42 |
| 7 | WEITERE BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES | 43 |
| 8 | ANLAGEN UND QUELLEN..... | 43 |

ÜBERSICHTSPLAN:



Quelle: © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation



1 Ziel und Zweck der Bauleitplanung

1.1 Anlass und Planungserfordernis

Der plangegegenständliche Bebauungsplan stellt die erste Änderung des im November 2019 beschlossenen und rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Gänsbrunnen“ dar. Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes wurde mit dem Umlenungsverfahren für die neuen Wohnbaugrundstücke und der Planung der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen begonnen.

Im Rahmen der Umsetzung, speziell der Erschließungsplanung wurde aufgrund der örtlichen Situation das Erfordernis eines zusätzlichen Gehwegs im Süden des Plangebietes erkannt. Weiterhin hat sich an den zusätzlichen Gehweg die Grundstücksbildung angepasst, sodass es auch hier zu Änderungen kam. Der Geltungsbereich ist in seiner geografischen Lage und Ausprägung identisch mit dem ursprünglichen Geltungsbereich, allerdings haben sich nach dem bereits erfolgten Umlenungsverfahren für die Wohnbaugrundstücke des Plangebietes die Flurstücke in Größe sowie Bezeichnung und somit die Katastergrundlage geändert.

Damit weiterhin nach Erreichen der Rechtskraft dieser 1. Änderung ein einheitlicher Plan für das Gebiet vorliegt und kein „Flickenteppich“ der entstandenen Änderungen über den Ursprungsbebauungsplan gelegt wird, werden die erforderlichen Anpassungen des Planinhaltes in das Gesamtplanwerk integriert. Das bedeutet jedoch auch, dass einige Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes, hier sind in erster Linie die artenschutzfachlichen CEF-Maßnahmen zu nennen, bereits umgesetzt wurden und somit in dem Sinne als „bestandssichernd“ zu betrachten sind. Im Falle der CEF-Maßnahmen der Ursprungsplanung wurden diese in der hier vorliegenden 1. Änderung als artenschutzfachliche Festsetzung ohne den vorgreiflichen Charakter der CEF-Maßnahme übernommen, damit diese auch weiterhin Gültigkeit behalten.

An der ursprünglichen städtebaulichen Zielsetzung, im Sinne einer Ortsrandarrondierung die Grundstücke im vorliegenden Gebiet einer städtebaulichen Neuordnung zuzuführen und auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sowie nach den Maßgaben des Baugesetzbuches eine dringend benötigte, wohnbauliche Nutzung zu ermöglichen, bleibt unverändert bestehen. Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Gänsbrunnen“ wird der Lückenschluss und im erweiterten Sinne eine Nachverdichtung der bestehenden Siedlungslage im Norden der Stadt vollzogen, um der Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Bad König gerecht werden zu können.

1.2 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten der Kernstadt Bad König.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet die Grundstücke mit der amtlichen Katasterbezeichnung Gemarkung Bad König, Flur 2 Nr. 218/1, 705/1, 706, 707, 708/1, 709/1, 710-716, 717/1, 719/1, 720, 721, 722/1, 723, 724, 725/1, 726/1, 727-740, 743/1, 744/1, 745-749, 431/7 sowie 570/3. Der Umgriff des räumlichen Geltungsbereiches zum Bebauungsplan „Am Gänsbrunnen“, 1. Änderung ist in nachstehender Abbildung durch eine strichlierte Umgrenzungslinie gekennzeichnet und umfasst eine Fläche von ca. 29.193 m².

Räumlich begrenzt wird der Geltungsbereich durch:

- Wohnbebauung im Süden und Nord-Westen
- die freie Flur im Norden sowie
- das Gelände der Carl-Weyprecht-Schule im Osten.



Abbildung 1: Auszug aus der amtlichen Liegenschaftskarte mit Eintragung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Am Gänsbrunnen“, 1. Änderung (Quelle: InfraPro 2022)

1.3 Städtebauliche Prägung des Geltungsbereiches und dessen Umfeld

Das Plangebiet war ursprünglich hauptsächlich eine Wiesenfläche, welche sich wie folgt in unterschiedliche Nutzungen untergliedern lässt: Der westliche Bereich, der als geschütztes Biotop ausgewiesenen Streuobstwiese, wurde als Weide genutzt. Aufgrund der Anzahl abgängiger Obstbäume hat das Biotop auf Grundlage der Bestandsaufnahme (Landschaftspflegerischer Fachbeitrag) seinen Schutzcharakter verloren. Der Obstbaumbestand ist aufgrund seines Alters oder nicht fachgemäßer und unregelmäßiger Pflege zum großen Teil abgestorben. Daran anschließend erfolgt die Nutzung eines Flurstückes durch eine Bienenzucht auf einer intensiv genutzten Wirtschaftswiese. Der östliche Teil des Geltungsbereiches ist als intensiv genutzte Frischwiese einzuordnen. Ein Teilgrundstück wird durch einen Holzschuppen, sowie durch Holzablagerungen geprägt. Diese intensiv genutzten Flächen werden durch vollständig versiegelte Verkehrsflächen umgeben, welche als notwendige Erschließungsflächen auch Teil des Geltungsbereiches sind. Die südwestexponierte Fläche weist eine geneigte Topographie auf. Diese topographische Neigung fällt von 246 m ü. NN im Nordosten auf 232 m ü. NN im Südwesten des Pangebietes. Der Übergang der Wiesengrundstücke zu den Straßenverkehrsflächen ist teilweise durch Böschungen geprägt.

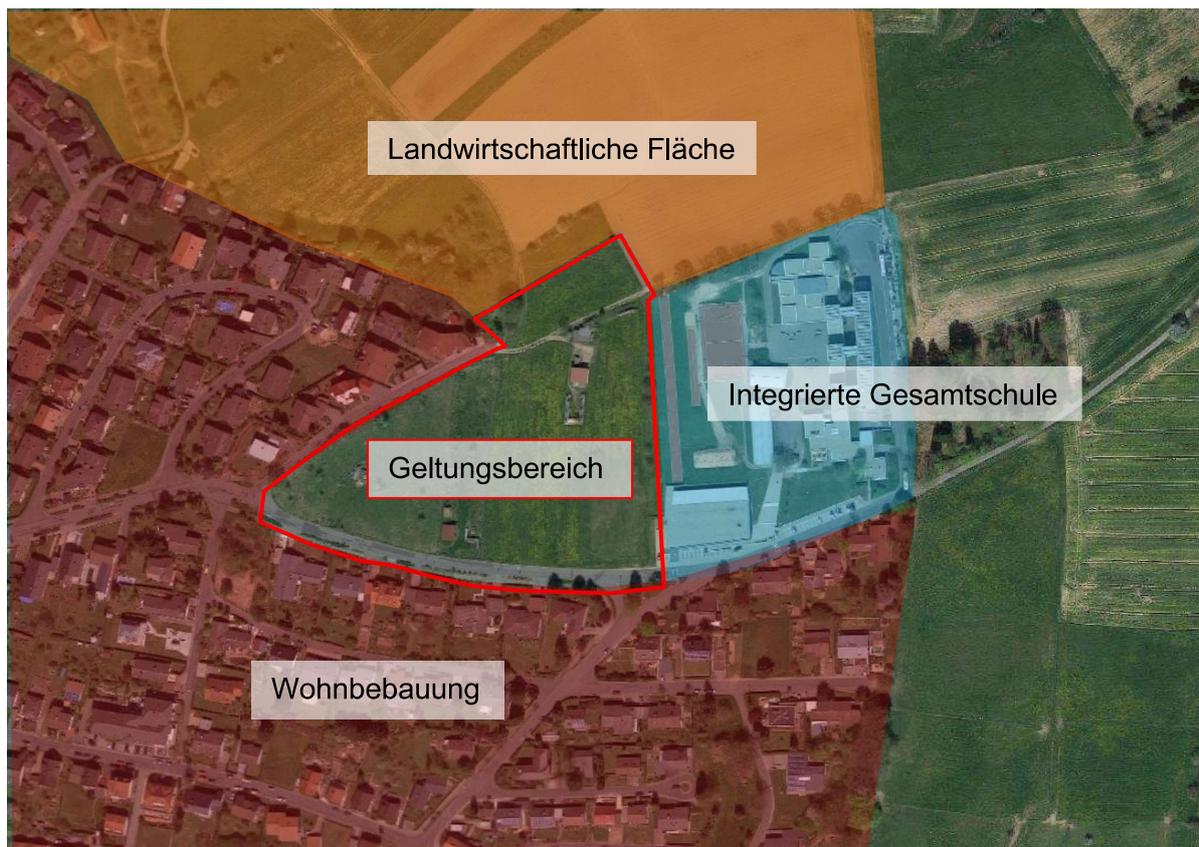


Abbildung 2 Luftbildauszug und Eintrag Geltungsbereich

Quelle: Bilder © 2018 Google, Kartendaten © 2018 GeoBasis-DE/BKG (© 2009),
Google Bearbeitung: InfraPro

Das Umfeld des Geltungsbereiches ist durch Baugebiete im Norden, Süden und Westen geprägt, welche hauptsächlich durch Einzelhäuser bebaut sind, deren Freiflächen überwiegend

gärtnerisch angelegt sind und einen ziergartenartigen Grünflächencharakter aufweisen. Die Dachlandschaft wird durch Sattel- oder Walmdächer und vereinzelt durch Gauben geprägt. Im nordöstlichen Abschnitt des Geltungsbereiches zweigen zwei, teilweise befestigte Bewirtschaftungsweg ab, welche in die freie Landschaft bzw. in die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen überleiten. Im Osten des Geltungsbereiches grenzt das Grundstück der Carl-Weyprecht-Schule an, mit einer reich strukturierten Gebäudekubatur mit Flachdach, sowie einer in das natürliche Gelände integrierten Sporthalle und weiteren Sportanlagen, wie Laufbahn, Sprunggrube und Kleinspielfeld, im Freibereich des Grundstückes. Die nachstehende Abbildung verdeutlicht, dass das Plangebiet von fast allen Seiten bereits vollständig von Bebauung umgeben ist und demnach die geplante Bebauung ein Lückenschluss des Siedlungsbereiches darstellt.

2 Erforderlichkeit der Änderung - bauleitplanerische Umsetzung

Nachfolgend sind die maßgeblichen Änderungen und Anpassungen des Festsetzungsgehaltes erläutert, unterschieden zwischen den Änderungen im Planteil und dem Textteil des Bebauungsplanes.

In der **Planzeichnung** haben sich folgende maßgeblichen Änderungen ergeben:

Gliederung der Bodenordnung:

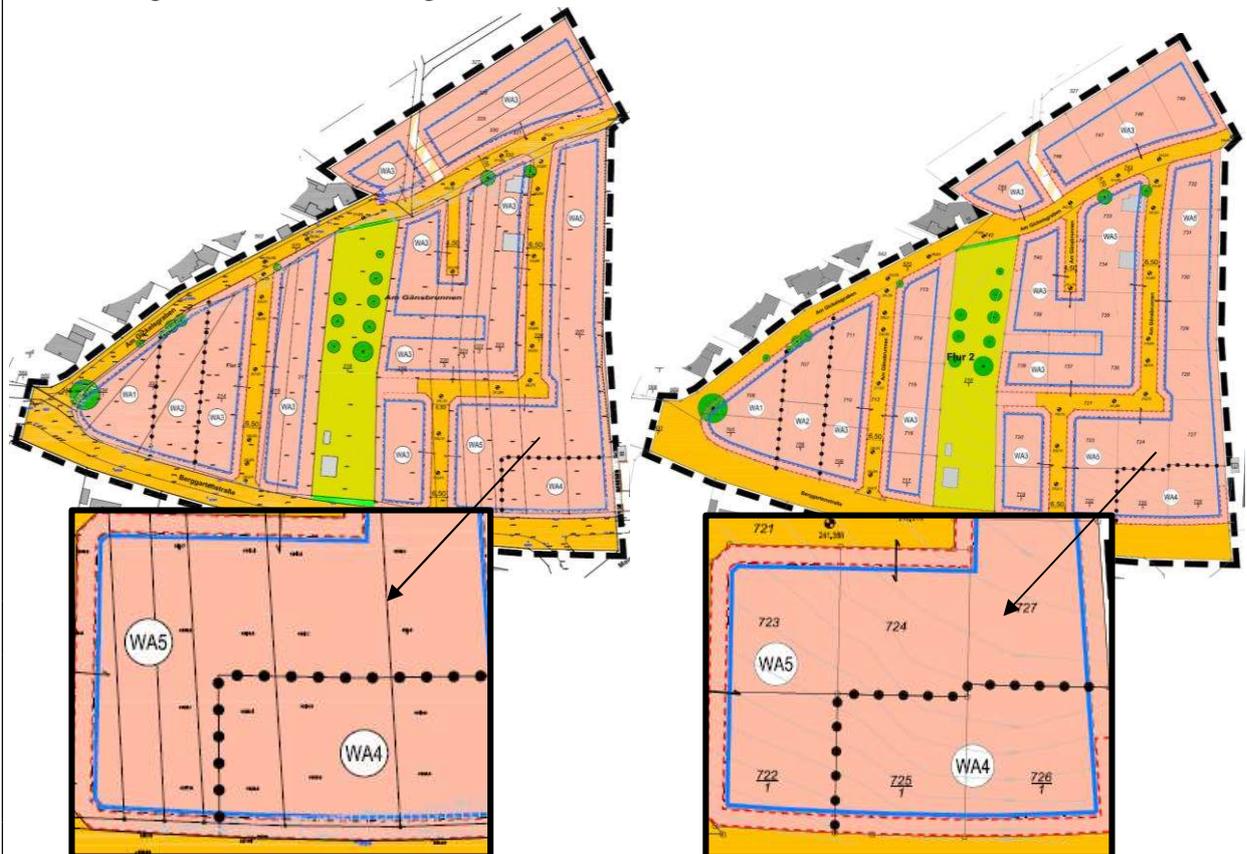


Abbildung 3a + b: Beispiel der erfolgten Bodenordnung im Zuge der 1. Änderung
links: Ursprungsbebauungsplan
rechts: Plan der 1. Änderung,
„Am Gänsbrunnen“ (Stand 03/2021),
Darstellung der einzelnen Baugrundstücke

Erweiterung der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche – Vorsehen eines Gehweges:

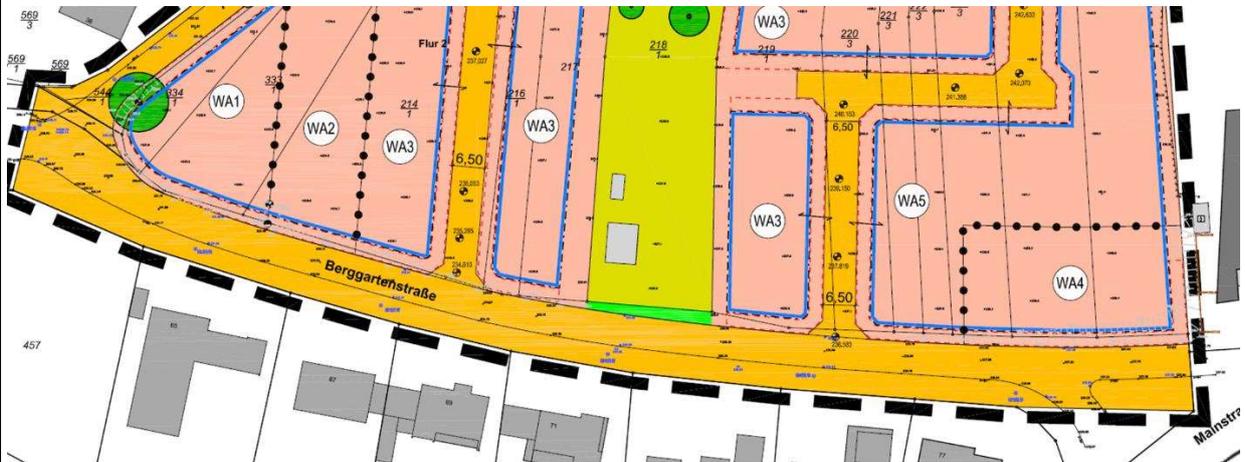


Abbildung 4: Auszug aus dem Ursprungsbebauungsplan „Am Gänsbrunnen“ (Stand:03/2021), Straßenverkehrsfläche ohne Gehweg, mit damals noch vorgesehener öffentlicher Grundfläche auf mittlerer Höhe



Abbildung 5: Auszug aus der 1. Änderung „Am Gänsbrunnen“, breitere Straßenverkehrsfläche inklusive Gehweg, vorgesehene öffentlicher Grundfläche auf mittlerer Höhe weggefallen

Änderungen im Textteil

Teil A, Ziffer 2.3 Klarstellung der Bezugshöhe als untere Bezugsebene für die festgesetzten Höhen

Teil B, Ziffer 5 Aufnahme einer Zisternensatzung gemäß §§ 5 und 51 HGO sowie § 37 Abs. 4 HWG

Ziel der Satzung ist es, durch die Errichtung von Retentionszisternen auf den privaten Grundstücken das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswassers einerseits zu nutzen und andererseits gedrosselten an die örtliche Kanalisation abzugeben. So sollen die Abwasseranlagen entlastet und zum anderen der Wasserhaushalt geschont werden.

3 Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation

3.1 Raumordnung und Landesplanung: Regionalplan Südhessen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht eine Anpassungspflicht der kommunalen Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung; die Grundsätze der Raumordnung sind sodann in der gemeindlichen Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Die allgemeinen Ziele der Raumordnung werden in dem mit seiner Veröffentlichung im Staatsanzeiger am 17.10.2011 gültigen Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan (RPS 2010) festgelegt.

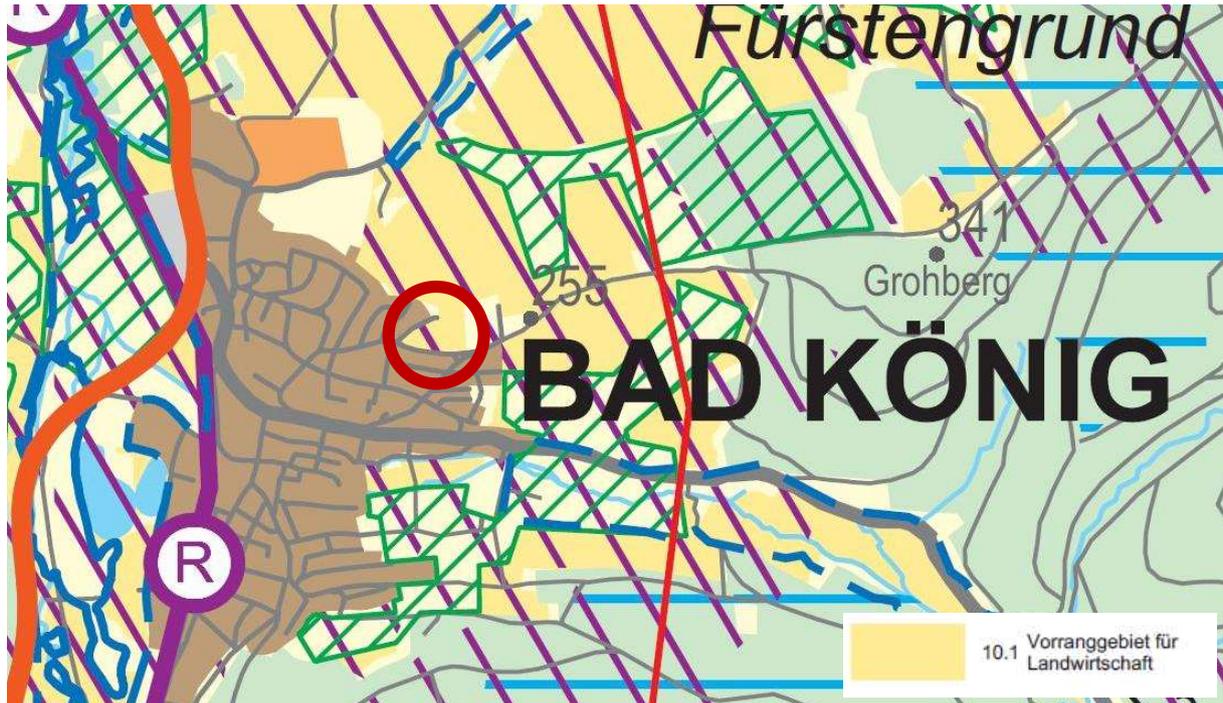


Abbildung 6: Auszug aus dem gültigen Regionalplan Südhessen (Teilkarte 3) (Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt)

Das Plangebiet ist im gültigen RPS integraler Bestandteil eines „Vorranggebietes für die Landwirtschaft“. Grundsätzlich widerspricht die Inanspruchnahme von „Vorranggebieten für die Landwirtschaft“ durch Baugebiete den Zielen der Regionalplanung. Gemäß Z10.1-10 hat die landwirtschaftliche Bodennutzung in einem „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan - Stadt Bad König - Beschlussdatum: Oktober 1996, stellt einen Großteil der Fläche bereits als Wohnbaufläche in Planung dar. Nach § 5 Abs. 1 S. 1 BauGB stellt der Flächennutzungsplan die aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebenden Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar. Deshalb ist davon auszugehen, dass der Regionalplan Südhessen in diesem Bereich eine unzutreffende Nutzungsausweisung beinhaltet und an die geplante Nutzung im Zuge der Fortschreibung „im Gegenstrom“ angepasst werden sollte.



Die Begründung zu Ziel 10.1 des RPS unterstreicht diese These. Danach ist die Grundlage der Festlegung der „Vorranggebiete für Landwirtschaft“ der Landwirtschaftliche Fachplan Südhessen 2004. Gemäß Ergebniskarte der Fortschreibung des Landwirtschaftlichen Fachplans Südhessen aus dem Jahr 2011, hat allerdings lediglich ein kleiner Streifen innerhalb des Plangebietes die höchste Bedeutung als Feldflurfunktion. Dieser Bereich ist zwar Bestandteil des Geltungsbereiches, hier wurde jedoch durch den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag festgestellt, dass die angezeigte Streuobstwiese ihren Schutzstatus mittlerweile verloren hat. Der restliche Bereich des Geltungsbereiches ist keiner Feldflurfunktion zugeordnet.

3.2 Umsetzung der Dichtevorhaben des Regionalplanes Südhessen

Gemäß den Zielsetzungen des Regionalplan Südhessen (Z3.4.1-9) sind bei der Ausweisung von Wohnbauflächen siedlungstypische Dichtevorgaben, bezogen auf das Bruttowohnbauland, einzuhalten. Für die Stadt Bad König gilt gemäß Abbildung 3 des RPS (S. 15) die Einordnung in den „ländlichen Siedlungstyp“. Hierfür sind **25 – 40 Wohneinheiten je ha** nachzuweisen. Nach Z3.4.1-9 dürfen die unteren Werte nur ausnahmsweise unterschritten werden. Ausnahmen sind begründet in direkter Nachbarschaft zu ländlich geprägten Gebieten, durch die Eigenart eines Ortsteils oder durch Vorliegen topografischer, ökologischer oder klimatologischer Besonderheiten. Der obere Wert darf nicht überschritten werden.

Als Bemessungsgrundlage ist die Bruttowohnbaulandfläche heranzuziehen, also die Baugrundstücke einschließlich der Verkehrsflächen, welche zur internen Erschließung des Gebietes neu herzustellen sind. Dies entspricht folgender Gesamtfläche:

| | |
|--|---|
| Wohnbaufläche (WA 1 bis WA 5): | 19.425 m ² |
| öffentliche Straßenverkehrsfläche (interne Gebietserschließung): | 3.991 m ² |
| Bruttowohnbaufläche: | 23.416 m ² = 2,34 ha (gerundet) |

Nach den Dichtevorgaben des RPS wären somit **mindestens 59 und höchstens 94 Wohneinheiten** (WE) innerhalb des geplanten Wohngebietes zulässig und nachzuweisen.

Nach der Entscheidung des Hessischen Verwaltungsgerichtshofes vom 20. März 2014 (4C 488/12.N) zu den Dichtewerten des Regionalplanes (Ziel Z 3.4.1-9 RPS 2010) ist die Zielanpassung im Bebauungsplan selbst durch entsprechende Festsetzungen nachzuweisen.

Die im Plangebiet realisierbaren Wohneinheiten können aufgrund der per se mangelnden Bestimmtheit der Angebotsplanung noch nicht abschließend beziffert werden, aufgrund des vorab erarbeiteten Städtebaulichen Konzeptes sowie der daraus getroffenen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung kann jedoch eine grobe Abschätzung erfolgen.

Für das Allgemeine Wohngebiet sind in den Bereichen WA 1, WA 2 und WA 3 Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Das Konzept stellt für diese Bereiche derzeit 27 Grundstücke mit Einzelhäusern dar. Aufgrund der Größe der Grundstücke ist es möglich nahezu jedes Grund-



stück zu teilen, weshalb alternativ mit ca. 27 Doppelhäusern bzw. 54 Doppelhaushälften gerechnet werden kann. Aufgrund der Umgebungsbebauung wird allerdings davon ausgegangen, dass die Grundstücke mit einem freistehenden Wohnhaus bebaut werden.

Für die Bereiche WA 4 und WA 5 sind neben Einzel- und Doppelhausbebauung auch Hausgruppen in der offenen Bauweise zulässig. Hier wird mit 11 Grundstücken für eine Einzelhausbebauung und 22 Grundstücken bei Doppelhäusern gerechnet. Werden Hausgruppen gebaut, so sind diese jeweils bis 50 m Länge zulässig (offene Bauweise). Dies bedeutet für den Bereich des WA 4 mit dem südlichen Teilbereich des WA 5, der ansonsten für 6 Einzelhausgrundstücke oder 12 Doppelhaushälften Platz bietet, dass zwei Hausgruppen à 50 m möglich sind. In dem verbleibenden Bereich des WA 5 wären auf einer Länge von über 106 m zwei weitere Hausgruppen à 50 m realisierbar. Unter Annahme einer durchschnittlichen Reihenhausbreite von 6 m ergeben sich somit 32 Reihenhausgrundstücke.

Die Erschließung der zukünftigen Wohnbaugrundstücke wird über die bestehenden Straßen „Am Gickelsgraben“ und „Berggartenstraße“ sowie über die beschriebenen internen Erschließungsstraßen erfolgen

Der Dichtewert für die insgesamten 38 Wohnbaugrundstücke läge unter einer Minimalbetrachtung, d.h. ausschließlich Einzelhausbebauung und nur eine Wohneinheit in allen Gebieten, bei ca. 16 Wohneinheiten pro ha, was die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten deutlich unterschreiten würde. Aufgrund der großen Grundstücke in der direkten Umgebung sowie der Strukturen der Umgebungsbebauung wäre eine solche Unterschreitung dennoch als gerechtfertigt angesehen.

Bei einer Maximalbetrachtung, d.h. die Gebiete WA 1, WA 2 und WA 3 werden mit Doppelhäusern, WA 4 und WA 5 nur mit Hausgruppen bebaut sowie zwei Wohneinheiten pro Haus, ergäbe sich folgende Dichte:

54 Doppelhausgrundstücke = $54 * 2 \text{ WE} = 108 \text{ WE}$

32 Reihenhausgrundstücke: $32 * 2 \text{ WE} = 64 \text{ WE}$

$172 \text{ WE} / 2,34 \text{ ha} = 74 \text{ WE/ha}$

Der errechnete maximal mögliche Dichtewert für das Plangebiet von 74 Wohneinheiten pro ha liegt somit oberhalb der Dichtevorgaben.

Als Ergebnis der aufgezeigten Ermittlung der minimalen und maximalen Dichtewerte für das Plangebiet ist festzuhalten, dass beide Darstellungen als Worst Case anzusehen sind. Insbesondere die Darstellung der Ermittlung der maximalen Werte erscheint unter Betrachtung der umgebenden Bebauungsformen unrealistisch und entspricht nicht den bisherigen Nachfragen nach Bauland (sowohl insgesamt in Bad König als auch bezogen auf das Plangebiet).

Viel realistischer erscheint eine **Mischkalkulation**, welche dennoch zum Wohle einer hohen Verdichtung ausgelegt wird:



Bereich WA 1, WA 2 und WA 3

Errechnet man einen Mittelwert der städtebaulichen Dichte für die 27 Wohnbaugrundstücke in diesem Bereich, mit einer ausgeglichenen Durchmischung von Einzel- und Doppelhausgrundstücken (14 Einzelhäuser, 13 Doppelhäuser bzw. 26 Doppelhaushälften), unter der Annahme der Errichtung von zwei Wohneinheiten in jedem Einzelhaus aber nur in jeder zweiten Doppelhaushälfte, ergeben sich für den Bereich

Einzelhäuser: $14 * 2 \text{ WE} = 28 \text{ WE}$

Doppelhausgrundstücke: $13 * 1 \text{ WE} + 13 * 2 \text{ WE} = 39 \text{ WE}$

67 Wohneinheiten.

Bereich WA 4 und WA 5:

Errechnet man einen Mittelwert der städtebaulichen Dichte für die 11 Wohnbaugrundstücke in diesem Bereich, mit einer ausgeglichenen Durchmischung von Einzel- und Doppelhausgrundstücken sowie Hausgruppen (eine Hausgruppe über 50 m (entspricht 8 Reihenhäusern je 6 m Breite), 4 Einzelhäuser und 4 Doppelhäuser bzw. 8 Doppelhaushälften), unter der Annahme der Errichtung von zwei Wohneinheiten in jedem Einzelhaus, in den Doppelhaushälften und Reihenhäusern aufgrund der etwas kleineren Grundstücksgrößen in WA 4 und WA 5 gegenüber WA 1- 3 nur jeweils mit einer Wohneinheit ergeben sich für den Bereich

Einzelhäuser: $4 * 2 \text{ WE} = 8 \text{ WE}$

Doppelhausgrundstücke: $8 * 1 \text{ WE} = 8 \text{ WE}$

Hausgruppe: $8 * 1 \text{ WE} = 8 \text{ WE}$

24 Wohneinheiten.

Fazit:

Die vorherigen Rechenbeispiele zeigen eindeutig auf, dass der konkrete Dichtewert nicht ermittelt werden kann, da es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung um einen Angebotsbebauungsplan und keinen Vorhaben- und Erschließungsplan i. S. d. § 12 BauGB handelt, aus dem die zu realisierenden Wohneinheiten daraus hervorgehen würden. Somit sind im vorliegenden Fall lediglich eine grobe Annäherung bzw. eine realistische Abschätzung möglich. Als realistisch, wenn auch im Sinne einer erhöhten Verdichtung gedacht, erscheint die aufgezeigte Mischkalkulation, aus der sich **91 Wohneinheiten** (= ein Dichtewert von ca. 38 WE/ha) für das Bebauungsplangebiet ergeben. Da der Regionalplan eine Dichte für das Gebiet von **59 bis 94 Wohneinheiten** (= 25 -40 WE/ha) vorgibt, wird der als realistisch ermittelte Dichtewert als im Sinne der Regionalplanung betrachtet.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung: rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bad König (rechtskräftig seit Oktober 1996) stellt die Fläche des Plangebietes größtenteils als Wohnbaufläche (Planung) dar. Lediglich zwei Flurstücke im Osten des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes werden als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Schule“ dargestellt sowie fünf Grundstücke im Norden des Geltungsbereichs als Flächen landwirtschaftlich genutzte Flächen.

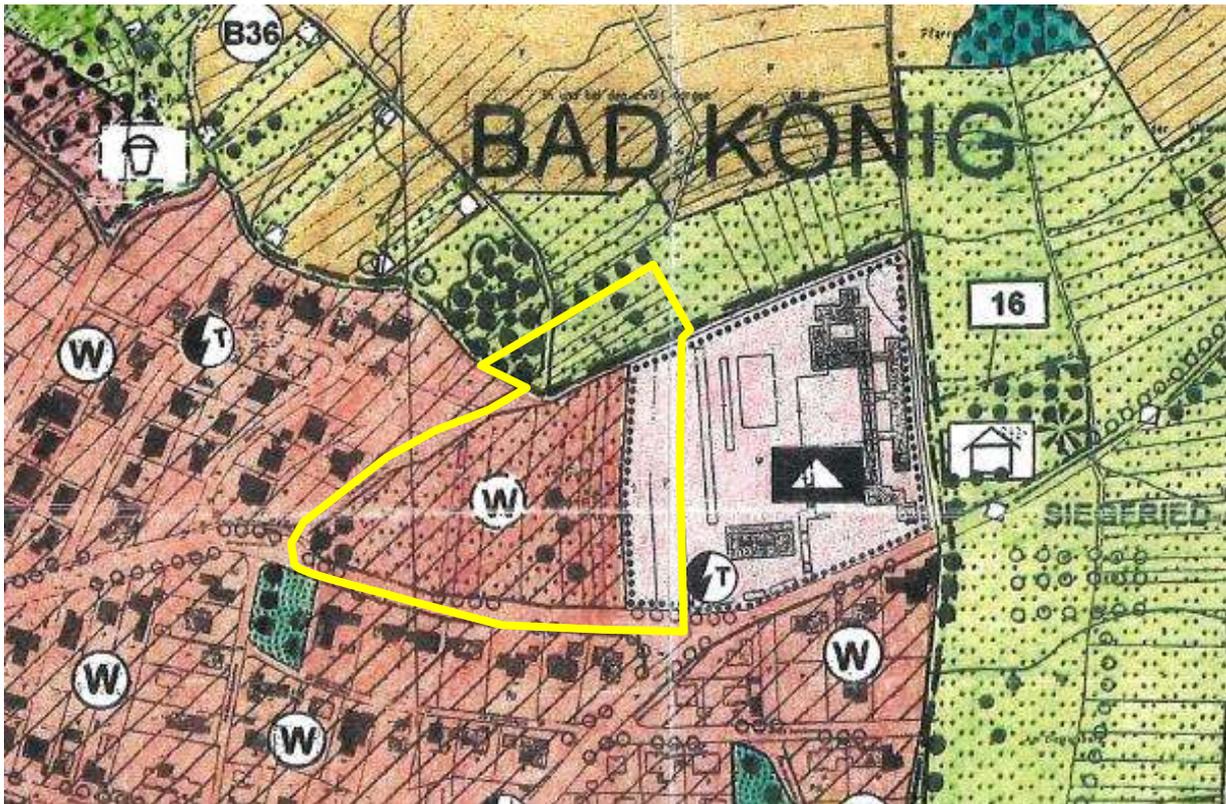


Abbildung 7: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Bad König

Unverändertes Ziel des Ursprungsbebauungsplanes „Am Gänsbrunnen“ ist es, die Entwicklung eines Wohngebietes am Standort zu schaffen. Im Hinblick darauf wäre im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB die Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes in einem geringen Bereich im Osten an den Bebauungsplan anzupassen. Der ansonsten überwiegende Teil ist als Wohnbaufläche dargestellt, sodass dem Entwicklungsgebot entsprochen wird.

Aufgrund der Geringfügigkeit der Abweichung und mehr noch, dass im vorangegangenen Bauleitplanverfahren nach §13b BauGB eine Anpassung des Bebauungsplanes an den Flächennutzungsplan nicht zwingend erforderlich wurde, da der FNP gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Nachgang auf dem Weg der Berichtigung angepasst werden kann (wovon im vorliegenden Fall bedarfsweise Gebrauch gemacht wird), entspricht auch die vorliegende Planung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Gänsbrunnen“ den Flächendarstellungen des FNP Bad Königs.

3.4 Aufstellungsverfahren

3.4.1 Verfahrenswahl

Die vorliegende Bauleitplanung zum Bebauungsplan „Am Gänsbrunnen“, 1. Änderung wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Die erforderlichen Anwendungsvoraussetzungen nach § 13 Abs. 1 Nr. 1-3 BauGB werden erfüllt und ein Eingriffstatbestand liegt nicht vor. Daher kann von der Erarbeitung eines gesonderten Umweltberichts abgesehen werden.

Da es sich um eine Änderung eines qualifizierten Bebauungsplanes handelt, die die Grundzüge der Planung im Wesentlichen nicht verändert und überdies die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Planungsabsicht nicht widersprechen, wird von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit als auch der Träger öffentlicher Belange im Sinne der §§ 3 und 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) abgesehen und eine Beteiligung im Sinne des § 13 Abs.2 BauGB durchgeführt.

3.4.2 Verfahrensdurchführung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Gänsbrunnen“, 1. Änderung wurden, nach den Maßgaben des Baugesetzbuchs, die nachstehenden Verfahrensschritte gemäß erfolgter Beschlussfassungen durch die Stadtverordnetenversammlung durchgeführt:

___.__.2022 Beschluss der Stadtverordnetenversammlung nach § 2 Abs. 1 BauGB über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Gänsbrunnen“, 1. Änderung nach § 13 BauGB.

___.__.2022 Billigung und Beschlussfassung des Bebauungsplanes „Am Gänsbrunnen“, 1. Änderung, als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der förmlichen Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

___.__.2022: Ortsübliche Bekanntmachung der o. g. Beschlussfassungen.

___.__.2022 bis einschließlich ___.__.2022: Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m § 13 BauGB.

___.__.2022: Anschreiben im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB; die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden schriftlich von der Planungsabsicht unterrichtet und mit Fristsetzung bis ___.__.2022 zur Stellungnahme aufgefordert.

___.__.2022: Behandlung und Beschlussfassung über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung nach §§ 3, 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 BauGB eingegangenen Anregungen sowie Beschluss des Bebauungsplanes „Am Gänsbrunnen“, 1. Änderung als Satzung gemäß § 10 BauGB.



3.4.3 Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes

Im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen; dazu sind zunächst die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Das Abwägungsgebot ist dann verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet, wenn in die Abwägung Belange nicht eingestellt werden, die nach Lage der Dinge hätten eingestellt werden müssen, wenn die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht. Innerhalb des so gezogenen Rahmens ist dem Abwägungserfordernis genügt, wenn sich die Plangeberin im Widerstreit verschiedener Belange für die Bevorzugung des einen und damit notwendigerweise für die Zurückstellung des anderen Belangs entscheidet (u. a. OVG NRW, Ur. v. 19.07.2013 – 10 D 107/11.NE –, juris).

Die Anpassungen des Planinhalts werden im Laufe des Planverfahrens sukzessive ergänzt.

4 Fachplanungen und sonstige Planungsgrundlagen

4.1 Erschließungsanlagen

Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt von der nördlich liegenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche „Am Gickelsgraben“ sowie der südlich liegenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche „Berggartenstraße“. Für die interne Erschließung erfolgt die Neuanlage von weiteren Erschließungsstraßen innerhalb des Plangebietes in einer Gesamtbreite von 6,50 m für die bzw. im Bereich der Stichstraßen von 4,50 m. Eine konkrete Ausführungsplanung obliegt der Fachplanung im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes.

4.1.1 Technische Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasserversorgung soll durch den Anschluss an das bestehende Leitungsnetz in der Straße „Am Gickelsgraben“ oder der „Berggartenstraße“ erfolgen.

Grundsätzlich ist anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser nach den Maßgaben des Hessischen Wassergesetzes (§ 37 Abs. 4 HWG) innerhalb der privaten Grundstücke einer Verwertung zuzuführen, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Die Erkenntnisse aus der Bodenuntersuchung (Baugrund besteht aus unterschiedlich stark organischen Schluffen und überwiegend aus Tonen) belegen eine mangelnde Versickerungsfähigkeit des Untergrundes im Plangebiet. Demnach ist eine Versickerung innerhalb des Plangeltungsbereiches kaum möglich.



Wasserversorgung:

Um eine Prognose zum Wasserbedarf des Baugebietes zu erstellen, müssen zunächst die erwarteten Einwohnerzahlen sowie die Anzahl der Beschäftigten berechnet werden. Hierzu werden folgende Annahmen getroffen:

Wohngebiete: 38 Wohneinheiten¹ / ha,
2,05 Einwohner / Wohneinheit²

WA Gebiet: 19.425 m²

Einwohner: = 1,94 ha * 38 WE/ha = 73,7 WE * 2,05 E/WE = **151 Einwohner**

Der Wasserbedarf wird anhand der Werte und Faktoren nach Mutschmann³ berechnet:
Tagesdurchschnittsverbrauch Einwohner: 120 l

Mittlerer Tagesbedarf (Qd): $151 \text{ E} * 120 \text{ l/Ed} = 18.120 \text{ l} = 18,12 \text{ m}^3$

Jahresbedarf: $18,12 \text{ m}^3 * 365 \text{ d} = \mathbf{6.613 \text{ m}^3}$

Tagesspitzenbedarf (Qd max): Spitzenfaktor $f_d = 2,05$
 $18,12 \text{ m}^3 * 2,05 = \mathbf{37,15 \text{ m}^3}$

Der Mehrbedarf an Trinkwasser kann über das bestehende Netz gedeckt werden, sodass die Wasserversorgung für das Gebiet sichergestellt ist.

Löschwasserbereitstellung

Zur Sicherstellung des Grundschutzes ist nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 unter Berücksichtigung der festgesetzten baulichen Nutzung und bei kleiner Gefahr der Brandausbreitung für ein Wohngebiet eine Löschwassermenge von 48 m³/h bereit zu stellen. Die erforderliche Löschwassermenge kann über das öffentliche Trinkwasserersorgungsnetz sichergestellt werden.

Die für die Feuerwehr erforderlichen Zufahrten, Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen müssen vorhanden sein, hier ist auf die Vorgaben der DIN 14090 - Flächen für die Feuerwehr zu achten.

Entwässerung / Niederschlagswasserbewirtschaftung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch einen Anschluss an den vorhandenen Leitungsbestand. Nach derzeitigem Planungsstand kann das Plangebiet weitgehend im Trennsystem entwässert werden, lediglich die im Norden geplanten Grundstücke müssen an das örtlich vorhandene Mischsystem angeschlossen werden.

¹ Dichtewerte nach Regionalplan Südhessen: 25WE – 40WE pro ha in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung.

² Durchschnittswert Privathaushalte in Hessen 2012, Quelle: Hessisches statistisches Landesamt.

³ Mutschmann / Stimmelmayer (2007), Taschenbuch der Wasserversorgung. 14. Aufl. Wiesbaden: Vieweg.



Ein ungedrosselter Anschluss an die (Regenwasser-)kanalisation ist nicht möglich, weil diese dann mit einem Starkregenereignis überfordert wäre. Mit einer Retentionszisterne kann man den Spitzenabfluss reduzieren.

Für diese angedachte Reduzierung sowie einen nachhaltigen, umweltschonenden Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser ist in der vorliegenden Planung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Gänsbrunnen“ nun der Einsatz von Retentionszisternen als bauordnungsrechtliche Vorschrift im Rahmen der Zisternensatzung (s. Textteil zum Bebauungsplan, Abschnitt B) festgeschrieben worden. Pro Wohnbaugrundstück ist eine Retentionszisterne nach den Herstellungsvorschriften der oben erwähnten Zisternensatzung einzubauen. Maßgeblich ist bei der Herstellung der maximale Drosselwert von 0,4 l/s für die Zisterne.

Energieversorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Strom, Gas und Telekommunikationsleitungen erfolgt durch Erweiterung des Leitungsbestandes. Mit dem geplanten Neubau der inneren Erschließungsstraßen im Plangebiet wird auch die Erweiterung des vorhandenen Netzes der Stadtbeleuchtung erforderlich.

4.1.2 Verkehrsanlagen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist durch den Anschluss an die vorhandenen, öffentlichen Straßenverkehrsflächen „Berggartenstraße“ und „Am Gickelsgraben“ problemlos möglich. Über vorhandene Gemeindestraßen in der bebauten Ortslage der Stadt Bad König ist das Plangebiet auf kurzen Wegen auch an die Bundesstraße B 45 und somit an das überregionale Verkehrsnetz angebunden.

Im Nordosten des Plangeltungsbereiches verläuft der land- und forstwirtschaftliche Weg „Wörther Straße“ (Holzabfuhr/Befahrung mit land- und forstwirtschaftlichen Maschinen), welcher in seinem weiteren Verlauf überwiegend Waldflächen des Stadtwaldes Bad König, aber auch Privatwald erschließt. Der land- und forstwirtschaftliche Weg mündet auf die „Berggartenstraße“, welche sich mit einem Teilstück innerhalb des Geltungsbereiches befindet. Es ist daher mit land- und forstwirtschaftlichem Verkehr (u.a. Holzabfuhr) in diesem Bereich zu rechnen.

Des Weiteren ist die Stadt Bad König aufgrund des westlich gelegenen Bahnhofes gut an den schienenbezogenen Personennahverkehr angebunden und hat somit eine gute Erreichbarkeit der angrenzenden Städte und Gemeinden.

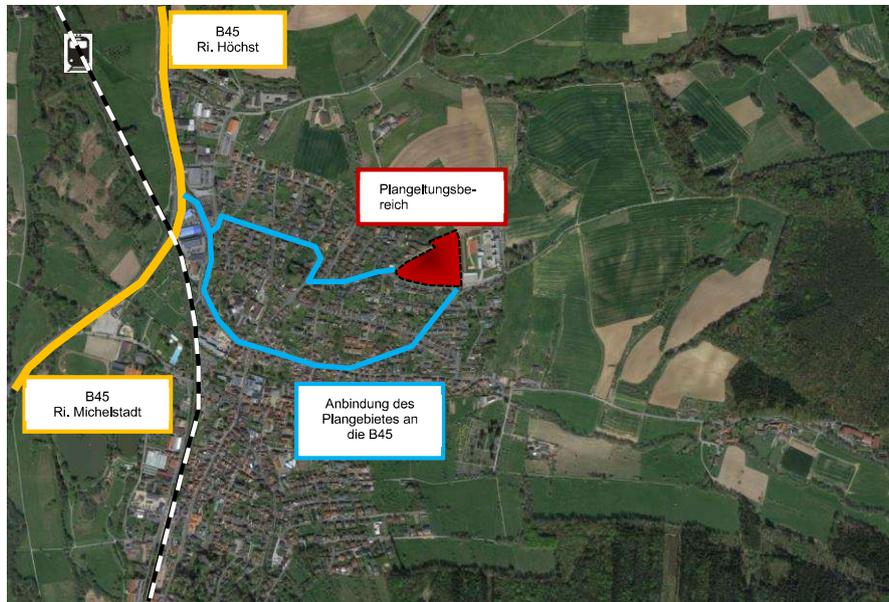


Abbildung 8: Verkehrliche Anbindung des Plangebietes
Eigene Darstellung auf Grundlage eines Luftbildauszuges (Quelle: Bilder © 2018 Google, Kartendaten © 2018 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google)

4.2 Umweltschützende Belange

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung überlagert kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet.

4.2.1 Umweltprüfung

Mit Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) am 20.07.2004 sind zahlreiche Änderungen des BauGB, daneben u. a. auch Änderungen des Raumordnungsgesetzes (ROG) und des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), verbindlich geworden. Anlass für das EAG Bau ist die Umsetzung der EU-Richtlinien über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001, Plan-UP-Richtlinie).

Die Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie im Bereich der Bauleitplanung erfolgt in der Weise, dass grundsätzlich alle Bauleitpläne einer Umweltprüfung zu unterziehen sind. Eine Ausnahme besteht nur für bestandssichernde bzw. -ordnende Bauleitpläne, die im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt bzw. geändert werden.

Da die Änderung des Bebauungsplanes nach § 13 BauGB durchgeführt wird, entfällt die Umweltprüfung, die Eingriffsregelung findet keine Anwendung. Für die Bebauungspläne der Innenentwicklung bestimmt § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass „Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“ gelten. Nach dieser Bestimmung ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Diese gesetzliche Fiktion führt dazu, dass die mit der Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung verbundene Ausgleichsverpflichtung bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung entfällt. Gleiches gilt für Bebauungspläne, die im Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt werden.

Die Belange des Umweltschutzes sind dennoch weiterhin allgemein zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) und wurden entsprechend im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag im Rahmen des Ursprungsbebauungsplanes (weiterhin verfügbar als Anlage zur vorliegenden Bebauungsplanänderung) abgearbeitet. In diesem Sinne entbindet § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, auf den sich der § 13b BauGB bezieht, zwar von der Ausgleichsverpflichtung, nicht jedoch von der Vermeidungs- und Minimierungspflicht. Entsprechende Festsetzungen wurden getroffen.

Die Bestandssituation ergibt sich aus den Erläuterungen im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag, sowie aus der dazu beigefügten Bestandskarte (s. Anlagen).

4.2.2 Artenschutz

Zu berücksichtigen ist zunächst, dass auch im Zuge des beschleunigten Verfahrens der Belangekatalog des § 1 Absatz 6 BauGB und damit die Umweltbelange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB zu ermitteln, inhaltlich zu prüfen und im Sinne des § 1 Absatz 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind. Entbehrlich ist lediglich die Erstellung eines förmlichen Umweltberichts.

Die Plangeberin hat im Zusammenhang mit der Bauleitplanung zum Ursprungsbebauungsplane „Am Gänsbrunnen“ ein artenschutzfachliches Gutachten erstellt, welches als Quelle der vorliegenden Begründung gilt. Wie im Gutachten dargelegt werden konnte, wurden neben dem eigentlichen Plangebiet (= Untersuchungsraum) zur Vervollständigung auch die angrenzenden Bereiche untersucht und in die Bewertung einbezogen. Ziel des Gutachtens war die Prüfung, ob und inwieweit die Bauleitplanung mit den Anforderungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG vereinbar ist.

Im Rahmen zulässiger Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 15 BNatSchG ist der besondere Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG zu beachten für in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, für europäische Vogelarten oder in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG aufgeführte Arten (hiernach wird das BMU ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates Tier- und Pflanzenarten unter besonderen Schutz zu stellen, die in ihrem Bestand gefährdet sind oder für die die Bundesrepublik Deutschland in hohem Maße verantwortlich ist (sog. „Verantwortungsarten“); die Rechtsverordnung liegt zurzeit jedoch noch nicht vor.

In diesem Sinne sind die nur national besonders geschützten Arten nach Maßgabe des § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG von den artenschutzrechtlichen Verboten freigestellt und werden wie alle übrigen Arten grundsätzlich nur im Rahmen der Eingriffsregelung behandelt. Die Verbots-Tatbestände und die Maßstäbe für die Prüfung der Artenschutzbelange ergeben sich aus den in § 44 Abs. 1 BNatSchG formulierten Zugriffsverboten in Bezug auf die europäisch geschützten FFH-Anhang IV-Arten und die europäischen Vogelarten wonach verboten ist

- wild lebende Tiere zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so erheblich zu stören, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wild lebender Tiere aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebenden Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Sofern die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird - was nach den Ergebnissen des Artenschutzberichtes für den Planfall gegeben ist - liegt ein Verstoß gegen Verbot Nr. 3 nicht vor. Im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere ist auch das Verbot Nr. 1 nicht erfüllt. Die Freistellungen gelten alsdann auch für Verbot Nr. 4 bezüglich der Standorte wild lebender Pflanzen. Ein Verbotstatbestand kann bei einer europäisch geschützten FFH-Anhang IV-Art oder einer europäischen Vogelart nur erfüllt sein:

- wenn sich das Tötungsrisiko trotz aller zumutbaren Vermeidungsmaßnahmen signifikant erhöht,
- wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population trotz aller zumutbaren Vermeidungsmaßnahmen durch Störungen verschlechtern könnte,
- wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten bzw. von Pflanzenstandorten im räumlichen Zusammenhang auch mit vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen nicht sichergestellt werden kann.

Wenn durch ein Vorhaben einer der oben genannten Verbotstatbestände erfüllt werden könnte, darf es nur zugelassen werden, wenn die in § 45 Abs. 7 BNatSchG vorgegebenen Ausnahmeveraussetzungen kumulativ vorliegen.

Bestandserhebung:

Eine Prüfung der Vereinbarkeit des Planvorhabens mit den Anforderungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfolgte bereits für den Ursprungsbebauungsplan auf Grundlage der vorhandenen Habitatpotenziale, die sich aus den kartierten Bestandsstrukturen ableiten lassen. Das Plangebiet wurde im April und Juli 2018 begangen. Weiterhin erfolgte für die Auswertung eine Analyse



der aktuellen und älteren Luftbilder (alle © Google), um die Nutzungsarten und Entwicklung innerhalb der letzten Dekaden zu dokumentieren.

Im Zuge von Begehungen vor Ort wurden alle Gehölze im Plangebiet und seinem funktionalen Umfeld auf das Vorhandensein von Nestern, Spechthöhlen oder natürlichen Baumhöhlen untersucht wie auch Zufallsbeobachtungen artenschutzrechtlich relevanter Arten dokumentiert und in eine Bewertung einbezogen. Bei der Ermittlung der Wirkfaktoren sowie der daraus abzuleitenden potentiellen Verbotstatbestände wurde zugrunde gelegt, dass im westlichen und östlichen Bereich des Untersuchungsraumes eine nahezu vollständige Flächeninanspruchnahme erfolgen wird und die Strukturen innerhalb des mittleren Bereiches (intensiv genutzte Frischwiese) erhalten werden.

Für die tiergruppenspezifische Bewertung des Habitatpotenzials der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wurde für die Fledermäuse angenommen, dass wegen fehlender artspezifischer Erfassungen die Gesamtheit der potenziell zu erwartenden baumgebundenen Fledermausarten innerhalb des Planungsgebietes vorkommt (worst-case-Szenario). Ausschließlich auf diesem Weg konnte so gutachterlich gewährleistet werden, dass die Gesamtheit der artspezifischen Anforderungen berücksichtigt und bewertet werden können. Folglich wird von einem Vorkommen aller potenziell bzw. hypothetisch zu erwartenden Fledermausarten im Plangebiet ausgegangen.

Weitere Tiergruppen konnten aufgrund des fehlenden Habitatpotenzials und geeigneter Strukturen ausgeschlossen werden.

Im Hinblick auf die europäischen Vogelarten konnten aktive Brutvorkommen nicht festgestellt werden. Bei den gesichteten oder verhörten Vogelarten handelte es sich einzig um Nahrungsgäste, die das Planungsgebiet sowie die angrenzenden Bereiche zur Nahrungssuche nutzten. Für die Gehölzfreibrüter wurde der örtlich im Untersuchungsraum anzutreffende Baumbestand als Habitatpotenzial identifiziert, so dass von einer Nutzung als Fortpflanzungsstätte auszugehen war. Hinweise auf eine Nutzung lagen jedoch nicht vor. Auch bei den Gehölzhöhlenbrütern wurden im Baumbestand westlich als auch ein Baum im östlichen Plangebiet entsprechende Höhlenstrukturen erkannt, woraus die Nutzung als Fortpflanzungsstätte anzunehmen war.

Wegen fehlender artspezifischer Erfassungen wurde analog zur Vorgehensweise bei den Fledermäusen von einem Vorkommen aller hypothetisch zu erwartenden Vogelarten (worst-case-Szenario) ausgegangen.

Fazit des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags:

In der Bewertung stellt der Fachbeitrag fest, dass bei den Fledermäusen eine potenzielle Quartiernutzung im Untersuchungsgebiet sowohl im Bereich der Habitatbäume (Baumhöhlen und Spaltenquartiere) als auch im Bereich der Bestandsgebäude (Schuppen) gegeben ist. Ein konkreter Nutzungsnachweis konnte weder im Bereich der Schuppen noch bei den potenziellen Quartierbäumen verifiziert werden.

Für die europäischen Vogelarten wurde im Ergebnis das Potenzial für eine Quartiernutzung innerhalb des Untersuchungsgebietes sowohl im Bereich der Habitatbäume, der unbeweideten



Freiflächen sowie im Bereich der Bestandsgebäude (Schuppen) erkannt. Ein Brutnachweis innerhalb des Plangebietes konnte jedoch nicht erbracht werden.

Bedingt durch die potenzielle Habitateignung wurde für beide Tiergruppen von einer mindestens temporären Nutzung ausgegangen und es wurden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen determiniert, um einen Konflikt mit § 44 Abs.1 Nr.1 und Nr.3 BNatSchG zu vermeiden. Ein Konflikt mit § 44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG wurde aus gutachterlicher Sicht nicht erwartet.

Eine Betrachtungsrelevanz ergibt sich somit im Sinne des Fachbeitrages für die Gruppe der Fledermäuse und Vögel. Das impliziert, dass für beiden Tiergruppen verbindliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen sind. Die im Artenschutzbericht explizit ausgeführten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden vollständig als verbindliche Textfestsetzung in den Textteil des Ursprungsbebauungsplanes „Am Gänsbrunnen“ übernommen und für die vorliegende 1. Änderung des Planes ebenfalls integriert, sodass die Belange des Artenschutzes angemessen berücksichtigt werden konnten.

Vögel

Ein Potenzial für eine Quartiernutzung innerhalb des Untersuchungsgebietes ist sowohl im Bereich der zahlreichen Habitatbäume, der unbeweideten Freiflächen sowie im Bereich der Bestandsgebäude (Schuppen) gegeben. Ein Brutnachweis innerhalb des Planungsgebietes konnte an den beiden Untersuchungstagen, mit Ausnahme des Rauchschwalbennestes aus dem Vorjahr, nicht erbracht werden.

Potenziell ist eine Nutzung des Baumbestandes als Brutgehölz für die Vogelgilde der Gehölzfreibrüter möglich. Ein sicherer Nutzungsnachweis ist allerdings nicht verifizierbar. Die potenzielle Habitateignung bedingt jedoch verbindliche Maßnahmen.

Für die Vogelgilde der Gehölzhöhlenbrüter ist festzuhalten, dass die Vielzahl und den gesamten Baumbestand umfassende Vorliegen von natürlichen Nistmöglichkeiten bedingt, dass von einer umfassenden Nutzung des Eingriffsbereiches bzw. der vorliegenden Strukturen auszugehen ist.

Bodenbrüter sind auf der Grünlandfläche zu erwarten. Die extensive Nutzung des Baugrundstückes bedingt, dass von einer potenziellen Nutzung des Gebietes auszugehen ist.

Fledermäuse:

Ein Potenzial für eine Quartiernutzung innerhalb des Untersuchungsgebietes ist sowohl im Bereich der zahlreichen Habitatbäume (Baumhöhlen und Spaltenquartiere) sowie im Bereich der Bestandsgebäude (Schuppen) gegeben. Ein konkreter Nutzungsnachweis der Gebäude (z. B. durch Kotspuren) konnte aufgrund der vorliegenden Bodenstruktur nicht erbracht werden und auch bei den potenziellen Quartierbäumen ließ sich kein gesicherter Nutzungsnachweis verifizieren. Allerdings bedingt die potenzielle Habitateignung, dass von einer temporären Nutzung auszugehen ist. Daher wurden verbindliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen determiniert. Eine dauerhafte Störung ist hingegen nicht anzunehmen.



Fledermäuse gelten allgemein als wenig störungsanfällig. Was verbleibt ist eine potenzielle Störung während der Bauphase. Diese ist zeitlich begrenzt, so dass kein Konflikt mit den geltenden Gesetzen zu erwarten ist.

Baumbezogene Fledermausarten:

Für diese Artengruppe wurde eine mögliche Betroffenheit festgestellt. Nutzbare Quartierstrukturen sind innerhalb des Geltungsbereiches für einen Teil der baumhöhlenbezogenen Arten vorhanden. Da die Rodung der Habitatbäume vorgesehen ist, muss von einer Beeinträchtigung sämtlicher potenzieller Quartierstandorte ausgegangen werden.

Darüber hinaus kann eine Rodung potenzieller Quartierstrukturen zum Tod immobiler Fledermäuse führen. Daher wird die Rodung auf eine Zeit außerhalb der Setzzeiten und zudem vor dem Aufsuchen der Winterquartiere durchzuführen, um Verbotstatbestände bei baumgebundenen Fledermausarten zu vermeiden.

Gebäudebezogene Fledermausarten:

Nutzbare Quartierstrukturen sind in bzw. an den drei Schuppen für einen Teil der gebäudebezogenen Arten vorhanden. Da der vollständige Abriss der Schuppen zunächst nicht vorgesehen ist, kann von einer Beeinträchtigung sämtlicher potenzieller Quartierstandorte zunächst einmal nicht ausgegangen werden. Vielmehr wurde zwischenzeitlich seitens der Plangeberin eruiert, ob und inwieweit im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes das Anbringen von Fledermausquartieren im Bereich der Schuppen zu einem Ausgleich und Ersatz der verloren gegangenen Quartiere beitragen kann.

Hierbei gilt jedoch zu berücksichtigen, dass keiner der bestehenden Schuppen einen Frostschutz im Winter bieten kann. Einer Nutzung der Gebäude als Winterquartier ist daher nicht zu erwarten.

Um zu verhindern, dass sich bei einem späteren zulässigen Abriss der Schuppen noch Fledermäuse in Ihren Tagesquartieren oder potenziellen Wochenstuben befinden, wird der Zeitraum des Abrisses auf die Zeit der Winterruhe der Tiere festgesetzt. Weiterhin ist die erforderliche Rodung der Gehölze, im Hinblick auf die baumbezogenen Fledermausarten, auf den Zeitraum des Monats Oktober beschränkt.

Auswirkungen auf den Festsetzungsgehalt des (Ursprungs-)Bebauungsplanes:

- Festsetzung von Ersatzquartieren für Fledermäuse:
Zum vorgezogenen Ausgleich des Verlustes potenziell genutzter Quartierstrukturen und um die ökologische Funktion der betroffenen Baumhöhlen bzw. Spaltenquartiere im räumlichen Zusammenhang zu gewährleisten, wurde der Nachweis von insgesamt 3 Fledermauskästen im Plangebiet festgesetzt. Es wurde bestimmt, dass die Ersatzquartiere vor dem Fällen des ersten potenziellen Quartierbaumes angebracht werden müssen.
Ferner wurde der Nachweis eines Fledermauskastens in einem Gebäude festgesetzt.
- Festsetzung der zeitlichen Begrenzung von Abbrucharbeiten:

Zum Fledermausschutz wurde festgesetzt, dass die Niederlegung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nur außerhalb der Setzzeiten und vor dem Aufsuchen der Winterquartiere in der Zeit vom 15.11. eines Jahres bis zum 15.03. des Folgejahres zulässig ist. Vor Beginn der Abbrucharbeiten oder Gebäudesanierung müssen potenzielle Strukturen durch eine fachlich qualifizierte Person auf Fledermäuse hin überprüft werden. Sollten Fledermäuse angetroffen werden, ist eine Umsetzung der Tiere in geeignete Ersatzquartiere vorzunehmen.

- Festsetzung zur Schaffung von Ersatzquartieren:
Im Falle der erforderlichen Zerstörung von Quartieren wurde festgesetzt, dass vor Ergreifen der Maßnahme zum vorgezogenen Ausgleich des Quartierverlustes Fledermauskästen als Ersatzquartier nachzuweisen sind.
- Festsetzung zur Begrenzung der Baufeldfreimachung:
Es wurde textlich festgesetzt, dass die Durchführung von Erdarbeiten und die Baustellenvorbereitung außerhalb der Brutzeit – also zwischen 01.10. eines Jahres und dem 28.02. des Folgejahres erfolgen muss, um ein mögliches Gelege von Boden- und Nischenbrütern zu umgehen. Als Ausnahme wurde bestimmt, dass, sofern die zeitlichen Vorgaben der Bauzeitenbeschränkung nicht einzuhalten sind, eine Baufeldkontrolle durch eine fachlich qualifizierte Person (ökologische Baubegleitung) zwingend durchzuführen ist. Im Zuge dessen muss das beanspruchte Gelände unmittelbar vor Einrichtung der Baustelle bzw. vor Beginn der Erdarbeiten auf vorhandene Bodennester oder Nester in angrenzenden Hecken und Sträuchern abgesucht werden. Sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde, sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten und die Baustelleneinrichtung bzw. der Baubeginn bis nach dem Ausfliegen der Jungvögel zu verschieben.
- Festsetzung zur Schaffung künstlicher Nisthilfen:
Es wurde festgesetzt, dass innerhalb des Plangebietes ein Ersatzquartier durch Nachweis von 2 Stück Rauchschwabennester zu erbringen ist. Ferner wurde das Anbringen künstlicher Nisthilfen an bestehenden oder zu errichtenden Strukturen empfohlen.

Im Nachgang der Ursprungsplanung des Bebauungsplanes „Am Gänsbrunnen“ wurde ein Umsetzungsnachweis (s. Anlage) der festgesetzten vorbereitenden Artenschutzmaßnahmen im Frühjahr 2021 angefertigt. Der Umsetzungsnachweis enthält eine dokumentierte Kontrolle der Baumhöhlen und Gebäude sowie eine Verortung der anzubringenden Fledermauskästen. Letztlich ließ sich anhand der Baufeldkontrolle begründet festhalten, dass der vorgesehenen Baumrodungen sowie der Baustellentätigkeiten keine artenschutzfachlichen oder -rechtlichen Belange widersprachen.

4.2.3 Bodenschutz

Gemäß dem für das Plangebiet vorliegenden Bodengutachten⁴ ist für die geplante Baumaßnahme ein geringer Schwierigkeitsgrad im Hinblick auf den Baugrund anzunehmen. Der Oberboden ist stark durchwurzelt, darunter findet sich toniger Schluff mit wechselndem Sandanteil („Hanglehm“). In Tiefen ab ca. 60 – 90 cm unter Geländeoberfläche folgt zu schluffigem Sand verwitterter Buntsandsteinfels, mit teils Geröllen größerer Durchmesser und/oder verwittertem Fels („Felsersatz“).

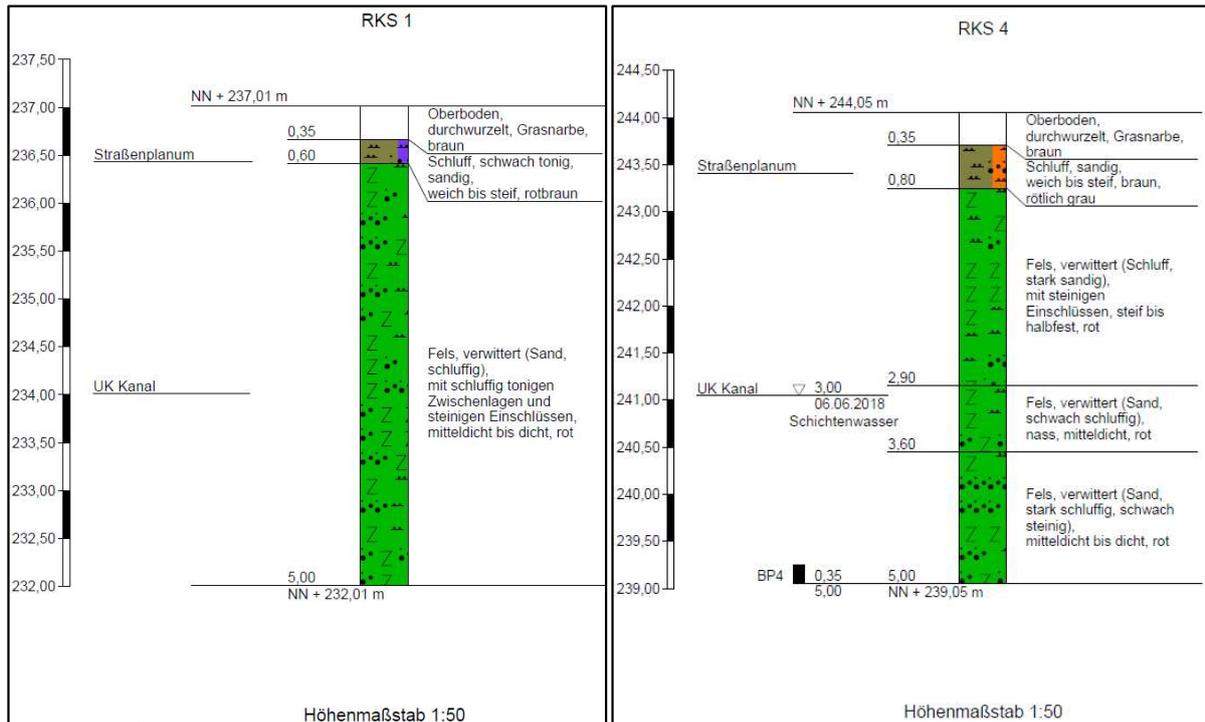


Abbildung 9a + b: Zeichnerische Darstellung von Bohrprofilen nach DIN 4023, RKS 1 und RKS 4. (Quelle: „Geotechnischer Bericht / Erkundung des Baugrundes“, AninA 2018, Anlagen 3.2 und 3.5).

Es wurde kein freier Grundwasserspiegel festgestellt, jedoch bei den Sondierbohrungen RKS 1 und 4 in unterschiedlichen Tiefen Schichtenwasser. Nach Bestimmung der Durchlässigkeitsbeiwerte (k_f -Wert) und gemäß dem DWA Regelwerk Arbeitsblatt DWA A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ eignet sich der vorliegende Boden nicht bzw. nur bedingt für die Versickerung von Niederschlagswasser. Es wird daher empfohlen, Dach- und Oberflächenwasser in Zisternen zu sammeln, z.B. zur Gartenbewässerung. Überschüssiges Wasser ist einer dauerhaft funktionierenden Vorflut (z.B. Kanalisation) zuzuführen.

⁴ AninA (Dipl.-Ing. G. Stirmlinger) (2018), Hessische Landgesellschaft mbH; Stadt Bad König, Erschließungsgebiet „Am Gänsbrunnen“. Geotechnischer Bericht / Erkundung des Baugrundes (Vorerkundung), 1. Bericht.



Zur Gewährleistung des Bodenschutzes, der u.a. im § 202 BauGB gefordert wird, sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens – vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägig bekannten Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.

Bei eventuell erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Plangebietes darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern er ist zuvor abzuschleppen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (natürlicher Boden) zu verwenden.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Es wird daher empfohlen, den anfallenden Erdaushub nach Möglichkeit auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden auf den verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Notwendige Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach-feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen; dabei sind die Bearbeitbarkeitsgrenzen nach DIN 18915 zu beachten.

4.2.4 Altlasten

Zum Planbereich liegen der Stadt Bad König keine Informationen über Altflächen oder Altlasten vor. Das Regierungspräsidium Darmstadt hat im Rahmen der förmlichen Beteiligung mitgeteilt, dass aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und / oder Grundwasserschäden ergaben. Von Seite des Regierungspräsidiums wurden somit nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken gegen die Planungsabsicht vorgetragen.

Dennoch wird darauf hingewiesen, dass bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf sensorische bzw. organoleptische Auffälligkeiten zu achten ist. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dez. IV/Da 41.5), zu informieren.

4.2.5 Denkmalschutz

Innerhalb des Planbereiches und in dessen unmittelbarer Umgebung sind keine geschützten Kulturgüter i. S. d. § 2 Abs.2 HDSchG bekannt. Dennoch wird auch zu diesem Thema ein Textthinweis aufgenommen, wonach aus heutiger Sicht nicht zu erwartende Bodenfunde der zuständigen Behörde zu melden sind.

4.2.6 Immissionsschutz

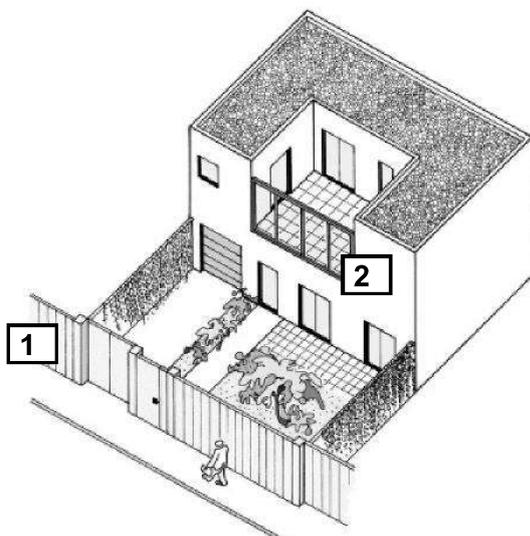
Aufgrund der festgesetzten Nutzungsart als Allgemeines Wohngebiet ist von einer Emissionsbelastung und somit schädlichen Beeinträchtigung der Umgebung durch Nutzungen innerhalb des Plangebietes nicht auszugehen.

Dennoch kann durch die bestehende Nachbarschaft des Plangebietes zur Carl-Weyprecht-Schule eine Belastung durch Schullärm nicht ausgeschlossen werden. Kinderlärm ist von mehreren Gerichten inzwischen als sozialadäquat und zum normalen Leben dazu gehörend bewertet worden, so dass eine rechtliche Grundlage für eine mögliche Lärmeinflussnahme auf das geplante Wohngebiet gegeben ist. Die Plangeberin macht dennoch im Sinne der Konfliktvermeidung im Textteil zum Bebauungsplan darauf aufmerksam und setzt geeignete bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen fest. Diese Festsetzungen beziehen sich einerseits auf die Nachbarschaft zwischen Wohnen und Schule, andererseits auf die mögliche Beachtlichkeit von Lärmauswirkungen durch Lüftungsgeräte bzw. Luftwärmepumpen.

Für schutzbedürftige Nutzungen gelten die Anforderungen der TA Lärm '98. Der Immissionsrichtwert nachts ist nur zu beachten, wenn hier schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen als maßgebliche Immissionsorte zu berücksichtigen sind.

Im erst genannten Fall wird festgesetzt, dass für schutzbedürftige Nutzungen, die sich im Einflussbereich der möglichen Lärmquelle „Carl-Weyprecht-Schule“ befinden, bauliche oder konstruktive Vorkehrungen seitens der Bauherrschaft zu treffen sind. Die Bauherrschaft hat daher bereits im Zuge von Planungsüberlegungen die Möglichkeiten der „architektonischen Selbsthilfe“ auszunutzen, um auf Immissionen durch den Schulbetrieb zu reagieren. Die BauNVO begründet hierzu die Obliegenheit der Bauherrschaft, mögliche und zumutbare Maßnahmen, wie beispielsweise die Stellung des Gebäudes auf dem Grundstück, der äußere Zuschnitt des Gebäudes, die (lärmabgewandte) Anordnung der Wohnräume und / oder der notwendigen Fenster, eigenverantwortlich zu berücksichtigen.

In diesem Sinne sind bei beachtlichen Lärmimmissionen die Räume, die dem so genannten



„nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen“, also für schutzbedürftige Nutzungen, eigenverantwortlich bauliche Vorkehrungen zum Lärmschutz zu treffen. Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe 1989) erfüllt werden.

Geeignete Maßnahmen zur Schalldämmung an Wohngebäuden können beispielsweise passive Schallschutzmaßnahmen sein, wie geeignete



Fenster, Rollladenkästen oder Dachisolierungen, als vorbeugender Lärmschutz. Die Ruhezo-
nen (z. B. Schlafzimmer) sollten daher auf der der Schallquelle abgewandten Gebäudeseite
vorgesehen werden.

Um einen ungestörten Aufenthalt / Nutzung im Außenbereich zu ermöglichen, können aktive
Schallschutzmaßnahmen (siehe Abbildung) vorgesehen werden, die z. B. durch Schallschutz-
wände zur Abschirmung des Gartenbereiches – in der Abb. eine Holzwand (1), oder Terrassen
ggf. durch eine Glaswand (2). Bäume oder Sträucher können den Lärm nicht wirkungsvoll min-
dern.

Zum Einsatz von Luftwärmepumpen, Klimaanlage und vergleichbare technische Anlagen wird
festgesetzt, dass diese in Abhängigkeit ihrer Schalleistung einschließlich eines Zuschlags be-
stimmte Abstände zu schützenswerten Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109 zur Nachbar-
bebauung einzuhalten haben. Hierdurch soll vermieden werden, dass Nutzungen in
Ruheräumen durch das Summen der Anlagen beeinträchtigt werden.

4.2.7 Energiewende und Klimaschutz

Im Sinne des Klimaschutzes und dem gebotenen Umgang mit den Folgen des Klimawandels
wurde für die Kommunen und deren Bauleitplanungen mit Einführung zum 30.07.2011 der sog.
„Klimaschutznovelle“ (Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den
Städten und Gemeinden, BGBl. I, S. 1509) nicht nur die Klimaschutzklausel in § 1 Abs. 5 Satz
2 BauGB erweitert, sondern vor allem auch ein neuer Absatz 5 in § 1a BauGB eingefügt, der
die klimagerechte städtebauliche Entwicklung als Abwägungsbelang hervorhebt.

Die Kommunen sind in diesem Sinne sowohl Verbraucher und Vorbild als auch Berater für Bür-
gerinnen und Bürger und die Wirtschaft sowie Versorger mit Energie. Sie sind darüber hinaus
Planungsträger und haben die Möglichkeit, über das bestehende formale und informelle Pla-
nungsinstrumentarium möglichst früh den Weg für eine energieeffiziente Planung zu ebnen und
Hemmnisse abzubauen. Als Verantwortliche für die Flächennutzungs- und Bebauungspläne ha-
ben sie die Chance, wichtige Rahmenbedingungen für den Klimaschutz und die Umsetzung von
Energieeffizienzmaßnahmen in vielen Bereichen vorzugeben.

Zur konkreten Berücksichtigung des Klimaschutzaspektes sieht die Novellierung mit § 5 Abs.
2b und c bzw. § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 23b BauGB erweiterte Darstellungs- bzw. Festsetzungs-
möglichkeiten vor. Hiernach können

- „Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen (...) insbesondere zur dezentralen und
zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte
aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung“ im Flächennutzungsplan darge-
stellt bzw.
- „Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Vertei-
lung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien
oder Kraft-Wärme-Kopplung“ wie auch
- „Gebiete, in denen (...) bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen bauli-
chen 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“, im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Im Rahmen der verbindlichen Bebauungsplanung ist es möglich, mit den vorhandenen Instrumentarien z. B. eine flächensparende bzw. energieoptimierte Siedlungs- und Gebäudestruktur zu schaffen und Möglichkeiten der städtebaulichen Optimierung hinsichtlich des Energieverbrauchs auszuschöpfen und damit die Berücksichtigung des Klimaschutzes zu fördern.

So können u. a. folgende Festsetzungen im Bebauungsplan zu einer Verringerung des Heizenergiebedarfes pro Quadratmeter bei gleicher Nutzung und gleichen Baustandards führen:

- Dichte Bauweise (je kompakter die Bauweise desto geringer der Heizenergiebedarf);
- Stellung der Gebäude (Südausrichtung größerer Gebäudeflächen ermöglicht aktive und passive Solarenergienutzung);
- Vermeidung von Verschattung der Gebäude durch andere Gebäude und Bepflanzung (Verschattung behindert die passive Solarenergienutzung);
- Dachformen (die optimale Sonnenausbeute liegt bei Südausrichtung und 35 Grad).

Von den zuvor exemplarisch aufgezeigten Festsetzungsmöglichkeiten wurde vorliegend in Teilen Gebrauch gemacht. Insbesondere die Stellung baulicher Anlagen wurde nicht explizit beschränkt und kann von den künftigen Bauherren frei gewählt werden.

Auf die verbindliche Festsetzung klimaschutzrelevanter Planungsgrundsätze, insbesondere in Bezug auf Energieeinsparpotenziale und Förderung von erneuerbaren Energien, wurde hingegen verzichtet, da die Bauleitpläne zum einen dem Abwägungsgebot genügen müssen (§1 Abs. 7 BauGB) und zum anderen hinsichtlich des planerischen Gestaltungsspielraums zu beachten ist, dass es keinen Vorrang für Klimaschutzbelange gibt. Verbindliche Festsetzungen im Sinne des § 9 BauGB dürfen nur aus städtebaulichen Gründen erfolgen. Bisher ist höchststrichterlich noch nicht für alle in Betracht kommenden Festsetzungsmöglichkeiten geklärt, ob hierzu - aufgrund des §1 Abs. 5 Satz 2 BauGB - der allgemeine Klimaschutz zählt. In diesem Sinne müssen die Festsetzungen auch begründbar sein; deshalb muss den Festsetzungen ein „Klimaschutzkonzept“ zugrunde gelegt werden, welches den Zusammenhang zwischen dem allgemeinen Klimaschutz und den kommunalen Planungsabsichten herstellt.

4.3 Wasserwirtschaftliche Belange

4.3.1 Oberflächengewässer und Hochwasserschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und dessen unmittelbaren Umfeld befinden sich keine Oberflächengewässer. Festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind von der vorliegenden Bauleitplanung nicht betroffen.

Im Rahmen der Aufstellung eines Hochwasserrisikomanagementplanes für die Mümling wurde u. a. die Hochwasserrisikokarte Bad König erstellt. Nach der Gefahrenkarte „Blattschnitt R-07“ liegt der Planbereich außerhalb eines überschwemmungsgefährdeten Gebietes.



4.3.2 Wasserschutzgebiete

Der Plangeltungsbereich befindet sich außerhalb festgesetzter Wasserschutzgebiete.

4.3.3 Heilquellenschutzgebiete

Das Plangebiet liegt in der Zone II des mit Verordnung vom 08.09.1953 festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die in der Stadt Bad König staatlich anerkannten Heilquellen des Landes Hessen. Die in der Schutzverordnung aufgeführten Verbote und Auflagen sind zu beachten und einzuhalten. Nach der Verordnung über den Schutz der Heilquellen in Bad König sind in der Zone II Grabungen, Bohrungen und andere Arbeiten ohne Genehmigung der zuständigen Unteren Wasserbehörde beim Landrat des Odenwaldkreises nur bis zu einer Tiefe von 180,00 müNN zulässig.

4.3.4 Geothermie

Das Plangebiet liegt in einem wasserwirtschaftlich und hydrogeologisch ungünstigen Gebiet. Erdwärmesonden sind nur mit einer positiven (kostenpflichtigen) hydrogeologischen Stellungnahme des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie möglich.

5 Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte

Der Bebauungsplan enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Maßgebend hierbei ist der abschließende Festsetzungskatalog im § 9 Abs.1 BauGB. Die nachfolgend im Einzelnen erläuterten planungsrechtlichen sowie bauordnungsrechtlichen Festsetzungen finden sich als auch im Textteil zum Bebauungsplan wieder. Auf Grund der Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie der örtlichen Verkehrsflächen entspricht der vorliegende Bebauungsplan den Voraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB als qualifizierter Bebauungsplan. Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans können somit im Hinblick auf § 64 der Hessischen Bauordnung (HBO) im Freistellungsverfahren eingereicht werden, sofern auch die übrigen Voraussetzungen des § 64 HBO gegeben sind.

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung erfolgt aufgrund des örtlichen Bestandes. Ein verträgliches Einfügen in die bestehenden Strukturen des Gebietes erscheint hierdurch gewährleistet.



Im Sinne des § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende, nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes: Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen. Die genannten Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da diese sich weder in das städtebauliche noch in das natürliche Bestandsgefüge eingliedern.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der höchstzulässigen Anzahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Gebäudehöhen, in diesem Fall spezifiziert durch Bestimmung der Obergrenzen für die First (FH)- und Traufwandhöhe (TWH).

Die Grundflächenzahl GRZ gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut werden darf. Diese wird im vorliegenden Allgemeinen Wohngebiet mit $GRZ=0,4$ festgesetzt. Mit der Festsetzung der GRZ auf den Wert 0,4 für Allgemeine Wohngebiete wird der vorgegebene Orientierungswert nach § 17 BauNVO erreicht.

Als weitere Festsetzungsparameter für das Maß der baulichen Nutzung wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone auf II Vollgeschosse als Obergrenze innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes beschränkt. Diese Festsetzung zur Geschosigkeit wurde in Anlehnung an die Umgebungsbebauung getroffen.

Eine angemessene Festsetzung der maximal zulässigen Traufwandhöhe (TWH) gewährleistet überdies, dass die äußere Kubatur der Gebäude ein verträgliches Maß nicht überschreitet. Die TWH wird auf 6,50 m über der Bezugshöhe festgelegt, die Firsthöhe (FH) auf 9,50 m über der Bezugshöhe. Die zulässigen Gebäudekubaturen greifen damit das städtebauliche Erscheinungsbild der Umgebungsbebauung angemessen auf.

Wie Firsthöhe (FH) und Traufwandhöhe (TWH) zu bestimmen sind, ist textlich festgesetzt.

Wegen der stark bewegten Topografie wurde die Bestimmung der Bezugshöhen an die Örtlichkeit angepasst und sehr detailliert vorgenommen.

Als Bezugshöhe für die Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen (TWH, FH) gelten einerseits – für die Gebiete WA 1, WA 2 und WA 4 – die durch Eintrag in die Nutzungsschablone festgesetzten fixen geodätischen Höhen in Meter über Normalnull (müNN). Durch die bewegte Topografie im Plangebiet ist für diese Planbereiche eine differenzierte Festsetzung der Höhenbezüge notwendig, da die vorhandene Straßenböschung in diesen Teilen des Plangebietes einen örtlichen Bezug auf die anbaufähige Verkehrsfläche nur ungenügend zulassen.

Für die überwiegende Anzahl der Grundstücksflächen des WA 3 und WA 5 wird als Bezugspunkt die Oberkante der anbaufähigen und für die Erschließung des Gebäudes maßgeblichen öffentlichen Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte herangezogen. Im Planteil wurden entsprechende Referenzhöhen durch Planeintrag festgesetzt. Die Referenzhöhen beziehen sich auf die Höhe der Erschließungsstraße. Zwischenwerte sind durch Interpolation zu ermitteln.

Um insbesondere bei Eckgrundstücken einen eindeutigen Lagebezug herzustellen, auf welche Bezugshöhe beim Nachweis der Höhe baulicher Anlagen abzustellen ist, wurden die Teilbereiche der Baugebiete durch Überhaken an die jeweils relevante Planstraße angebunden. Somit ist eindeutig zuzuordnen, welche Bezugshöhe heranzuziehen ist, unabhängig davon, auf welche Grundstückseite die Hauszuwegung erfolgt.

Weiterhin wurde textlich bestimmt, dass bei einer nachweislichen Abweichung der im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes vor Ort hergestellten Fahrbahnoberkante von den im Plan eingetragenen Referenzhöhen das Maß der Abweichung auf die festgesetzten TWH / FH angerechnet werden kann. Voraussetzung ist, dass die Abweichung größer oder kleiner 20 cm ist; geringere Abweichungen sind im Toleranzbereich der Bauausführung zu dulden. Damit soll sichergestellt werden, dass die zum Zeitpunkt der hier vorliegenden Bauleitplanung noch bestehende Planungsunsicherheit nach der erfolgten Ausbaumaßnahme des Baugebietes in einer angemessenen Form kompensiert werden kann.

Der Nachweis der Abweichung kann dadurch erfolgen, dass in den im Planteil angegebenen Punkten die tatsächliche Bestandshöhe durch Ortsvergleich aufgemessen wird und somit das Maß der Toleranz abgelesen werden kann.

Eine Überschreitung des festgesetzten Maßes der Höhe baulicher Anlagen wird zudem zugelassen. Demnach darf die zulässige Höhe baulicher Anlagen durch untergeordnete Bauteile (beispielsweise technische Aufbauten oder Oberlichter) um bis zu 1,00 Meter überschritten werden. Diese Festsetzung soll eine gewisse Flexibilität bei der Errichtung baulicher Anlagen einräumen.

Werden Dächer mit einer Neigung von weniger als 10° geplant, kann die Firsthöhe (FH) zur Herstellung einer Attika um bis zu 30 cm überschritten werden.

5.1.3 Bauweise überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise regelt das Verhältnis eines Gebäudes zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Die bauliche Nutzung wird ferner durch die Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen (sog. „Baufenster“) sowie die Zulässigkeit von Nebenanlagen ausreichend bestimmt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Planteil zeichnerisch durch Baugrenzen bestimmt. Hierbei werden zusammenhängende Baufenster festgelegt, um möglichst flexibel auf die individuellen Wünsche der Bauinteressierten bei der Grundstücksneubildung reagieren zu können.

In den Gebieten WA 1 – WA 3 sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser im Rahmen einer abweichenden Bauweise zulässig. Die abweichende Bauweise wird dahingehend näher bestimmt, dass abweichend von der sonst geltenden offenen Bauweise die zulässige Länge der Hausformen das Maß von 18 m nicht überschreiten darf. Mit der Bezeichnung der „Länge der zulässigen Hausformen“ ist ausschließlich dasjenige Maß der längsten zusammenhängenden Fassadenfront erfasst. Durch diese Festsetzungen soll sich das Plangebiet in die bestehende Umgebungsbebauung einfügen und ein harmonisches Erscheinungsbild entstehen.



In den Gebieten WA 4 und WA 5 wird als Bauweise festgesetzt: Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen im Rahmen der offenen Bauweise zulässig.

Eine geringfügige Überschreitung der im Planteil festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (z. B. Vorsprünge, Erker, Balkone, Treppen, Wintergärten, technische Bauteile etc.) ist zulässig, sofern diese eine Tiefe von 1,50 Meter und eine Einzelbreite von 3,0 Meter nicht überschreiten und der Grenzabstand nach HBO zu den benachbarten Grundstücken eingehalten werden kann. Diese Festsetzung soll den zukünftigen Bauherren eine gewisse Flexibilität bei der Errichtung der Gebäude ermöglichen. Baugenehmigungsfreie Vorhaben nach § 63 HBO und Anlage dazu, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.1.4 Stellplätze und Garagen

Garagen, Stellplätze sowie überdachte Stellplätze (Carports) sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen“ zulässig. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht der Errichtung von Stellplätzen auf privaten Grundstücken entgegenstehen. Diese Festsetzungen tragen somit zur Entlastung des öffentlichen Straßenraumes (durch Inanspruchnahme durch ruhenden Verkehr) bei.

Bei der Anordnung von Garagen oder sonstigen Nebenanlagen im Einflussbereich zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche hat der Grundstückseigentümer in eigener Verantwortung Sorge zu tragen, dass der Schwenkbereich beweglicher Teile, wie z. B. Schwing-/ Kipptore, nicht in das Lichtprofil des öffentlichen Straßenraums hineinragen. Die Sicherheit von Personen und des Straßenverkehrs darf nicht beeinflusst oder gefährdet werden. Bei der Verwendung von Schwing-/ Kipptoren ist daher ein Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche im Maß einer halben Torblatthöhe einzuhalten.

5.1.5 Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind i. S. d. § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn deren Volumen in der Summe 30 m³ nicht überschreiten. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass die privaten Hausgärten nicht durch zu große Nebenanlagen zugebaut und somit versiegelt werden.

Nebenanlagen, welche der Versorgung des Gebietes dienen, sind im Rahmen der Ausnahmeregelung ohne Anwendung der planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zulässig.



5.1.6 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

In den Festsetzungsgehalt wurde eine Bestimmung über die zulässige Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB aufgenommen. Damit soll verhindert werden, dass Versorgungsträger deren Verlegung vorbehaltlich und in Abhängigkeit von der Wirtschaftlichkeit auch oberirdisch vornehmen wollen.

Aus der Sicht der Plangeberin entspricht die oberirdische Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen weder dem heutigen technischen Stand noch den städtebaulichen Anforderungen. Überdies kann auch die Versorgungssicherheit bei oberirdischer Verlegung nicht in der Form gesichert werden, wie dies bei unterirdischer Verlegung gewährleistet ist. Daher wird bestimmt, dass Strom-, Telekommunikations- und sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen ausschließlich unterirdisch zu führen sind.

5.1.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Rodung von Gehölzen ist ausschließlich im Oktober eines Jahres zulässig, um eine Berührung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sicher auszuschließen. Sollte die zeitliche Befristung bautechnisch und / oder planerisch nicht einzuhalten sein, sind potenzielle Quartierstrukturen innerhalb des Monats Oktober durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein möglicher Quartiere und / oder Nester auf Besatz hin zu überprüfen und die Quartiere bei Fehlanzeige geeignet zu verschließen. Sollten Fledermäuse nachgewiesen werden, ist die entsprechende Quartieröffnungen zu markieren; der tatsächliche Verschluss muss nachts zwischen 0.00 Uhr und 03.00 Uhr durchgeführt werden.

Alternativ sind die Gehölze unmittelbar vor der Rodung durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein möglicher Quartiere und / oder Nester auf Besatz hin zu überprüfen. Bei einem positiven Nachweis eines Besatzes (z. B. Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln oder noch nicht flüggen Jungvögeln) muss deren Ausfliegen abgewartet und danach unmittelbar die notwendige Fällung durchgeführt werden.

Bei Vorliegen einer Quartierfunktion / Wochenstuben ist eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen.

Zum Ausgleich des Verlustes potenziell genutzter Quartierstrukturen sind insgesamt 3 Fledermauskästen im Plangebiet nachzuweisen, um die ökologische Funktion der betroffenen Baumhöhlen bzw. Spaltenquartiere im räumlichen Zusammenhang zu gewährleisten. Beispielsweise sind folgende Fledermauskästen der Firma Schwegler zu verwenden:

1x Schwegler Großraum Fledermauskasten Überwinterungshöhle 1FW (geeignet als Sommer- und Winterquartier)

1x Schwegler Fledermaus Universalhöhle 1FFH Fledermauskasten Sommerquartier

1x Schwegler Fledermaushöhle 2FN



Die Ersatzquartiere müssen vor dem Fällen des ersten potenziellen Quartierbaumes innerhalb des Grundstückes angebracht werden.

Zum Ausgleich des Verlustes potenziell genutzter Quartierstrukturen ist ein Fledermauskasten in einem Gebäude nachzuweisen. Hierzu wird die Anbringung eines Schwegler Fledermaus-Fassadenquartieres empfohlen:

1x 1FQ (Sommerquartier)

Aus Gründen des Fledermausschutzes ist die Niederlegung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nur außerhalb der Setzzeiten und vor dem Aufsuchen der Winterquartiere in der Zeit vom 15.11. eines Jahres bis zum 15.03. des Folgejahres zulässig. Vor Beginn der Abbrucharbeiten oder Gebäudesanierung sind lockere oder hinterfliegbare Fassadenteile von Hand zu entfernen, Gebäuderisse und -öffnungen durch eine fachlich qualifizierte Person auf Fledermäuse hin zu überprüfen. Sollten Fledermäuse angetroffen werden, ist eine Umsetzung der Tiere in geeignete Ersatzquartiere vorzunehmen. Für den Fall einer notwendigen Umsetzung ist zuvor eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 (7) bei der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen.

Vor der Zerstörung des ersten potenziellen Quartieres sind innerhalb des Plangebietes zum vorgezogenen Ausgleich des Quartierverlustes folgende Fledermauskästen, z. B. der Firma Schwegler nachzuweisen:

1x FTH Fledermaus-Universal-Sommerquartier 1x Grossraum-Flachkasten 3FF

Nicht überdachte Stellplatz- und Hofflächen sind teilversiegelt, d. h. mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen. Alternativ kann bei Verwendung vollversiegelter Oberflächenbeläge die Entwässerung in seitlich angeordnete Grün-/ Gartenflächen erfolgen.

Für die Beleuchtung der Grundstücksfreiflächen sind ausschließlich insektenfreundliche, nach unten abstrahlende Beleuchtungen zu verwenden, um beleuchtungsbedingte Lockeffekte zu vermeiden. Im öffentlichen Straßenbereich sind ausschließlich insektenfreundliche LED-Beleuchtungssysteme zu verwenden; die Auswahl der Lichttechnik wird im Zuge der Bauausführungen nach den jeweils aktuellen technischen Standards ausgewählt. Die Festsetzung bestimmter Lichttechniken im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes erscheint der Plangeberin hingegen wenig sinnvoll, da vor dem Hintergrund der Geltungsdauer des Bebauungsplanes eine stete technische Fortentwicklung durch Festsetzung einer heute geltenden Technik keine Berücksichtigung finden würde. Der Abstrahlwinkel ist in Richtung der Straßenverkehrsfläche auszurichten. Hierdurch sollen Lichtmissionen in die Umgebung vermieden werden.

Die Durchführung der Erdarbeiten und der Baustellenvorbereitung muss außerhalb der Brutzeit – also zwischen 01.10. eines Jahres und dem 28.02. des Folgejahres erfolgen, um ein mögliches Bestehen von Gelegen von Boden- und Nischenbrütern zu umgehen.

Sollten die zeitlichen Vorgaben der Bauzeitenbeschränkung nicht einzuhalten sein, ist eine Baufeldkontrolle zwingend durchzuführen. Hierzu muss das beanspruchte Gelände unmittelbar vor Einrichtung der Baustelle bzw. vor Beginn der Erdarbeiten sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person (ökologische Baubegleitung), auf vorhandene Bodennester oder Nester in angrenzenden Hecken und Sträuchern abgesucht werden; sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde (was auch den beginnenden Nestbau mit einschließt), sind die Brut und das Ausfliegen



der Jungvögel abzuwarten und die Baustelleneinrichtung bzw. der Baubeginn bis nach dem Ausfliegen der Jungvögel zu verschieben.

Innerhalb des Plangebietes sind als Ersatzquartier nachzuweisen:

2x Rauchschwalbennest 10 oder 10b

Das Anbringen künstlicher Nisthilfen an bestehenden oder zu errichtenden Strukturen innerhalb des Baugrundstückes wird empfohlen.

Vorhandene künstliche Nisthilfen sind dauerhaft zu erhalten. Die artspezifischen Anforderungen sind zu berücksichtigen.

5.1.8 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzungen zu Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sollen eine Mindestbegrünung der Grundstücksfreiflächen sicherstellen.

Langfristig ist zur Sicherung der Habitatfunktion und Förderung der Biodiversität im Siedlungsbereich und zur optischen Gestaltung der geplanten Wohnbauflächen die Neupflanzung von heimischen Gehölzen festgesetzt. Ebenfalls sind nicht überprägte Grundstücksfreiflächen gärtnerisch anzulegen oder zu begrünen. Auf den privaten Grundstücksflächen ist mindestens ein heimischer Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum auf den nicht überprägten Grundstücksflächen zu pflanzen. Diese Bäume und Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, Abgänge sind zu ersetzen. Weiterhin sind 20% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit mindestens 70% heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Hier sind lediglich Laubgehölze zulässig, die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen ist unzulässig. Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens innerhalb der ersten Pflanzperiode nach Abschluss der baulichen Maßnahmen durchzuführen.

Vorhandener Bewuchs an Laubbäumen (StU größer 70 cm), insbesondere der im Planteil mit „Erhaltung Bäume“ zeichnerisch festgesetzte Baumbestand, ist zu erhalten sowie vor schädlichen Einflüssen, speziell bei der Durchführung von zulässigen Baumaßnahmen, zu bewahren (DIN 18920: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen). Falls durch die Erhaltung dieses Bewuchses insbesondere die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird und eine Verpflanzung nicht mehr möglich oder sinnvoll ist, sind Ausnahmen zulässig. Neuanpflanzungen sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen, Abgänge sind zu ersetzen.

5.1.9 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB):

Es wird auf die Erläuterung in Kapitel 4.2.6 verwiesen.



5.1.10 Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers

Aufgrund der örtlich anstehenden, bewegten Topografie wird festgesetzt, dass Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenquerprofils innerhalb der privaten Grundstücke, gemessen vom Fahrbahnrand bis zu einer Tiefe von 2,00 m, von den anliegenden Grundstückseigentümern zu dulden sind. Um die richtliniengemäßen Längsneigungen innerhalb der geplanten internen Erschließungsstraßen nachweisen zu können, werden in Teilbereichen Abgrabungen oder Auffüllungen bei der Herstellung erforderlich werden. Um Stützbauwerke vermeiden zu können, werden die Böschungsflanken im Zuge der Straßenbaumaßnahmen abgeöschert. Diese Böschungen werden innerhalb der privaten Baugrundstücke zum Liegen kommen. Daher haben die anliegenden Grundstückseigentümer im Bedarfsfall die baulich bedingt notwendigen Flächen im Zuge der Straßenbaumaßnahmen entschädigungslos bereit zu stellen. Nach Herstellung des Straßenkörpers können die Böschungsflanken im Rahmen der Freiflächennutzung von den Grundstückseigentümern genutzt werden.

5.2 Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen

Neben den vorgenannten planungsrechtlichen Festsetzungen wurden ergänzende bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen sowie der Freiflächen im Sinne § 91 der Hessischen Bauordnung (HBO) aufgenommen.

5.2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Es werden Festsetzungen hinsichtlich der Dachgestaltung, der Dachaufbauten und –einschnitte getroffen. Die Festsetzung zu Dachaufbauten erfolgte nach einer städtebaulichen Betrachtung der Bestandsbebauung in der Umgebung des Plangebietes. Ein besonderes Augenmerk wird hierbei auf die Erhaltung des Siedlungscharakters gelegt. So sind ausschließlich Schleppgauben, Sattelgauben und Spitzgauben zugelassen und die Gestaltung dieser sowie von Zwerchhäusern wird genau definiert. Hierdurch soll auch vermieden werden, dass zu große oder überproportionale Aufbauten, Dacheinschnitte oder Zwerchhäuser entstehen.

Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers wird festgesetzt, dass die Materialwahl für die Dachflächen sowie die Dachrinnen und die Regenfallrohre so zu gestalten ist, dass das Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt wird. Aus dem gleichen Grund ist auch die Verwendung von Kupfer zur Dacheindeckung als auch zur Fassadengestaltung unzulässig.

Zur Wahrung eines harmonischen und ansprechenden Straßenbildes sind Standplätze für Abfallbehälter bei Standorten, welche außerhalb des Gebäudes an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, mit einem Sichtschutz zu versehen. Die Höhe des geschlossenen Sichtschutzes



darf maximal 1,50 m betragen. Eine Festsetzung des Materials des Sichtschutzes wird nicht getroffen, jedoch sollte sich dieser in das städtebauliche Gesamtbild einfügen.

5.2.2 Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Neben gestalterischen Festsetzungen zu Gebäuden werden auch die Zulässigkeit und Ausgestaltung von Einfriedungen näher bestimmt. So sind Mauern als Abgrenzung der Grundstücke zu öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig. Notwendige Stützmauern zur Abfangung von Geländeversprüngen sowie Trockenmauern (ohne Mörtelverbund) oder Gabionenwände sind hiervon ausgenommen und bis zu einer Höhe von 1,50 m ohne Beschränkung der Ausführungsart und der Materialwahl zulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Zäune aus Metall oder Holz zulässig, jedoch nur bis zu einer Endhöhe von 1,00 m über der Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche. Zu sonstigen Flächen ist eine Endhöhe der Zäune bis 1,50 m zulässig. Geschlossene Ansichtsflächen sind unzulässig. Es ist ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten, um den ungestörten Wechsel von Kleinsäugern zu gewährleisten. Heckenpflanzungen zur Einfriedung sind aus einheimischen, standortgerechten Gehölzarten zulässig.

Zur Einfriedung dienende Hecken sind ausschließlich aus einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen herzustellen. Als Anhaltspunkt kann hierzu die Pflanzliste (Abschnitt C Nr. 6 „Textliche Festsetzung“) zu Rate gezogen werden

In Übereinstimmung mit § 6 Abs. 10 HBO sind Sichtschutzwände und Terrassentrennwände bis zu einer Höhe von 2,00 m und einer Länge von 3,00 m zwischen Doppelhäusern unmittelbar an der Nachbargrenze und ohne Einhaltung von Abständen zulässig.

Durch diese Festsetzungen, zur Gestaltung von Grundstückseinfriedungen, soll ein harmonischer Übergang von der Straße zu den privaten Grundstücksflächen sichergestellt werden.

5.2.3 Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder

Zur Verbesserung der zentralen Versickerung von Niederschlagswasser sind Stellplätze für Pkw bei geeigneten Untergrundverhältnissen / ausreichender Versickerungsfähigkeit des Untergrundes, mit wasserdurchlässiger oder teilbegrünter Oberfläche (Rasengitter, Breitfugenpflaster oder andere versickerungsaktive Materialien) herzustellen, sofern das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig versickert werden kann. Sofern die Untergrundverhältnisse eine Versickerung nicht ermöglichen, können diese ausnahmsweise auch wasserundurchlässig befestigt werden.

Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Ziel dieser Festsetzungen soll sein, die Abwasseranlagen (Kanäle und Kläranlage) sowie auch die Vorfluter nicht mit zusätzlichem Niederschlagswasser zu be- oder überlasten und im Übrigen im Sinne des Minimierungsgebotes den Grad an Versiegelung im Baugebiet auf ein verträgliches Maß zu beschränken.

5.2.4 Örtliche Bauvorschriften über die Begrünung von baulichen Anlagen sowie über die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen

Insbesondere die Gestaltung der Vorgärten wird in jüngster Zeit häufiger thematisiert, indem zunehmend Steinschüttungen und / oder befestigte Oberflächenbeläge anstelle von Grün- und Gartenflächen entstehen. Für das lokale Kleinklima ist diese Entwicklung wenig förderlich, da die Gebäudeaußenwände bei Sonneneinstrahlung Wärme speichern und zusätzlich zur Sonne diese Wärmestrahlung an das lokale Umfeld abgeben. Stein- und / oder Schotterbeläge im Vorgarten speichern die Wärme ebenfalls und belasten damit zusätzlich die kleinklimatischen Bedingungen. Weil Verdunstungsfeuchtigkeit von Pflanzen fehlt, findet kein Ausgleich für das Mikroklima statt.

Hinzu kommt, dass die Gestaltung mit Steinschüttungen oder vollversiegelten Flächen auch wenig zuträglich für die Artenvielfalt ist. Gärten in Wohngebieten tragen in nicht zu vernachlässigender Weise für die Biodiversität und Artenvielfalt bei und sind für viele Tiere als Lebens- und Rückzugsräume oder als Nahrungsquelle unverzichtbar.

In diesem Sinne wurde festgesetzt, dass befestigte sowie vollständig versiegelte Flächen auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken sind.

Erforderliche befestigte Flächen im Sinne der Festsetzung sind Flächen, deren Versickerungsfähigkeit durch Bedeckung oder Verdichtung des Bodens nahezu vollständig eingeschränkt sind. Diese können im Vorgartenbereich sein:

- a) Fahr- und Hofflächen, die als Zufahrt zu Gebäuden bzw. Abstellplätzen oder als Zufahrt zu hinter dem Vorgarten liegenden Grundstücksteilen bestimmt sind;
- b) Gehflächen, die als fußläufiger Zugang zu Gebäuden, Abstellflächen für Fahrräder oder Abfallbehältnisse und dergleichen oder als Zugang zu hinter dem Vorgarten liegenden Grundstücksteilen bestimmt sind.

Im Sinne der Festsetzung in Teil B, Nr. 4.3 sind Vorgärten zu 40% zu begrünen, d. h. mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen bzw. als Grün- und Gartenfläche anzulegen und zu unterhalten. Die Herstellung von Stellplätzen im Vorgarten sowie die Nutzung von Vorgartenflächen zu anderen als gärtnerischen Zwecken ist somit auf maximal 60% der Gesamtfläche des Vorgartens zulässig.

Befestigte Flächen sind hierbei nur in dem Maß zulässig, soweit sie als notwendige Geh- und Fahrflächen dienen (siehe Erläuterung oben) und sich in ihrer Ausdehnung auf das für eine übliche Benutzung angemessene Maß beschränken. Diese Flächenanteile müssen sich innerhalb der 60%-Vorgartenfläche befinden.

Als „Vorgarten“ gilt die nicht durch Gebäude beanspruchte Grundstücksfreifläche zwischen der anbaufähigen Verkehrsfläche und der straßenseitigen Baugrenze. Bei Eckgrundstücken erstreckt sich der Vorgarten „über Eck“ auf den gesamten Bereich zwischen den Grenzen der anbaufähigen Verkehrsflächen der kreuzenden oder einmündenden Straßen und den jeweils zugeordneten straßenseitigen Baugrenzen.



Sofern eine Gefährdung des Grundwassers durch schädliche Einträge ausgeschlossen ist, sind Oberflächenbeläge wasserdurchlässig auszubilden. Nicht überbaute Grundstücksflächen sind im Sinne der Festsetzung Teil B, Nr. 4.2, als Grün- bzw. Hausgartenfläche anzulegen und zu nutzen, soweit sie nicht durch zulässige Zugänge, Zufahrten oder Nebenanlagen in Anspruch genommen werden.

Diese Festsetzungen sollen gewährleisten, dass die Versiegelung der Freiflächen geringgehalten wird. Hierdurch soll den naturschutzfachlichen Belangen entsprochen werden und auch im Sinne des lokalen Kleinklimas ein Aufheizen von Flächen entgegengetreten werden. Durch die gärtnerische Gestaltung der Freiflächen fügt sich das Plangebiet in die städtebaulichen Strukturen der umgebenden Siedlungsflächen ein.

5.2.5 Zisternensatzung

In den letzten Jahren hat sich sowohl regional als auch national eine Häufung von Extremwetterereignissen wie Starkregen oder auch Hitzewellen beobachten lassen. Im Kontext der klimawandelbedingten Zunahme von Starkregen bei gleichzeitig stärker austrocknenden Böden obliegt den Kommunen bei der Planung und Neuausweisung von Wohnbaugebieten nun die Verantwortung aber auch Möglichkeit, bereits frühzeitig im Rahmen der Bauleitplanung geeignete Schritte in Form von Maßnahmen und Festsetzung zur Klimaanpassung vorzusehen. Nachhaltige, ressourcenschonende Siedlungsstrukturen tragen elementar ihren Teil zur Anpassung an das sich ändernde Klima sowie zum Umweltschutz bei. Eine Regenwasserrückhaltung, -speicherung und -nutzung sind wirkungsvolle Maßnahmen, um die Grundwasserneubildung sowie die natürliche Leistungsfähigkeit des Bodens zu fördern, die Kanalsysteme gezielt zu entlasten und zugleich den Trinkwasserverbrauch zu senken. Gleichzeitig kann durch eine geeignete Entwässerungskonzeption ein Beitrag zur Starkregen- und Hochwasservorsorge geleistet werden.

Zu diesem Zweck wurde mit der vorliegenden Bauleitplanung „Am Gänsbrunnen“, 1. Änderung eine Zisternensatzung als bauordnungsrechtliche Vorschrift für das Plangebiet erlassen. Gemäß der Satzung ist auf jedem Wohnbaugrundstück eine Retentionszisterne herzustellen, die neben einem gedrosselten Abfluss des aufgefangenen Niederschlagswassers (Drosselabflussmenge: max. 0,4 l/s) auch ein Nutzvolumen umfassen kann, sodass zusätzlich eine vermehrte Brauchwassernutzung entsteht. Bei der Ausgestaltung der Retentionszisterne kann eine „klassische“ Retentionszisterne zum Einsatz kommen, die so aufgebaut ist, dass das Niederschlagswasser über den Zulauf in die Zisterne fließt und über einen Ablaufschlauch mit der vorgegebenen, gedrosselten Abflussmenge langsam wieder ausströmt. Durch den gebremsten Ablauf im Vergleich zum Zufluss bei Niederschlag wird sich der Wasserstand in der Zisterne zwar erhöhen, eine Nutzung des Wassers ist bei dieser Art der Zisterne jedoch nicht vorgesehen und möglich.

Wählt man eine Retentionszisterne die Regenwasserrückhaltung und -nutzung kombiniert, kann der „untere“ Wasserfüllstand der Zisterne als Nutzvolumen dienen. Bei der kombinierten Retentionszisterne ist jedoch ein größerer Behälter einzusetzen, der die beiden Volumina Rückhaltevolumen und Nutzvolumen berücksichtigt. Das Volumen zur Wassernutzung wird dabei



nicht auf die Rückhaltung angerechnet, da bei normalen Niederschlägen allgemein von einem Füllstand im Bereich des Nutzvolumens ausgegangen wird und erst mit einsetzenden Starkregenereignissen der Füllstand in den Bereich des Rückhaltevolumens weiter ansteigt und dann über einen Schlauch gedrosselt abgegeben wird.

5.3 Hinweise

Im Bebauungsplan sind fachspezifische Hinweise bzw. Hinweise zu anderen gesetzlichen Regelungen, welche im Zuge des Bebauungsplans zu berücksichtigen sind, aufgenommen:

- Denkmalschutz
- Schutz von Versorgungsleitungen
- Brand- und Katastrophenschutz
- Bodenschutz
- Verwenden von Niederschlagswasser
- Pflanzlisten
- Kampfmittel
- Installation von Nisthilfen und Fledermausquartieren
- Schalldämmende Lüftungseinrichtungen
- Einsichtnahme von DIN-Normen

6 Auswirkungen des Bebauungsplanes

6.1 Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen

Haushaltswirksame Kosten entstehen für die Stadt Bad König nur durch die Übernahme der üblichen Verwaltungskosten. Im Übrigen wird die Gesamtmaßnahme durch einen von der Stadt beauftragten Treuhänder durchgeführt, der auch die gesamten mit der Planungsabsicht zusammenhängenden Entwicklungskosten trägt, also Planungskosten sowie Baukosten, die für die Realisierung des Bebauungsplanes „Am Gänsbrunnen“, 1. Änderung erforderlich werden.

6.2 Flächenbilanz

Mit Umsetzung der Planung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Gänsbrunnen“ ergibt sich folgende Flächenbilanz:

| | |
|---|-----------------------------|
| Allgemeines Wohngebiet (WA 1 – WA 5) | ca. 19.425 m ² |
| Öffentliche Verkehrsfläche | ca. 7.044 m ² |
| Private Grünfläche | ca. 2.578 m ² |
| Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier Feldweg | ca. 121 m ² |
| <u>Öffentliche Grünfläche</u> | <u>ca. 25 m²</u> |
| Fläche Geltungsbereich | ca. 29.193 m ² |



7 Weitere Bestandteile des Bebauungsplanes

Neben der Begründung sind folgende Unterlagen Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes:

- Planzeichnung
- Textteil zum Bebauungsplan

8 Anlagen und Quellen

Als Anlage sind beigefügt:

- Umsetzungsnachweis der vorbereitenden Artenschutzmaßnahmen zum Ursprungsbebauungsplan „Am Gänsbrunnen“
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Ursprungsbebauungsplan
- Bestandskarte zum Ursprungsbebauungsplan

Quellen:

COLMAR, C. (2018): Artenschutzfachliches Gutachten Bebauungsplan „Am Gänsbrunnen“ Stadt Bad König.

Aufgestellt:

Lautertal, Februar 2022

Dirk Helfrich

Stadtplaner IKH

Beratender Ingenieur IKH

Hanna Rabea Roth

M.Sc. Geographie