



Bauleitplanung der Stadt Lollar

Kernstadt

Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 1.6 „Lumdaniederung“
4. Änderung im Bereich Fasanenweg - Meisenweg

Entwurf

Planstand: 14.03.2018

Bearbeitung:

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

Cathrin Ferber, B. Sc. Geographie

Planungsbüro Holger Fischer

Konrad-Adenauer-Straße 16, 35440 Linden, Tel. 06403/9537-0, Fax. 06403/9537-30

Email: m.wolf@fischer-plan.de / Internet: www.fischer-plan.de

Inhalt

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 1 | Vorbemerkungen | 4 |
| 1.1 | Planziel und Planerfordernis | 4 |
| 1.2 | Verfahrensstand | 4 |
| 1.3 | Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes | 5 |
| 1.4 | Übergeordnete Planungen..... | 5 |
| 1.5 | Rechtskräftige Bebauungspläne | 6 |
| 2 | Inhalt und Festsetzungen | 7 |
| 2.1 | Art der baulichen Nutzung (BauGB, BauNVO) | 7 |
| 2.2 | Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (BauGB, BauNVO) | 7 |
| 2.3 | Landschaftspflegerische und eingriffsminimierende Maßnahmen im Baugebiet (BauGB) | 9 |
| 2.4 | Orts- und Gestaltungssatzung (BauGB i.V.m. HBO) | 10 |
| 2.5 | Wasserrechtliche Festsetzungen und Empfehlungen | 11 |
| 3 | Landschaftspflege und Naturschutz | 12 |
| 3.1 | Umweltprüfung und Umweltbericht | 12 |
| 4 | Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz | 12 |
| 4.1 | Überschwemmungsgebiet | 13 |
| 4.2 | Wasserversorgung und Grundwasserschutz | 13 |
| 4.3 | Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen | 14 |
| 4.4 | Abwasserbeseitigung..... | 15 |
| 4.5 | Abflussregelung..... | 15 |
| 4.6 | Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft..... | 16 |
| 5 | Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Infrastruktur | 17 |
| 5.1 | Straßen und Verkehrsflächen | 17 |
| 5.2 | Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr..... | 17 |
| 5.3 | Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr | 17 |
| 5.4 | Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien..... | 17 |
| 5.5 | Brandschutz..... | 17 |
| 6 | Immissionsschutz | 18 |
| 7 | Denkmalschutz | 18 |
| 8 | Erneuerbare Energien | 18 |
| 9 | Altlasten, Baugrund und Bergaufsicht | 19 |
| 10 | Bodenordnung | 20 |
| 11 | Flächenbilanz | 20 |
| 12 | Kosten | 20 |

Übersicht des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Lumdaniederung“ – 4.Änderung im Bereich Fasanenweg - Meisenweg

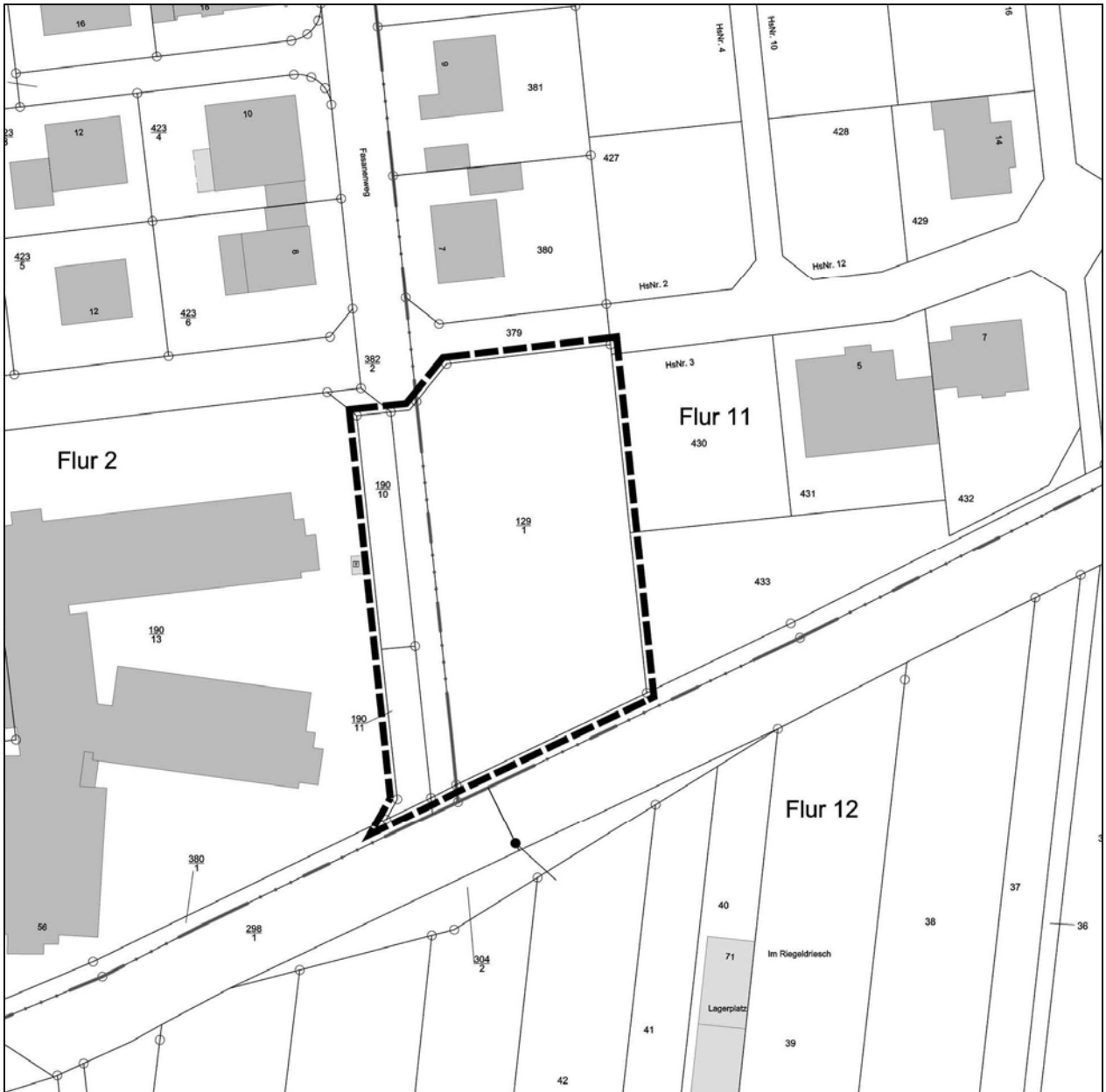


Abbildung ohne Maßstab, genordet

1 Vorbemerkungen

1.1 Planziel und Planerfordernis

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird eine Lücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Lumdaniederung“ – 1. Änderung geschlossen. Der rechtskräftige Bebauungsplan „Lumdaniederung“ ist in diesem Bereich noch gültig und eine sinnvolle Bebauung ist aufgrund dieses Planes nicht umsetzbar. Es handelt sich bei dieser Planänderung um einen sinnvollen Lückenschluss innerhalb eines sonst bereits bebauten Bereichs. Die Planaufstellung ist eine Maßnahme im bauplanungsrechtlichen Innenbereich (Nachverdichtung) und wird daher im Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lollar hat in ihrer Sitzung am 22.03.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1.6 - 4. Änderung im Bereich Fasanenweg - Meisenweg in der östlichen Kernstadt sowie die Einleitung des Verfahrens gemäß § 13 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

1.2 Verfahrensstand

| | |
|--|--|
| Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs.1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB | 22.03.2018 Bekanntmachung: 04.05.2018* |
| Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB i.V.m. § 13 Abs.2 Satz 1 Nr.2 BauGB | 14.05.2018 – 15.06.2018 Bekanntmachung: 04.05.2018* |
| Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB i.V.m. § 13 Abs.2 Satz 1 Nr.3 BauGB | Anschreiben: 08.05.2018 Frist: Analog § 3 Abs.2 BauGB |
| Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs.1 BauGB | |

*Die Bekanntmachungen erfolgen gemäß der Hauptsatzung der Stadt Lollar in den „Lollarer Nachrichten“.

Das Bebauungsplanverfahren (§ 13a - Bebauungsplan der Innenentwicklung) wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs.2 BauGB durchgeführt. Die Vorgaben des § 13a Abs.1 BauGB werden bei diesem Änderungsverfahren erfüllt, so dass das eigentliche Beteiligungsverfahren des § 13 Abs.2 Satz 1 Nr.2 und 3 BauGB zur Anwendung kommt. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 BauGB und § 4 Abs.1 BauGB wird abgesehen (§ 13 Abs.2 Satz 1 Nr.1 BauGB).

Für Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, hat der Gesetzgeber 2007 ein sog. beschleunigtes Verfahren zur Innenentwicklung eingeführt. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfah-

ren sind insofern gegeben, da es sich im Zuge der geplanten Ausweisung um eine bauliche Nachverdichtung im Innenbereich und somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt.

Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen. Vorliegend bleibt die zulässige Grundfläche deutlich unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 m². Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet und Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt, sodass das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann.

Im vorliegenden Fall kann nicht von einer Kumulation mehrerer Bebauungspläne ausgegangen werden, da die Bebauungspläne, die zuletzt im Verfahren gemäß § 13a aufgestellt wurden keinen engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufweisen.

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

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

1.3 Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Osten der Ortslage der Kernstadt. Das Plangebiet ist derzeit durch Grünland geprägt. Es grenzt im Norden und Osten an das Baugebiet Lumdaniederung, im Süden an die Kreisstraße (K 29) und im Westen an ein Pflegeheim.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist der beiliegenden Übersichtskarte zu entnehmen und beschränkt sich auf die Flurstücke 190/10 tlw., 190/11 und 382/2 tlw. in der Flur 2 sowie das Flurstück 129/1 in der Flur 11, Gemarkung Lollar.

1.4 Übergeordnete Planungen

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

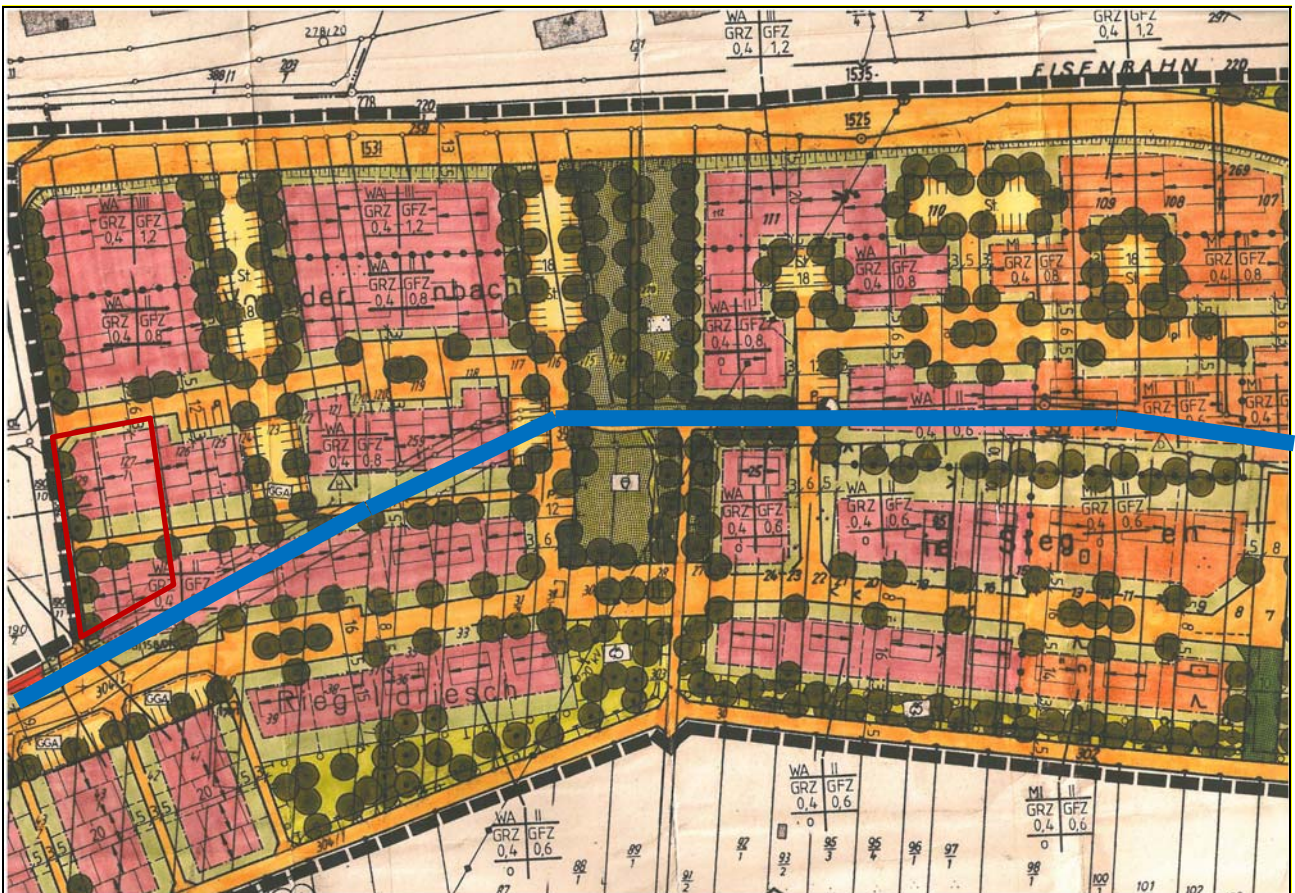
Der wirksame **Flächennutzungsplan** der Stadt Lollar stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche (Bestand) dar. Somit ist der Bebauungsplan vollständig gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.5 Rechtskräftige Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Nr. 1.6 „Lumdaniederung“ wurde am 05.09.1996 als Satzung beschlossen, die Rechtskraft des Bebauungsplanes erfolgte mit der Bekanntmachung vom 27.09.1996. Nachfolgend ist ein Ausschnitt des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit der Lage des Plangebiets der 4. Änderung dargestellt.

Die 4. Änderung greift im Bereich der westlichen Straße Fasanenweg in die 1. Änderung des Bebauungsplanes ein. Hierdurch wird jedoch lediglich dokumentiert, dass das Plangebiet der 4. Änderung erschlossen ist.

Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr.1.6 „Lumdaniederung“ von 1996



Der blaue Strich markiert den heutigen Verlauf (Achse) der Kreisstraße, die rot umrandete Fläche markiert das heutige Flurstück 129/1 (genordet, ohne Maßstab, nicht eingemessen)

2 Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs.5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Zur Ausführung dieser Grundnormen werden in dem Bebauungsplan zeichnerische und textliche Festsetzungen getroffen, die die bisherigen Festsetzungen im Bereich des Plangebiets ersetzen. Dabei orientieren sich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die gestalterischen Vorgaben an der vorhandenen Umgebungsbebauung, um somit das charakteristische Gesamtbild des Siedlungsbereiches zu erhalten zu können.

2.1 Art der baulichen Nutzung (BauGB, BauNVO)

Der Bebauungsplan weist für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet i.S. des § 4 BauNVO aus. Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen; allgemein zulässig sind:

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

Ausnahmsweise zugelassen werden können darüber hinaus:

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

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

*Aus städtebaulichen Gründen setzt der Bebauungsplan fest (textliche Festsetzung 2.1), dass die nach § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig sind. Der Ausschluss entspricht insofern dem städtebaulichen Ziel, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches keine Nutzungen planungsrechtlich vorzubereiten, die der angestrebten Standortqualität entgegenstehen können, ein erhöhtes Ziel- und Quellverkehrsaufkommen zur Folge haben oder im Kontext der im Umfeld vorhandenen Wohnnutzung bzw. der Lage des Plangebietes nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können. Städtebauliche Gründe, welche den weiteren Ausschluss der allgemeinen oder ausnahmsweise zulässiger Nutzungen rechtfertigen, liegen nicht vor.

2.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (BauGB, BauNVO)

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

insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Zum Maß der baulichen Nutzung setzt der vorliegende Bebauungsplan daher die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse fest. Die künftige Höhenentwicklung der geplanten Bebauung wird zudem durch die Festsetzung der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhe bestimmt. In Relation zum Baugrundstück und in Kombination mit der Festsetzung der Baugrenzen wird somit eine dem Standort und der geplanten Nutzung angemessene bauliche Nachverdichtung ermöglicht.

Hinzu kommt die Festsetzung zur maximal zulässigen Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude, mit der insbesondere erreicht werden soll, dass die geplante Bebauung innerhalb des Plangebietes auch hinsichtlich der Wohnform an die Struktur der vorhandenen Umgebungsbebauung angepasst ist und mithin ein verträgliches Einfügen der geplanten Bebauung gewährleistet werden kann.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO zulässig sind.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt gemäß § 19 Abs.1 BauNVO für das Allgemeine Wohngebiet eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,4** fest.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl unterschreitet somit teilweise die in § 17 BauNVO aufgeführten Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiete und orientiert sich am westlichen Bereich in Richtung des angrenzenden Baugebietes, zugleich an den Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes von 1996.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO zulässig sind.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt gemäß § 20 Abs.2 BauNVO für das Allgemeine Wohngebiet die Geschossflächenzahl (GFZ) auf ein Maß von **GFZ = 0,8** fest.

Die Geschossflächenzahl ergibt sich im Allgemeinen Wohngebiet zudem aus der Grundflächenzahl multipliziert mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse.

Zahl der Vollgeschosse (Z)

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

Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss im Dachraum und ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Garagengeschosse sind Vollgeschosse, wenn sie im Mittel mehr als 2 m über die Geländeoberfläche hinausragen.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt für seinen Geltungsbereich die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = II** fest, sodass eine für die Lage des Plangebietes sowie auch hinsichtlich der vorhandenen Umgebungsbebauung angemessene Höhenentwicklung erreicht werden kann.

Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher empfiehlt sich die ergänzende Festsetzung einer Höhenbegrenzung, um zu dokumentieren, dass sich die geplante Bebauung innerhalb des zur Ausweisung gelangenden Allgemeinen Wohngebietes im Wesentlichen in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt und auch hinsichtlich der Lage des Plangebietes verträglich dimensioniert ist.

Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet die maximal zulässige Traufhöhe auf ein Maß von $TH_{max.} = 6,5$ m fest. Die Traufhöhe wird dabei als Höchstmaß angegeben, gemessen ab Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der Gebäudeaußenkante (aufgehendes Mauerwerk) mit der Oberkante Dachhaut.

Die Traufhöhe des Gebäudes kann berg- und talseitig bei bestimmten Dachformen unterschiedlich sein (z.B. bei versetzten Pultdächern). Ausschlaggebend für die Festsetzung der Höhenbegrenzung ist die zur Straßenseite gewandte Traufe¹, so dass ein homogenes Straßen- und Ortsbild erzielt werden kann.

Für die Höhenbegrenzung der Gebäude ist abschließend die festgesetzte Firsthöhe entscheidend. Die Festsetzung der maximal zulässigen Firsthöhe erfolgt ein Maß von $FH_{max.} = 10,0$ m, um der Lage des Plangebietes in der Umgebungsbebauung gerecht zu werden. Die Firsthöhe wird dabei als Höchstmaß angegeben, gemessen in m über der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden **Baugrenzen** festgesetzt, die mit dem Hauptgebäude nicht überschritten werden dürfen. Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) definiert, innerhalb derer die Gebäude errichtet werden dürfen. Vorliegend sind die überbaubaren Grundstücksflächen ausreichend dimensioniert, sodass dem Bauherrn bei der Anordnung der Gebäude eine gewisse Entscheidungsfreiheit gewährt wird. Hinsichtlich der Stellung der Gebäude wird jedoch empfohlen, die Firstrichtung so zu wählen (West-Ost), dass auf den Dächern Solar- und Fotovoltaikanlagen angebracht werden können.

Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind im Übrigen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unter Beachtung der Abstände der Hessischen Bauordnung (HBO) zulässig. Vor der Garage (bzw. Carport) sollte eine Zufahrt oder ein Stellplatz auf dem eigenen Grundstück angeordnet werden. Die Garagen und Carport sind daher bis zu einem Mindestabstand von 5,0 m zu den erschließenden Verkehrsflächen anzuordnen, so dass eine Stellfläche vor der Garage bzw. dem Carport eingerichtet werden kann. Durch das Zurücktreten von Garagen bzw. Carports vom Straßenraum kann somit nicht zuletzt ein ausreichendes Sichtfeld freigehalten bzw. eine visuelle Einengung des Straßenraumes durch bauliche Anlagen vermieden werden.

2.3 Landschaftspflegerische und eingriffsminimierende Maßnahmen im Baugebiet (BauGB)

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Stellplätze, Fußwege im öffentlichen Straßenverkehrsraum, Zufahrten, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen in wasserdurchlässiger Weise (1.5), kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser versickern. Auch durch die textliche Festsetzung (2.3) mit der Mindestfläche innerhalb eines Baugrundstückes, die als Garten oder Grünfläche

¹ Bei Eckgrundstücken zählt die längere Grundstücksgrenze entlang der Erschließungsstraßen

che anzulegen ist, kann der Versiegelungsgrad entsprechend reduziert werden. Die Festsetzungen dienen dem Schutz des Grundwassers.

2.4 Orts- und Gestaltungssatzung (BauGB i.V.m. HBO)

Bezüglich der geplanten Bebauung werden für die Dachgestaltung, die Gestaltung der Einfriedungen sowie hinsichtlich der Grundstücksfreiflächen gestalterische Festsetzungen in den vorliegenden Bebauungsplan aufgenommen, damit sich die künftigen Gebäude an die im näheren Umfeld bestehenden Gebäudestrukturen anpassen bzw. harmonisch einfügen. Dem Bauherr verbleibt mithin ein hinreichender Gestaltungsspielraum.

So wird unter den textlichen Festsetzungen 2.1ff. festgesetzt, dass nur bestimmte Dachfarben und Dachneigungen bei den Hauptdächern sowie ausschließlich regionaltypische Materialien zur Dacheindeckung zulässig sind. Über die Festsetzung wird die Dachgestaltung und Dachform geregelt, um den Charakter der ortstypischen Dachlandschaft im angrenzenden Bereich zu bewahren sowie gestalterische Eckpfeiler des heutigen Siedlungsbestandes aufzugreifen. Festgesetzt wird für Gebäude mit einer gegeneinander laufenden Dachfläche (z.B. Satteldächer, Zeldächer, Tonnendächer, Walmdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer) eine Neigung bis 40°. Geringere Dachneigungen sind zulässig, sofern die Dächer dauerhaft begrünt werden. Für Gebäude mit einseitig geneigter Dachfläche (z.B. Pultdächer und gewölbte Pultdächer) gilt eine Dachneigung von 7°-30°. Auch hier sind geringere Dachneigungen zulässig, sofern die Dächer dauerhaft begrünt werden. Für untergeordnete Nebenanlagen, Carports und Garagen sind abweichende Dachneigungen und -formen zulässig. Zur Dacheindeckung sind rote (hell bis dunkel), rotbraune und dunkle Farbtöne (schwarz / grau / anthrazit) zu verwenden. Nicht zulässig sind spiegelnde oder reflektierende Dacheindeckungen (z.B. glasierte und lasierte Dachziegel), von denen Blendwirkungen ausgehen. Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Solar und Fotovoltaikanlagen) sind jedoch aufgrund der umwelttechnischen und ökologischen Aspekte zulässig. Die gestalterischen Festsetzungen zur Dachlandschaft des künftigen Baugebietes sind aus Gründen der Minimierung des Eingriffs in das Orts- und Landschaftsbild zwingend erforderlich, da das Baugebiet von Norden, Süden und Osten her einsehbar ist.

Die Festsetzung zur Dachneigung gilt nicht für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen. Zusätzlich sind im Bereich des Hauptdaches Gauben zulässig, wobei sich diese dem Hauptdach unterordnen müssen (maximal ein Drittel der Trauflänge). Die Dachgestaltung der Gauben selbst hat analog dem Hauptdach zu erfolgen, um ein einheitliches Bild der Dachlandschaft im künftigen Baugebiet zu erzielen. Mit den Festsetzungen kann somit insbesondere die Maßstäblichkeit der vorhandenen Umgebungsbebauung aufgegriffen und eine hiermit verträgliche Gestaltung der baulichen Anlagen vorbereitet werden.

Zur Vermeidung von Trennwirkungen wird weiterhin festgesetzt, dass seitliche und rückwärtige Einfriedungen entsprechend der textlichen Festsetzung 2.2ff. ausschließlich aus Hecken oder Drahtgeflecht, Stabgitter und Holzlatten i.V.m. der Anpflanzung einheimischer standortgerechter Laubsträucher oder Kletterpflanzen zulässig sind. Mauern, Mauer- und Betonsockel sind allgemein unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern zum Straßenraum handelt. Punktfundamente für Zaunelemente sind dagegen zulässig. Bei gemeinsamer Grundstücksgrenze, z.B. bei Doppelhäusern, sind darüber hinaus Sichtschutzzäune bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m und einer maximalen Länge von 5,0 m zulässig.

Darüber hinaus sind mindestens 80 % der Grundstücksfreiflächen (nicht überbaubare Grundstücksflächen laut GRZ) als Garten, Pflanzbeet oder Grünfläche anzulegen. Die Festsetzung dient somit der Mindest-

durchgrünung im Plangebiet und soll gleichzeitig die Freiflächen- und Wohnumfeldqualität deutlich erhöhen. Zudem finden hierdurch auch klein- und lokalklimatische Aspekte entsprechend Berücksichtigung.

2.5 Wasserrechtliche Festsetzungen und Empfehlungen

Gemäß Festsetzung 3.1 ff. wird die Thematik der Verwertung von Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen behandelt, mit dem Ziel, den Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt zu minimieren. Ziel der Festsetzung ist es, das überschüssige Niederschlagswasser zu sammeln und zu verwerten (Brauchwassernutzung), sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Bezüglich der Verwertung von Niederschlagswasser wird darüber hinaus auf die einschlägigen Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (§ 55 Abs.2 WHG) sowie auf § 39 HBO verwiesen.

Die Festsetzung einer Zisterne erfolgt unter der Festsetzung 3.1.2, indem je Grundstück bzw. Gebäude eine Retentionszisterne zu errichten ist. Als Richtwert für die Dimensionierung wird festgesetzt, dass eine Zisterne mit mindestens 5 m³ ausreichend dimensioniert ist. Von einer konkreten Festsetzung der Dimensionierung der Zisterne, wie z.B. über die projizierte Dachfläche (25 Liter pro Quadratmeter Dachfläche) wird abgesehen, da zum jetzigen Zeitpunkt weder die Größe der Gebäude noch die Anzahl der Wohneinheiten und die künftige Personenzahl des Haushaltes bekannt sind. Im Rahmen des Bauantrages und der Erschließungsplanung (im Zusammenhang mit der Abwasserplanung) gilt es die Dimensionierung genau zu bestimmen.

Niederschlagswasser soll ortsnah gesammelt, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer geleitet werden, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Durch die Verwendung des Niederschlagswassers, beispielsweise für die Freiflächenbewässerung, kann der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Darüber hinaus soll das überschüssige unverschmutzte Niederschlagswasser zunächst primär auf dem Baugrundstück selbst versickern. Somit kann der Eingriff in den Wasserhaushalt deutlich minimiert und die Kläranlage entlastet werden. Da das Plangebiet im Trennsystem entwässert wird, wird das unverschmutzte Niederschlagswasser in die Regenrückhaltebecken geleitet.

Verwiesen wird in diesem Zusammenhang auch auf § 39 Hess. Bauordnung. Hierüber ist die einwandfreie Beseitigung des Abwassers einschl. des Niederschlagswassers geregelt. Die Anlagen dafür sind so anzuordnen, herzustellen und zu unterhalten, dass sie betriebsicher sind und Gefahren, unzumutbare Nachteile oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Bei der Verwendung von Niederschlagswasser ist darauf zu achten, dass wasserwirtschaftliche, technische und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen und vorbehaltlich der Eignung unter Qualitätsgesichtspunkten bzw. soweit keine Dachbegrünung vorgesehen wird. Die Ableitung des übrigen anfallenden Niederschlagswassers ist im Trennsystem vorgesehen, vgl. hierzu weitere Ausführungen unter Kapitel 4.

3 Landschaftspflege und Naturschutz

3.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen ist i.d.R. nach § 2 Abs.4 BauGB eine Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einen Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dabei legt die Kommune für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltbelange werden im § 1 Abs.6 Nr.7 BauGB strukturiert und insbesondere um die sich aus dem EU-Recht ergebenden Anforderungen fortentwickelt (insbesondere UVP und UP sowie FFH- und Luftqualitätsrichtlinien). Für den Bereich der Bauleitplanung enthält das Baugesetzbuch durch das EAG Bau (Europarechtsanpassungsgesetz Bau) eine gesonderte Umsetzung des EU Rechtes, mit dem die Durchführung der Umweltprüfung hier abschließend geregelt wird. Hierzu ist im Katalog der abwägungserheblichen Belange die Zusammenstellung der Umweltbelange in § 1 Abs.6 Nr.7 präzisiert worden, um den Überblick über die wesentlichen in der Umweltprüfung zu betrachtenden Umweltauswirkungen zu erleichtern. § 1a enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, die insbesondere nach Ermittlung des einschlägigen Materials in der Umweltprüfung zu beachten sind.

Im Rahmen der Fortschreibung des Baugesetzbuches 2007 wurde der § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) eingeführt und ist trotz weiterer BauGB-Novellen (2011, 2013) weiter Bestandteil des Gesetzes. Die Vorgaben des § 13a Abs. 1 BauGB werden bei diesem Änderungsverfahren erfüllt, so dass für das eigentliche Beteiligungsverfahren der § 13 Abs.2 Nr. 2 und 3 BauGB zur Anwendung kommt. Durch die Planung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) vor.

Die Umweltbelange werden im beigefügten Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag behandelt. Gemäß § 13a Abs.2 Nr. 4 BauGB gelten in Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr.1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist.

4 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

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

4.1 Überschwemmungsgebiet

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

4.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung

Innerhalb des Plangebietes entsteht ein zusätzlicher Wasserbedarf für ein Wohnbaugrundstück. Die Anzahl von Wohneinheiten im WA wird über den Bebauungsplan als Angebotsplanung festgelegt, jedoch kann der abschließende Bedarf an Trinkwasser nicht quantifiziert werden kann.

Deckungsnachweis

Aufgrund des angrenzenden Bestandes kann der Deckungsnachweis erbracht werden.

Technische Anlagen

Aufgrund des angrenzenden Bestandes wird davon ausgegangen, dass die vorhandenen technischen Anlagen zur Trinkwasserversorgung ausreichend sind.

Schutz des Grundwassers

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Stellplätze, Fußwege im öffentlichen Straßenverkehrsraum, Zufahrten, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen in wasserdurchlässiger Weise (1.5), kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser versickern. Auch durch die textliche Festsetzung (2.3) mit der Mindestfläche innerhalb eines Baugrundstückes, die als Garten oder Grünfläche anzulegen ist, kann der Versiegelungsgrad entsprechend reduziert werden. Die Festsetzungen dienen dem Schutz des Grundwassers.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebiets oder Heilquellenschutzgebiets.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Stellplätze, Fußwege im öffentlichen Straßenverkehrsraum, Zufahrten, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen in wasserdurchlässiger Weise (1.5), kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser versickern. Auch durch die textliche Festsetzung (2.3) mit der Mindestfläche innerhalb eines Baugrundstückes, die als Garten oder Grünfläche anzulegen ist, kann der Versiegelungsgrad entsprechend reduziert werden. Die Festsetzungen dienen dem Schutz des Grundwassers. Zusätzlich werden Grundstücksfreiflächen festgesetzt, so dass in der Summe dieser Maßnahmen der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegengewirkt wird.

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) bzw. § 39 Hessische Bauordnung zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen. Re-

genwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 WHG ortsnah zu versickern, zu verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Versickerung von Niederschlagswasser

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Stellplätze, Fußwege im öffentlichen Straßenverkehrsraum, Zufahrten, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen in wasserdurchlässiger Weise (1.5), kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser versickern. Auch durch die textliche Festsetzung (2.3) mit der Mindestfläche innerhalb eines Baugrundstückes, die als Garten oder Grünfläche anzulegen ist, kann der Versiegelungsgrad entsprechend reduziert werden.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Bemessungsgrundwasserstände

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

4.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen:

Im Plangebiet ist kein Gewässer vorhanden.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Im Plangebiet ist kein Gewässer vorhanden.

Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

Im Plangebiet ist kein Gewässer vorhanden.

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

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

4.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Die Stadt Lollar geht aufgrund des angrenzenden Bestandes davon aus, dass die Erschließung (Abwasserbeseitigung) gesichert werden kann.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Reduzierung der Abwassermenge

Durch eine Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Gartenbewässerung oder der Brauchwassernutzung im Haushalt, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Auch die Ableitung des Abwassers im Trennsystem führt zur einer deutlichen Reduzierung. Hingewiesen wird darüber hinaus auf das Kapitel 2.5.

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zusätzlich zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei.

Versickerung des Niederschlagswassers

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen ermöglichen eine Versickerung und tragen somit zu einem schonenden Grundwasserumgang bei.

Entwässerung im Trennsystem

Die Entwässerungsart (Trennsystem) ist angrenzend bereits Bestand.

Kosten und Zeitplan

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

4.5 Abflussregelung

Abflussregelung

Die gesicherte Abflussregelung wird derzeit überprüft.

Vorflutverhältnisse

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Hochwasserschutz

Entfällt.

Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen

Entfällt.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei.

Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten

Entfällt aufgrund des Planziels und der Lage.

4.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft

Entfällt aufgrund des Planziels.

Hinweis: Folgende Versickerungsformen sind je nach Topografie, Verdichtung und Gestaltung des Baugrundstückes möglich² :

Flächenversickerung

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

Muldenversickerung

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

Schachtversickerung

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

Rohrversickerung

Bestehend aus unterirdisch verlegten perforierten Rohrsträngen, in die das Niederschlagswasser geleitet, zwischengespeichert sowie versickert wird. Für diese Versickerungsart wird keine spezielle Fläche benötigt.

² Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Im Vorfeld des Bauantrages und der Freiflächenplanung wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen. Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser dürfte aufgrund der Topographie als kritisch beurteilt werden.

Bei der Auswahl der geeigneten Versickerungsmethode ist neben den konkreten örtlichen Verhältnissen auf dem Grundstück der Schutz des Grundwassers zu beachten. Bei oberflächennahem Grundwasser oder auf einem Grundstück in einer Wasserschutzzone, ist auf eine Versickerung von Wasser, welches von Stellplätzen oder Fahrwegen abfließt, in der Regel zu verzichten bzw. ist eine Versickerung sogar verboten.

Hingewiesen wird darüber hinaus auf das Kapitel 2.5.

5 Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Infrastruktur

5.1 Straßen und Verkehrsflächen

Die westlich an den Geltungsbereich angrenzende Straße ist bereits Bestand. Die Straße (Meisenweg), die nördlich an den Geltungsbereich angrenzt, wird über die gesamte Länge des Geltungsbereichs verbreitert, sodass der Meisenweg eine einheitliche Breite aufweist.

5.2 Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr

Die Straße Fasanenweg ist bereits Bestand. Die Straßenverkehrsfläche des Meisenwegs wird verbreitert, um in diesem Bereich ebenfalls Parkflächen im Straßenraum zu ermöglichen.

Gemäß § 23 Abs.5 BauNVO können Stellplätze auch auf den Grundstücken zugelassen werden (soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können), sodass im Ergebnis dem Flächenbedarf des ruhenden Verkehrs Rechnung getragen werden kann.

5.3 Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr

Das Plangebiet ist indirekt an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. In fußläufiger Entfernung (ca. 450m) befinden sich Bushaltestellen im Bereich der umliegenden Erschließungs- und Hauptsammelstraßen.

5.4 Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien

Infrastrukturleitungen, die sich innerhalb des Geltungsbereichs befinden werden nach Meldung der Versorger im Verfahren nachrichtlich in der Plankarte dargestellt.

5.5 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung ist aufgrund des angrenzenden Bestandes gesichert. Im Straßenraum sind ausreichend Flächen für das Aufstellen von Lösch- und Rettungsfahrzeugen vorhanden.

6 Immissionsschutz

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

Mit der geplanten Zuordnung des Gebietstypus Allgemeines Wohngebiet zu den ausgewiesenen Wohngebieten bzw. den vorhandenen Wohnnutzungen im näheren Umfeld des Plangebietes kann den genannten Vorgaben des § 50 BImSchG entsprochen werden. Auch im Zusammenhang mit den südlich des Plangebietes bestehenden Nutzungen (Kleingärten) sind keine Emissionen zu erwarten, welche der Ausweisung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet entgegenstehen.

Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich die Eisenbahntrasse Lollar / Staufenberg, die nur sporadisch durch Zugverkehr nach Staufenberg zu den dort ansässigen Didierwerken (eine Fahrt in der Woche) genutzt wird. Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan werden keine grundlegenden Änderungen bei den geplanten Baugrundstücken vorgenommen, so dass auf Ebene der vorliegenden Bebauungsplanänderung kein weiterer Handlungsbedarf besteht.

7 Denkmalschutz

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

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

8 Erneuerbare Energien

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen. Der Beitrag der Bauleitplanung zum Umwelt- und Naturschutz erfolgt damit auch für die Ziele des globalen Klimaschutzes. Dies verbessert die Möglichkeiten von Gemeinden und Vorhabenträger, die Belange des Klimaschutzes im Rahmen der gemäß § 1 Abs. 7 BauGB vorzunehmenden Abwägung zu gewichten. Ferner wurde den Gemeinden bereits mit der BauGB-Novelle 2004 die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen.

Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S. 1509) wurde das BauGB zudem unter dem Aspekt des Klimaschut-

zes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt sowie auch durch die Novellierung 2013 inhaltlich gestärkt. Beachtlich ist insbesondere die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

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

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird grundsätzlich eine Ausrichtung der Baugrundstücke nach Süden ermöglicht, um somit eine sonnenoptimierte Bauweise zu unterstützen. Von einer weitergehenden Festsetzung der Firstrichtung wird vor dem Hintergrund des Gebotes der planerischen Zurückhaltung abgesehen, sodass den Bauherren noch eine hinreichende Flexibilität verbleibt. Aufgenommen wurde jedoch die ausdrückliche Zulässigkeit der Errichtung von Solar- und Fotovoltaikanlagen auf den Dachflächen (2.1.4).

Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Nach § 3 Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist.

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

9 Altlasten, Baugrund und Bergaufsicht

Der Stadt Lollar liegen keine Erkenntnisse über Altlasten oder Altstandorte im Plangebiet vor.

10 Bodenordnung

Für den Bereich des Plangebietes wird ein Bodenordnungsverfahren gemäß §§ 45 und 80 BauGB voraussichtlich nicht erforderlich.

11 Flächenbilanz

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

| | |
|--|----------------------------|
| Geltungsbereich des Bebauungsplanes | 2.187 m² |
| Fläche Allgemeines Wohngebiet | 1.629 m ² |
| Versiegelung im WA 1 (GRZ 0,4*) | 652 m ² |
| Straßenverkehrsflächen (Planung) | 37 m ² |
| Straßenverkehrsflächen (Bestand) | 521 m ² |

* zzgl. § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO

Aufgrund der im Baugebiet festgesetzten Grundflächenzahlen von GRZ = 0,4 ist insgesamt eine Versiegelung von rd. 652 m² möglich (zzgl. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß § 19 Abs.4 BauNVO). Hinzu kommt die mögliche Versiegelung durch die geplanten Straßenverkehrsflächen, die jedoch je nach Ausbau und Straßenraumaufteilung geringer ausfallen kann.

12 Kosten

Durch den Vollzug des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Lollar nach derzeitigem Kenntnisstand keine Kosten.

Lollar und Linden, 04.05.2018

Bearbeitung: Dipl.-Geograph Mathias Wolf, Stadtplaner (AKH / SRL)
Cathrin Ferber, B. Sc. Geographie

(BG_Lumdaniederung4Ä_3242.doc)