

Bauleitplanung der Gemeinde Gilserberg, Ortsteil Sebbeterode

Begründung
Bebauungsplan „Die Lehmäcker“

Entwurf

Planstand: 11/2020

Projektnummer: 185118 und 185218

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

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB
Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg
T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

1	Planziel und Planerische Vorgaben	4
1.1	Veranlassung und Planziel	4
1.2	Beschreibung des räumlichen Geltungsbereichs	4
1.3	Übergeordnete Planungen	5
1.3.1	Regionalplan Nordhessen 2009	5
1.3.2	Flächennutzungsplan	6
1.4	Rechtskräftiger Bebauungsplan	6
1.5	Verfahrensstand	7
1.6	Standortalternativen	7
2	Städtebauliche Konzeption und Rahmenbedingungen	9
3	Erläuterungen zu den Planfestsetzungen	10
3.1	Art der baulichen Nutzung (BauGB / BauNVO)	11
3.2	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise (BauGB / BauNVO)	11
3.3	Kompensationsmaßnahmen und eingriffsminimierende Maßnahmen im Baugebiet (BauGB)	13
4	Landschaftspflege und Naturschutz	14
4.1	Umweltprüfung und Umweltbericht	14
4.2	Zuordnung der Sammelausgleichsmaßnahmen	15
4.3	Artenschutz und Schutzgebiete	16
5	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	16
5.1	Überschwemmungsgebiet	17
5.2	Wasserversorgung und Grundwasserschutz	17
5.3	Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen	19
5.4	Abwasserbeseitigung	19
5.5	Abflussregelung	20
5.6	Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft	21
6	Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Infrastruktur	21
6.1	Straßen und Feldwege	21
6.2	Wendeanlagen und Knotenpunkte	22
6.3	Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr	22
6.4	Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr	22
6.5	Wasserversorgung	23
6.6	Abwasserentsorgung	23
6.7	Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien	23
6.8	Brandschutz	23
7	Bodenordnung	24

8 Baugrundbeschreibung, Altlasten, Bergaufsicht 25

9 Landwirtschaft..... 25

10 Denkmalschutz..... 25

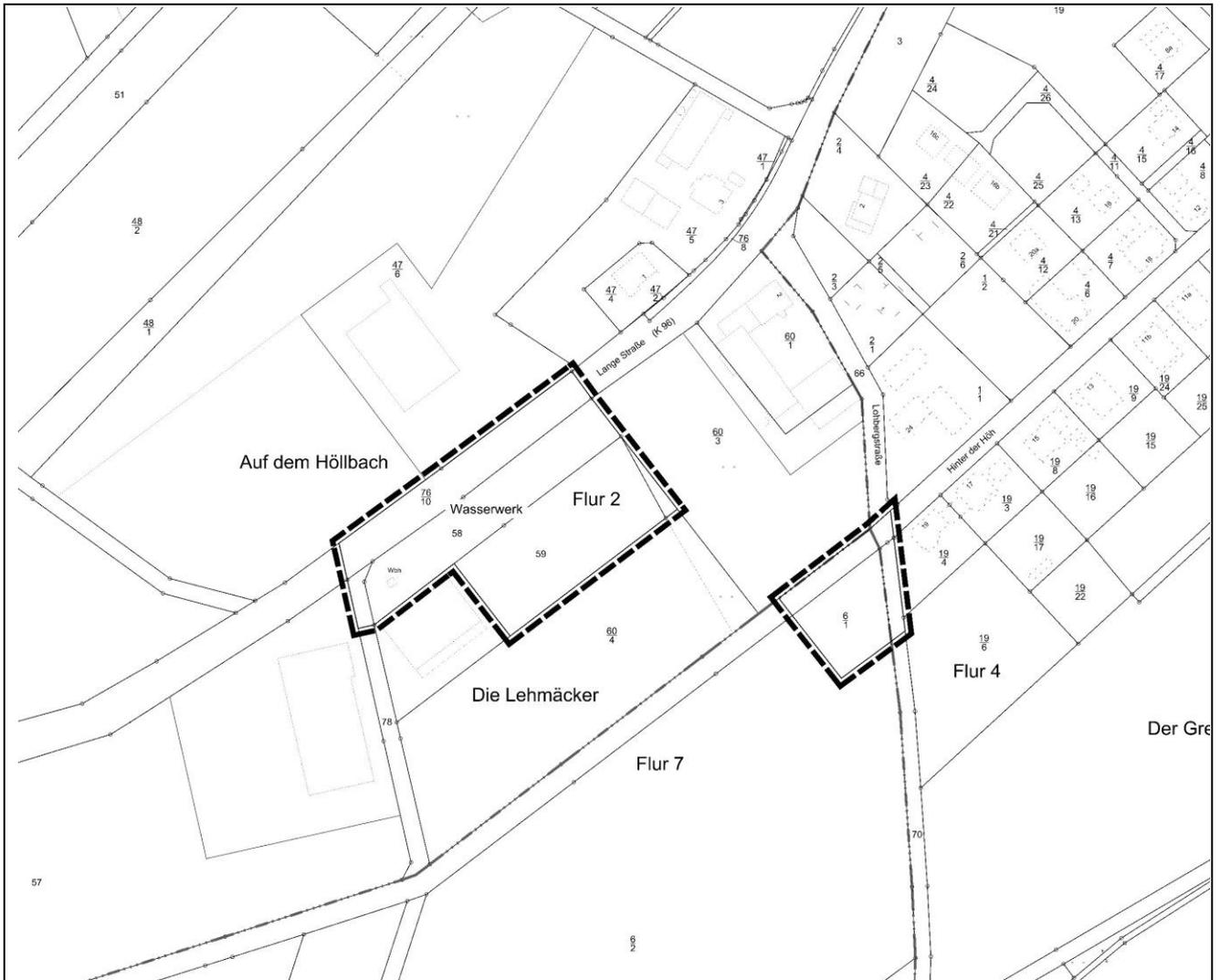
11 Immissionsschutz 26

12 Erneuerbare Energien..... 26

13 Flächenbilanz 27

14 Kosten 28

Abb.1: Übersichtskarte Plangebiet, Karte ist genordet, ohne Maßstab.



1 Planziel und Planerische Vorgaben

1.1 Veranlassung und Planziel

Die Gemeindevertretung hat am 12.06.2018 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes „Die Lehmäcker“ beschlossen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll ein neuer erforderlicher Standort für einen Feuerwehrstützpunkt bauplanungsrechtlich vorbereitet werden, der dann für mehrere Ortsteile als zentraler Standort der freiwilligen Feuerwehr genutzt werden soll. Die aktuellen Anforderungen an solche Einrichtungen können über die bestehenden Gebäude in den einzelnen Ortslagen nicht mehr abgedeckt werden. Gleichzeitig soll durch die Planung die Zufahrtsregelung der Feuerwehr auf die Kreisstraße gesichert werden. Nach Prüfung mehrerer Standorte bietet sich der nun gewählte Standort aufgrund der Lage am westlichen Ortsrand des Ortsteils Sebbeterode an und mit direktem Anschluss an die Kreisstraße ist eine schnelle Erreichbarkeit des Einsatzortes gewährleistet. Darüber hinaus erfolgt die Ausweisung einer Wohnbaufläche zur Abrundung der südlichen Ortslage.

Die Planziele gelten analog für die Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde, der die Flächen derzeit als Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage sowie als Fläche für die Landwirtschaft darstellt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs.3 BauGB.

1.2 Beschreibung des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst:

- Derzeit als Grünland/Ackerflächen genutzte Flächen
- Die als öffentliche Grünfläche genutzte Fläche mit Parkbänken, Gehölzen sowie einem Wasserhochbehälter
- Zufahrt über die Lange Straße (K 96) und westlich anschließend einen lw. Weg zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Ställen/Hallen, Parzelle 78tlw.,
- sowie im Bereich der Parzelle 6/1 tlw. landwirtschaftliche Flächen sowie östlich angrenzend die Lohbergstraße und nördlich angrenzend die Straße Hinter der Höh

Das Gelände ist bis auf den Böschungsbereich zur Straße weitestgehend eben.

Betroffen sind die Flurstücke 58, 59tlw., 60/4tlw., 76/10tlw. und 78tlw. in der Flur 2, die Flurstücke 6/1 und 39tlw. in der Flur 7 sowie die Flurstücke 67/1tlw. und 70tlw. in der Flur 4, alle Gemarkung Sebbeterode.

Die Fläche befindet sich zwischen der *Lange Straße* (K96) und *Lohbergstraße*, Gemarkungsname „Die Lehmäcker“. Die umgebenden Nutzungen werden durch Wohnnutzungen, Gewerbe/Lagerflächen, landwirtschaftliche Nutzfläche gekennzeichnet.

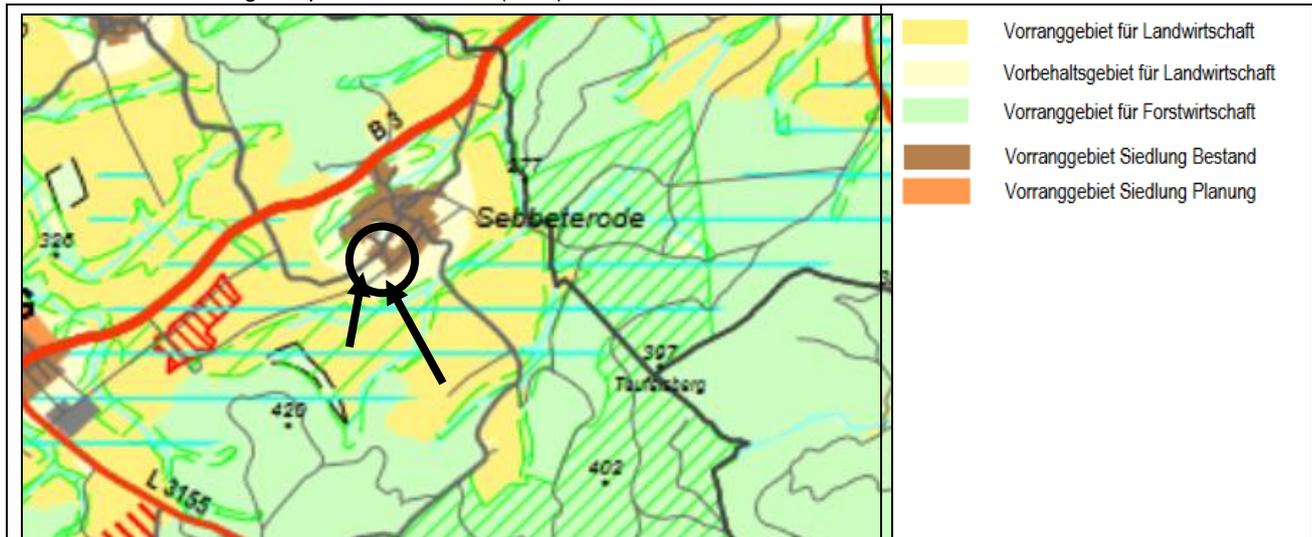
Zum Entwurf wurde eine externe Ausgleichsfläche mit in die Planung aufgenommen, die eine alte Tongrube in der Gemarkung Sebbeterode erfasst, Flur 8 Flurstück 25. Die Fläche liegt rd. 850m Westlich der Ortslage.

1.3 Übergeordnete Planungen

1.3.1 Regionalplan Nordhessen 2009

Der Regionalplan Nordhessen²⁰⁰⁹ stellt den Geltungsbereich teils als Vorranggebiet Siedlung Bestand (3.1.Grundsatz 3) für den einen Bauplatz im WA und als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (4.6.1 Grundsatz 1) für den Feuerwehrstandort dar.

Abb. 2: Ausschnitt Regionalplan Nordhessen (RPN) 2009



Gemäß den raumordnerischen Vorgaben gilt für die Ortsteile, dass die Siedlungstätigkeit auf die Eigenentwicklung der ortsansässigen Bevölkerung beschränkt ist. Dieser Bedarf ist im tabellarisch ausgewiesenen maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarf für die Gemeinde enthalten und soll in den Vorranggebieten Siedlung Bestand gedeckt oder -falls hier keine Flächen zur Verfügung stehen- am Rande der Ortslagen zu Lasten der *Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft* bedarfsorientiert, bis zu maximal 5 ha unter Berücksichtigung von § 6 Abs. 3 Nr. 2 Hessisches Landesplanungsgesetz realisiert werden. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich allerdings zum einen um eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr, die nicht auf die „klassische“ Siedlungstätigkeit (Wohnbauflächen) angerechnet wird.

Gemäß dem raumordnerischen Grundsatz 4.6.1 gilt es die Siedlungsflächen für die Ortsteile bedarfsorientiert bis zu max. 5 ha auf Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft auszuweisen. Das geplante Baugebiet (Feuerwehr) wird im Regionalplan als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft im Bereich der Feuerwehr und als Vorranggebiet Siedlung Bestand im Bereich des Wohnbaugrundstückes dargestellt. Das Plangebiet hat eine Größe von 0,77 ha. Innerhalb des Ortsteils Sebbeterode gibt es keine gemeindeeigenen Flächen, die für einen Standort dieser Art (Feuerwehr) genutzt werden können, siehe Kapitel Standortalternativen. Auch für das Wohnbaugrundstück stehen in der Ortslage keine wirklichen Alternativen zur Verfügung. Im rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 9 waren noch vier Baugrundstücke frei, die mittlerweile bebaut (2 Stück) und reserviert (1 Bauplatz) sind. Lediglich ein Bauplatz würde laut Verwaltung noch frei sein, wobei die Nachfrage nach Bauplätzen im Gemeindegebiet grundsätzlich weiter gegeben ist. Die Ausweisung des Bauplatzes im Bereich Lohbergstraße stellt eine weitere Ergänzung dar und stärkt die Siedlungsstruktur im Süden der Ortslage.

Aufgrund der raumordnerischen Vorgaben und Darstellungen sieht die Gemeinde Gilserberg die vorliegende Bauleitplanung aufgrund ihrer Art der baulichen Nutzung (Feuerwehr sowie ein Wohnbaugrundstück im Sinne einer Ortsrandarrondierung) und der Größe des Plangebietes (0,77 ha) als gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

1.3.2 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Gilserberg stellt den Geltungsbereich als

- Flächen für die Landwirtschaft
- Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Parkanlage

dar.

Die geplanten Festsetzungen auf Bebauungsplanebene widersprechen somit dem derzeit wirksamen Flächennutzungsplan. Es erfolgt daher im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch eine Änderung des Flächennutzungsplanes.

Abb. 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan der Gemeinde Gilserberg



Bereich durch Kreis gekennzeichnet.

1.4 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich selbst gibt es keinen rechtskräftigen Bebauungsplan.

1.5 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	12.06.2018 Bekanntmachung am 27.05.2019
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB	28.05.2019 – 28.06.2019 Bekanntmachung 27.05.2019
Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4(1) BauGB	Anschreiben 21.05.2019 Frist 28.06.2019
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB	07.12.2020 - 23.01.2021 Bekanntmachung 27.11.2020
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB	Anschreiben 02.12.2020 Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB	

*Die Bekanntmachungen erfolgen im *Hochland Mitteilungsblatt*.

Derzeit liegen Gründe vor (Corona-Pandemie), die gesetzlich vorgeschriebene Auslegungszeit des § 3 Abs.2 BauGB von mindestens einem Monat um zwei Wochen zu verlängern.

Das Bauleitplanverfahren wird im Regelverfahren mit zwei Verfahrensschritten durchgeführt. Gleichzeitig wird im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan geändert und für beide Verfahren eine Umweltprüfung durchgeführt und im Umweltbericht dokumentiert.

1.6 Standortalternativen

Grundlegende Voraussetzung für den Feuerwehrstützpunkt ist ein Standort unmittelbar an der Kreisstraße K 96 mit Anschluss an die Bundesstraße B 3. Auf der nachfolgenden Abb. 4 konnten vier Standorte identifiziert werden, die bisher unbebaut sind und an der Kreisstraße liegen.

Standort 1

Die Fläche liegt im Nordwesten der Ortslage nördlich der Bachstraße, ist jedoch wegen dem Auencharakter, dem Abstand zum vorhandenen Gewässer (beidseitig 10m) und angrenzenden Biotopstrukturen für einen Standort der Feuerwehr ungeeignet. Kenntnisse über die Grundstücksverfügbarkeit sind aufgrund der o.g. Kriterien nicht erforderlich.

Standort 2

Der Standort liegt zentral in der westlichen Ortslage, ein leichter Hangbereich mit nordwestlich angrenzender Bachparzelle. Aufgrund der Topographie ist eine größere Auffüllung des Geländes zwingend erforderlich, um das Raumprogramm (Feuerwehrgebäude, Alarmhof, Stellplätze und Übungsplatz) unterbringen zu können.

Die örtliche Feuerwehr bewertet den gewählten Standort auch aus einsatztaktischen Erwägungen für ungünstig. Die Grundstücksverfügbarkeit ist nicht gegeben.

Standort 3

Der Standort liegt ebenfalls zentral in der südwestlichen Ortslage, ein leichter Hangbereich nach Südosten. Aufgrund der Topographie ist ein kleinerer Abtrag des Geländes zwingend erforderlich, um das Raumprogramm (Feuerwehrgebäude, Alarmhof, Stellplätze und Übungsplatz) unterbringen zu können. Der Standort ist in der Auf- und Vorbereitung des Betriebs-/Geländeneiveaus nicht so aufwendig und daher kostengünstiger herzustellen. Die örtliche Feuerwehr bewertet den gewählten Standort auch aus einsatztaktischen Erwägungen für günstig. Die Grundstücksverfügbarkeit ist gegeben.

Standort 4

Der Standort liegt zentral in der südwestlichen Ortslage, ein leichter Hangbereich. Aufgrund der Topographie ist ein kleinerer Abtrag des Geländes zwingend erforderlich, um das Raumprogramm (Feuerwehrgebäude, Alarmhof, Stellplätze und Übungsplatz) unterbringen zu können. Die örtliche Feuerwehr bewertet den gewählten Standort auch aus einsatztaktischen Erwägungen für ungünstig. Die Grundstücksverfügbarkeit ist nicht geklärt. Gegenüber Standort 3 wird aber eine größere zusammenhängende Ackerfläche durch die Planung und Grundstücksneuaufteilung beeinträchtigt.

Ergänzende zur Standortwahl für die Errichtung des Feuerwehrstützpunktes wurde im Jahr 2017 eine Voranfrage für zwei Standorte an der Kreisstraße bei Hessen Mobil gestellt. Die Flächen wurden im Vorfeld der Planung durch die Verwaltung und die örtliche Feuerwehr anhand der für derartige Standorte erforderlicher Kriterien bestimmt. Es gibt beim Vergleich der Standorte Flurstück 46/8 und Flurstücke 58 und 59 vier wesentliche Kriterien, die für den jetzt gewählten Standort sprechen:

1. Die örtliche Feuerwehr bewertet den gewählten Standort aus einsatztaktischen Erwägungen für den wesentlich günstigeren.
2. Die Grundstücksverfügbarkeit der Parzelle 46/8 ist nicht gegeben, so dass die Kommune auf den Standort auf den Parzellen 58 und 59 ausgewichen ist.
3. Die Herstellung des Baugrundes und der Betriebsfläche (Feuerwehrhof, Stellplätze für die Einsatzkräfte, etc.) wurde für beide Standorte auf Wirtschaftlichkeit geprüft, wobei die Herstellung des Baugrundes beim Flurstück 46/8 wesentlich teurer ist.
4. Auf dem Flurstück 46/8 hätte die Übungsstrecke für die Feuerwehr nicht eingerichtet werden können.

Der kommunale Flächennutzungsplan stellt beide Bereiche nicht als Siedlungsfläche dar, was sicherlich dem Planstand der Wirksamkeit geschuldet ist. Die Siedlungsstruktur im Ortsteil hat sich gegenüber der alten Darstellung deutlich verändert.

In der Summe dieser o.a. Argumente ist die Bauleitplanung für den jetzigen Standort eingeleitet worden und wird aus überwiegenden Gründen des Allgemeinwohls durchgeführt. Standort 4 wäre ähnlich gut geeignet, jedoch werden hier die Belange der Landwirtschaft deutlich mehr betroffen, so dass weiterhin der Standort 3 favorisiert wird. Die örtliche Feuerwehr hat u.a. auch Einsätze im Bereich des Bundesstraße B 3 durchzuführen. Die Freiflächengestaltung (Hochbauten Stellplätze Feuerwehrhof, Alarmausfahrt, Zu- und Ausfahrten, etc.) sind jetzt nochmal an die aktuellen Architektenpläne und nach Einmessung des Geländes in der Planung optimiert worden.

Abb.4: Luftbild Ortslage Sebbeterode mit 4 möglichen Standorten für die Feuerwehr



Quelle: geoportal Hessen natureviewer, Abruf 30.11.2020 und eigene Darstellungen

2 Städtebauliche Konzeption und Rahmenbedingungen

Aufgrund der aktuellen Anforderungen an Feuerwehrgerätehäuser und Stützpunkte ist die Neuerrichtung und Planung eines zentralen Standortes für mehrere Ortsteile zwingend erforderlich. Die Verwaltung hat verschiedene Standorte begutachtet und bezüglich der bauplanungsrechtlichen Anforderungen und Grundstücksverfügbarkeit geprüft. Aufgrund der örtlichen Situation am westlichen Ortsrand von Sebbeterode, der Möglichkeit einer direkten Zufahrtsregelung zur Kreisstraße K 96 sowie der Siedlungsstruktur der östlichen Ortslage von Sebbeterode ist der Standort im Bereich „Die Lehmäcker“ zu favorisieren.

Die Detailplanung und Flächenaufteilung im Bereich des Plangebietes wurde für den Förderantrag erarbeitet, jedoch kann das Konzept bereits über die Bauleitplanung entsprechend bauplanungsrechtlich vorbereitet werden. Das künftige Gebäude der Feuerwehr wird parallel zur Kreisstraße K 96 platziert, so dass die

Alarmausfahrt nördlich des Gebäudes zur Kreisstraße hin eingerichtet werden kann. Die Einsatzkräfte fahren das Gelände im Einsatzfall über die Lange Straße im nordöstlichen Bereich an, parkieren die PKWs voraussichtlich östlich des Gebäudes, und fahren dann mit den Einsatzfahrzeugen direkt auf die Kreisstraße zum Einsatzort. Die im westlichen Planbereich ausgewiesene öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage bleibt weiterhin bestehen. Folglich bleibt das bestehende Biotop: Feldgehölz und Hecke am Wasserbehälter von Sebbeterode unberührt. Gleiches gilt für den im Westen des Plangebietes befindlichen landwirtschaftlichen Weg (Flurstück 78), dieser dient weiterhin zum Erreichen und Bewirtschaftung des Stalles auf Parzelle 59 und der landwirtschaftlichen Halle, die sich auf der Parzelle 57tlw. befindet.

Die Erschließung des Wohnbaugrundstücks auf dem Flurstück 6/1 tlw. erfolgt ausgehend von den bestehenden Erschließungsstraßen *Hinter der Höh* und *Lohbergstraße*. Diese Ausweisung stellt eine behutsame Siedlungsentwicklung am Ortsrand des Ortsteils Sebbeterode dar und fügt sich aufgrund der nördlich und östlich angrenzenden Bebauung (noch nicht im Kataster dargestellt) städtebaulich in das Ortsbild ein, siehe auch Luftbild Abb.4. Der Übergang in die freie Landschaft wird durch Anpflanzungsflächen in Form einer Ortsrandeingrünung entsprechend harmonisch gestaltet. Innerhalb des Ortsteils Sebbeterode gibt es keine gemeindeeigenen Flächen, die für die Ausweisung eines Neubaugebietes zur Verfügung stehen. Im rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 9 für den Ortsteil Sebbeterode waren noch vier Baugrundstücke frei, die mittlerweile bebaut (2 Stück) und reserviert (1 Bauplatz) sind. Lediglich ein Bauplatz würde laut Verwaltung noch frei sein (Stand 18.06.2020), wobei die Nachfrage nach Bauplätzen im Gemeindegebiet grundsätzlich weiter gegeben ist. Die Ausweisung des Bauplatzes im Bereich Lohbergstraße stellt eine weitere Ergänzung des Siedlungskörpers dar, nutzt die bereits vorhandene Infrastruktur und stärkt die Siedlungsstruktur im Süden der Ortslage.

Mittels Festsetzungen auf der Plankarte wird für den Feuerwehrstützpunkt ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen festgesetzt. Für das Allgemeine Wohngebiet erfolgt auch eine Festsetzung auf zwei Vollgeschosse sowie eine maximale Gebäudehöhe in Form einer Firsthöhe von 10,5 m. Somit wird sich die Bebauung in das bestehende Umfeld einfügen. Durch Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt im westlichen Plangebiet: Bereich der öffentlichen Grünfläche, soll verhindert werden, dass Fahrzeuge über diese Fläche fahren. Weitere gestalterische oder einschränkende Festsetzungen zum Gebäude werden zum jetzigen Planungszeitpunkt nicht vorgenommen bzw. für städtebaulich erforderlich gehalten.

3 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

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, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Nachfolgend werden die Festsetzungen und Ausweisungen begründet.

3.1 Art der baulichen Nutzung (BauGB / BauNVO)

Zur Ausweisung gelangt ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO und eine Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung Feuerwehr. Art der Nutzung und baulichen Anlagen richten sich nach der Zweckbestimmung.

Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

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

Die Darstellung der Fläche der Art der baulichen Nutzung (hier: Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung Feuerwehr) auf der Plankarte erfolgt innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen farbig gemäß Planzeichenverordnung.

3.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise (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, 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 für das Allgemeine Wohngebiet daher die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse fest. Die künftige Höhenentwicklung der geplanten Bebauung wird im Allgemeinen Wohngebiet zudem durch die Festsetzung der maximal zulässigen Firsthöhe bestimmt. In Relation zum Baugrundstück und in Kombination mit der Festsetzung der Baugrenzen wird somit eine dem Standort (Ortsrand) und der geplanten Nutzung (Wohnnutzung) angemessene bauliche Verdichtung ermöglicht.

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 das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von **GRZ = 0,3** fest, sodass in Kombination mit der Ausweisung von Baugrenzen eine umgebungsverträgliche Bebauung erzielt werden kann. Zudem bewegt sich die festgesetzte GRZ zugleich unterhalb nach der im Sinne § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete. Bei der Fläche für den Gemeinbedarf wird eine **GRZ von 0,8** festgesetzt.

Geschossflächenzahl (GFZ)

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

Die Geschossflächenzahl wird im Allgemeinen Wohngebiet auf ein Maß von **GFZ = 0,6** festgesetzt. Bei der Fläche für den Gemeinbedarf wird eine **GFZ von 1,2** festgesetzt.

Gemäß textlicher Festsetzung 1.1.2 gilt für das Allgemeine Wohngebiet: Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. der Hessischen Bauordnung (HBO) sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschl. ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

Zahl der Vollgeschosse

Festsetzung zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse (II), um eine verträgliche Höhenentwicklung von Gebäuden in diesem Gebiet zu bewirken.

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 das Allgemeine Wohngebiet und für die Fläche für den Gemeinbedarf die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = II** fest.

Insgesamt wird für die Lage des Plangebietes am Ortsrand und der Nähe zu landwirtschaftlichen Flächen sowie auch hinsichtlich der vorhandenen Umgebungsbebauung eine angemessene Höhenentwicklung erreicht.

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 Ortsrandlage des Plangebietes verträglich dimensioniert ist. Für die Höhenbegrenzung der Gebäude ist abschließend die festgesetzte Firsthöhe/Oberkante Gebäude entscheidend.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Oberkante Gebäude erfolgt für das Allgemeine Wohngebiet auf ein

Maß von $FH_{max.} = 10,5 \text{ m}$ über Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (OK RFB EG).

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. Im vorliegenden Bebauungsplan sind die überbaubaren Grundstücksflächen ausreichend dimensioniert, sodass den Bauherrn bei der Anordnung der Gebäude eine gewisse Entscheidungsfreiheit gewährt wird.

Gemäß der textlichen Festsetzung 1.2 gilt für das Allgemeine Wohngebiet, dass auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen zulässig sind. Der Mindestabstand von Garagen und Carports sowie Nebenanlagen zu den erschließenden Verkehrsflächen beträgt 5,00 m. Diese Festsetzung gilt nicht für die Bereiche der Bauverbotszone zur Kreisstraße. Ausnahme: Im Bereich der Bauverbotszone in der Fläche für den Gemeinbedarf sind ausnahmsweise der Alarmhof, die Übungsfläche sowie Stellplätze für die Einsatzkräfte zulässig. Der Bauantrag und Freiflächenplan ist im Vorfeld des Genehmigungsverfahrens mit Hessen Mobil abzustimmen.

Für die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr wird eine Grundflächenzahl GRZ von 0,8 und eine Geschossflächenzahl GFZ von 1,2 festgesetzt, die in Relation zum Baugrundstück und in Kombination mit der Festsetzung der Baugrenze eine verträgliche bauliche Verdichtung am Ortsrand ermöglicht. Dabei werden im Plangebiet die GRZ und die GFZ in Orientierung an das westlich angrenzende Baugebiet aufgegriffen, um die vorhandene Siedlungsstruktur weiterzuführen.

Die Zahl der Vollgeschosse wird anhand der Umgebungsbebauung übernommen. Ein städtebauliches Erfordernis für zusätzliche Höhenbeschränkungen der Gebäude (Firsthöhe) wird für die Fläche für die Feuerwehr aufgrund der Ortsrandlage für erforderlich gehalten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden innerhalb der Feuerwehrflächen Baugrenzen festgesetzt, die mit den Hauptgebäuden bzw. baulichen Hauptanlagen nicht überschritten werden dürfen. Vorliegend sind die Bauflächen ausreichend dimensioniert, so dass den Bauherrn bei der Platzierung der Gebäude eine gewisse Entscheidungsfreiheit gewährt wird. Garagen und sonstige untergeordnete Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, verwiesen wird auf § 23 Abs.5 BauNVO.

3.3 Kompensationsmaßnahmen und eingriffsmindernde Maßnahmen im Baugebiet (BauGB)

Gemäß Festsetzung 1.3 gilt es Gehwege, Stellplätze, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder wasserdurchlässiges Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 10 % zu befestigen. Das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist seitlich zu versickern.

Ausnahme: Die Festsetzungen gelten nicht für die Bereiche der Feuerwehr, bei denen eine versiegelte Fläche zwingend notwendig ist.

Innerhalb der Fläche gemäß Plankarte (Anpflanzungsfläche § 9 Abs.1 Nr. 25a) sind einheimische standortgerechte Laubsträucher und Laubbäume zu pflanzen. Je 5m² ein Strauch, je 25m² ein Laubbaum 2.Ordnung. Mittels dieser Festsetzungen kann der südwestliche Ortsrand entsprechend landschaftsgerecht gestaltet werden.

4 Landschaftspflege und Naturschutz

4.1 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 den 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. Der neue § 2 Abs. 4 BauGB stellt die Grundnorm für das Verfahren der Umweltprüfung dar. In dieser Vorschrift wird die Umweltprüfung in den zentralen Arbeitsschritt –Ermittlung, Beschreibung und Bewertung- definiert, wobei entsprechend der Systematik der Richtlinie für Einzelheiten auf die Anlage zum Baugesetzbuch verwiesen wird. Der § 2a BauGB ist zur einer allgemeinen Vorschrift über die Begründung von Bauleitplänen ausgestaltet worden, in dem verdeutlicht wird, dass der Umweltbericht einen Bestandteil der Begründung bildet, in dem die Ergebnisse der Ermittlung und Bewertung in einem eigenen Abschnitt dargestellt werden. Die einzelnen in den Umweltbericht aufzunehmenden Angaben ergeben sich aus der Anlage zum Baugesetzbuch, die aus den bisherigen Vorgaben des § 2a BauGB abgeleitet wurden und für den Aufbau und Gliederung des Umweltberichtes eine Orientierung bilden.

Die Umweltprüfung ist durch die neuen Vorschriften als Regelverfahren für grundsätzlich alle Bauleitpläne (BP und FNP) eingeführt worden (Ausnahme vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB). Im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung sind die Anforderungen an Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu ermitteln. Darauf aufbauend wird die Umweltprüfung durchgeführt, die mittels des Umweltberichts im Rahmen der Entwurfsoffenlage der Öffentlichkeit zugänglich gemacht wird. Bei der Integration der Umweltprüfung in das Bauleitplanverfahren sind nach der EU-Richtlinie folgende Verfahrensschritte zu beachten:

1. Feststellung der Notwendigkeit einer Umweltprüfung
2. Festlegung des Untersuchungsrahmens und der in den Umweltbericht aufzunehmenden Informatio-

- nen (sog. Scoping), dazu dient der Verfahrensschritt gemäß § 4 Abs.1 BauGB
3. Erstellung eines Umweltberichtes
 4. Behörden und Öffentlichkeitsbeteiligung §§ 3 und 4 BauGB
 5. Berücksichtigung der Ergebnisse bei der weiteren Entscheidungsfindung (Abwägung)
 6. Bekanntgabe der Entscheidung § 10 Abs.4 BauGB (Bekanntmachung des Planes und Erlangung der Rechtskraft)
 7. Überwachung und Monitoring

Die o.g. Vorgaben hat der Gesetzgeber bei der Integration der Umweltprüfung in das Deutsche Bauplanungsrecht berücksichtigt, ohne dass hierdurch eine wesentliche Änderung des Verfahrensablaufs erfolgt ist. Vielmehr geben die einzelnen Verfahrensschritte im Wesentlichen die Arbeitsschritte wieder, die bei der Zusammenstellung und Bewertung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials ohnehin für eine sachgerechte Abwägung durchzuführen sind. Die zentrale Vorschrift der Umweltprüfung im Baugesetzbuch ist § 2 Abs.4. Danach sind im Rahmen der kommunalen Bauleitplanverfahren die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben bzw. anschließend – im Rahmen der Abwägung - zu bewerten sind. Ob und inwieweit die im Umweltbericht aufgeführten Umweltbelange gegenüber anderen Belangen vorgezogen oder zurückgestellt werden, ist nicht mehr Bestandteil der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB, sondern der allgemeinen Abwägung nach § 2 Abs.3 i.V.m. § 1 Abs.7 BauGB. Diese erfolgt nicht mehr im Rahmen des Umweltberichtes, sondern ist - wie bisher - Bestandteil der weiteren Planbegründung.

Die Bestandteile des Umweltberichtes nach § 2 Absatz 4 und § 2a Satz 2 Nummer 2 in Verbindung mit Anlage 1 entsprechen bereits den aktuellen Vorgaben der BauGB-Novelle vom Mai 2017.

Der Umweltbericht kann auch nach den Verfahrensschritten gemäß §§ 3(1) und 4(1) BauGB erstellt und dann im Rahmen der Offenlage öffentlich ausgelegt werden, zumal die o.g. Verfahrensschritte dazu dienen, den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung festzulegen.

Die durch das Vorhaben vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a BauGB auszugleichen. Die dafür vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen können gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 Hs. 1 BauGB den unterschiedlichen Eingriffen im Plangebiet zugeordnet werden (siehe Kapitel 4.2).

Zum Entwurf wurden Festsetzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit in die Planung aufgenommen. Hierbei handelt es sich um eine ehemalige Tongrube (Flst. 25, Flur 8, Gemarkung Sebbeterode), die nun durch gezielte Pflegemaßnahmen aufgewertet werden soll. Weitere Ausführungen zu den einzelnen Maßnahmen siehe Umweltbericht, der zum Entwurf ausgelegt wird.

4.2 Zuordnung der Sammelausgleichsmaßnahmen

Aufgrund der Vorgaben des Baugesetzbuches können gemäß § 9 Abs.1a Satz 2 Hs.1 BauGB Ausgleichsmaßnahmen den unterschiedlichen Eingriffen im Plangebiet zugeordnet werden. Eine Zuordnung erfolgt bei dieser Planung zum Entwurf unter den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Demnach wird der Eingriff in Boden, Natur und Landschaft für die mögliche Bebauung der Grundstücke und für die Errichtung und den Bau der Erschließungsstraße berechnet und zugeordnet.

Dem Eingriff (4.192m²) werden, prozentual errechnet vom Gesamteingriff (405m² Straßenausbau im Bereich Hinter der Höh, 3.376m² im Bereich der Feuerwehr (max. GRZ 0,8) und 411m² im Bereich des Wohngebietes (GRZ I und II (§19 Abs.4 BauNVO)), die Anteile der Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 Abs.1a BauGB wie folgt zugeordnet:

1. Dem Eingriff im Rahmen der öffentlichen Erschließungsplanung werden 9,66% der Ausgleichsmaßnahme (Kosten) zugeordnet.
2. Dem Eingriff im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf werden 80,54% der Ausgleichsmaßnahme (Kosten) zugeordnet.
3. Dem Eingriff im Bereich des Allg. Wohngebietes werden 9,8% der Ausgleichsmaßnahme (Kosten) zugeordnet.

4.3 Artenschutz und Schutzgebiete

Der Gemeinde Gilserberg und dem Planverfasser liegen derzeit keine Erkenntnisse über betroffene Schutzgebiete (LSG; NSG, FFH etc.) im Plangebiet vor. Mögliche Beeinträchtigungen durch die Planung sind im Zuge der Umweltprüfung zu prognostizieren. Verwiesen wird auf die Ausführungen im Umweltbericht.

Im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens liegen zum jetzigen Zeitpunkt des Entwurfes auch keine Erkenntnisse über die direkte Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischer Vogelarten vor. Dies betrifft die Vorgaben des § 44 Abs.1 Nr.1 bis Nr.3 BNatSchG:

Vor Umsetzung der Planung sind aber die vorhandenen Gehölzstrukturen auf mögliche geschützte Brutstätten hin zu überprüfen. Die Beachtung der Verbotstatbestände der §§ 15 und 44 BNatSchG gilt jedoch auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben nach § 63ff HBO). Darüber hinaus erfolgt der Hinweis auf die Konsolidierte Fassung des Bauvorlagenerlass (BVERl) vom 13. Juni 2018, letzte Änderung vom 11. Januar 2019, der weitere Regelungen zum Artenschutz im Rahmen der genehmigungsfreien und genehmigungspflichtigen Bauvorhaben trifft. Diese sind vom Bauherrn / Vorhabenträger im Vorfeld einer Baumaßnahme zwingend zu beachten.

Es wird auf den Umweltbericht verwiesen, der zum Entwurf mit öffentlich ausgelegt wird.

5 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

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

5.1 Überschwemmungsgebiet

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

5.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung:

Der Bedarf des Plangebietes mit Trinkwasser kann aufgrund der angrenzenden erschlossenen Ortslage und der geringen Größe des Plangebietes sowie aufgrund des Vorhabens (ein Wohnbaugrundstück und Feuerwehr) entsprechend gesichert werden.

Deckungsnachweis

Der Deckungsnachweis des Plangebietes mit Trinkwasser kann aufgrund der Lage am Ortsrand (erschlossene Ortslage), der geringen Größe des Plangebietes und aufgrund des Vorhabens (ein Wohnbaugrundstück und Feuerwehr) entsprechend gesichert werden.

Technische Anlagen

Die technische Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser kann aufgrund der angrenzenden erschlossenen Ortslage, der geringen Größe des Plangebietes und aufgrund des Vorhabens (ein Wohnbaugrundstück und Feuerwehr) entsprechend gesichert werden.

Schutz des Grundwassers

Unter Punkt 1.3 wird indirekt darauf hingewiesen, dass Gehwege, Stellplätze, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder wasserdurchlässiges Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 10 % zu befestigen. Das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist seitlich zu versickern.

Ausnahme: Die Festsetzungen gelten nicht für die Bereiche der Feuerwehr, bei denen eine versiegelte Fläche zwingend notwendig ist.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

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

Verminderung der Grundwasserneubildung

Unter Punkt 1.3 wird indirekt darauf hingewiesen, dass Gehwege, Stellplätze, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder wasserdurchlässiges Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 10 % zu befestigen. Das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist seitlich zu versickern.

Ausnahme: Die Festsetzungen gelten nicht für die Bereiche der Feuerwehr, bei denen eine versiegelte Fläche zwingend notwendig ist.

Aufgrund der geplanten Nutzungsart (Feuerwehrstützpunkt) erfolgen hier jedoch keine abschließenden Regelungen im Zuge der Festsetzungen des Bebauungsplanes, da die abschließende Gestaltung der befestigten Flächen noch nicht feststeht (planerische Zurückhaltung).

Versickerung von Niederschlagswasser

Gehwege, Stellplätze, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder wasserdurchlässiges Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 10 % zu befestigen. Das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist seitlich zu versickern.

Ausnahme: Die Festsetzungen gelten nicht für die Bereiche der Feuerwehr, bei denen eine versiegelte Fläche zwingend notwendig ist.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Hierzu liegen keine Erkenntnisse vor.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Hierzu liegen keine Erkenntnisse vor.

Bemessungsgrundwasserstände

Hierzu liegen keine Erkenntnisse vor.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Hierzu liegen keine Erkenntnisse vor.

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Hierzu liegen keine Erkenntnisse vor.

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

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

5.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen:

Im Plangebiet ist kein Gewässer oder Graben vorhanden.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Im Plangebiet ist kein Gewässer oder Graben vorhanden.

Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

Im Plangebiet ist kein Gewässer oder Graben vorhanden.

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

Im Plangebiet ist kein Gewässer oder Graben vorhanden.

5.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Die im und zum Plangebiet vorhandenen Abwasseranlagen (Mischsystem) sowie die Kläranlage können aufgrund der Leistungsfähigkeit das künftig im Plangebiet anfallende Abwasser aufnehmen.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Aufgrund der Lage des Plangebietes zum Innenbereich hin kann das Abwasser an die vorhandenen Kanäle (Mischsystem) im Bereich *Lange Straße* und *Lohbergstraße/ Hinter der Höh* angeschlossen und entwässert werden.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Aufgrund der Lage des Plangebietes zum Innenbereich hin kann das Abwasser an die vorhandenen Kanäle (Mischsystem) im Bereich *Lange Straße* und *Lohbergstraße/ Hinter der Höh* angeschlossen und entwässert werden. Die Leistungsfähigkeit wird seitens der Gemeinde bzw. dem Vorhabenträger im Rahmen der Offenlage geprüft.

Reduzierung der Abwassermenge

Die auf der Plankarte aufgeführten Hinweise tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei. Verwiesen wird hier auf die Hinweise 1.3 und 2.2.

Versickerung des Niederschlagswassers

Die auf der Plankarte aufgeführten Hinweise ermöglichen eine Versickerung und tragen somit zu einem schonenden Grundwasserumgang bei. Verwiesen wird hier auf die Hinweise 1.3 und 2.2.

Entwässerung im Trennsystem

Aufgrund der Lage des Plangebietes zum Innenbereich kann das Abwasser an die vorhandenen Kanäle im Bereich *Lange Straße* und *Lohbergstraße/ Hinter der Höh* angeschlossen und im Mischsystem entwässert werden.

Kosten und Zeitplan

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

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

Die Versickerung von Niederschlagswasser stellt grundsätzlich die Benutzung eines Gewässers gemäß § 9 WHG, Abs. 1, Ziff. 4 sowie Abs. 2, Ziff. 2 dar, die wiederum einer Erlaubnis gemäß § 8 WHG, Abs. 1 bedarf. Entsprechende Erlaubnisse sind beim Kreis Ausschuss (Untere Wasserbehörde) in geeigneter Form zu beantragen. Bei einer geplanten Versickerung von Niederschlagswasser ist durch eine geeignetes Bodengutachten der Nachweis zu erbringen, dass ausreichende Versickerungsfähigkeit / Bodendurchlässigkeit gegeben ist. Außerdem muss ein Abstand von mind. 1,5m zwischen der Sohle der Versickerungsanlage und dem höchstgelegenen Grundwasserstand sichergestellt sein. Versickerungsanlagen sind unter Beachtung des (ATV) DWA – Arbeitsblattes A 138 zu bemessen und zu planen. Die betreffenden Bauherren sind für die zur Versickerung vorgesehenen Niederschlagswassermengen formell vom Anschluss und Benutzungszwang zu befreien!

5.5 Abflussregelung

Abflussregelung

Die gesicherte Abflussregelung erfolgt im vorhandenen Abflusssystem im bebauten Bereich (Mischsystem).

Vorflutverhältnisse

Die gesicherte Abflussregelung erfolgt im vorhandenen Abflusssystem im bebauten Bereich (Mischsystem).

Hochwasserschutz

Entfällt.

Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen

Entfällt aufgrund des Planziels und der Lage zum bebauten Bereich.

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. Verwiesen wird hier auf die Festsetzungen 1.3 und 2.2.

Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten

Entfällt aufgrund des Planziels und der Lage zum bebauten Bereich.

5.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft

Entfällt aufgrund des Planziels (Allgemeines Wohngebiet und Feuerwehr).

6 Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Infrastruktur

6.1 Straßen und Feldwege

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die grundlegende Erschließungsplanung in der Form gesichert, dass die Fläche der Feuerwehr an sich über die *Lange Straße* an- und abgefahren werden kann. Das künftige Gebäude der Feuerwehr wird parallel zur Kreisstraße K 96 platziert, so dass die Alarmausfahrt nördlich des Gebäudes zur Kreisstraße hin ausgerichtet werden kann. Die Einsatzkräfte fahren das Gelände im Einsatzfall über die *Lange Straße* im nordöstlichen Bereich an, parkieren die PKWs voraussichtlich östlich des Gebäudes, und fahren dann mit den Einsatzfahrzeugen direkt auf die Kreisstraße zum Einsatzort. Die im westlichen Planbereich ausgewiesene öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage bleibt weiterhin bestehen. Die Ein- und Ausfahrtbereiche zum Feuerwehrstandort sind im Bebauungsplan zum Entwurf mit dargestellt, die übrigen Bereiche, die an die Kreisstraße angrenzen, sind als Bereich ohne Ein- und Ausfahrten gekennzeichnet. Das temporär aufkommende Verkehrsaufkommen durch Einsatzkräfte und die derzeitigen Verkehrszahlen auf der Kreisstraße lassen kein Konfliktpotential erwarten.

Die Erschließung des Wohnbaugrundstücks auf dem Flurstück 6/1 tlw. erfolgt ausgehend von den bestehenden Erschließungsstraßen *Hinter der Höh* und *Lohbergstraße*. Diese Ausweisung stellt eine behutsame Siedlungsentwicklung am Ortsrand des Ortsteils Sebbeterode dar und fügt sich aufgrund der nördlich und östlich angrenzenden Bebauung städtebaulich in das Ortsbild ein.

Der im Westen des Plangebietes befindliche Wirtschaftsweg (Flurstück 78) dient auch weiterhin zum Erreichen und Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Gebäude, des Stalles auf Parzelle 59 und der landwirtschaftlichen Halle, die sich auf der Parzelle 57tlw. befindet. Sowohl dieser Weg wie auch der landwirtschaftliche Weg 70 bleiben weiterhin bestehen.

Bei der Standortwahl für die Errichtung des Feuerwehrstützpunktes wurde im Jahr 2017 eine Voranfrage für zwei Standorte an der Kreisstraße bei Hessen Mobil gestellt. Es gibt beim Vergleich der Standorte Flurstück 46/8 und Flurstücke 58 und 59 vier wesentliche Kriterien, die für den jetzt gewählten Standort sprechen:

1. Die örtliche Feuerwehr bewertet den gewählten Standort aus einsatztaktischen Erwägungen für den wesentlich günstigeren.
2. Die Grundstücksverfügbarkeit der Parzelle 46/8 ist nicht gegeben, so dass die Kommune auf den Standort auf den Parzellen 58 und 59 ausgewichen ist.
3. Die Herstellung des Baugrundes und der Betriebsfläche (Feuerwehrhof, Stellplätze für die Einsatzkräfte, etc.) wurde für beide Standorte auf Wirtschaftlichkeit geprüft, wobei die Herstellung des Baugrundes beim Flurstück 46/8 wesentlich teurer ist.
4. Auf dem Flurstück 46/8 hätte die Übungsstrecke für die Feuerwehr nicht eingerichtet werden können.

In der Summe dieser Argumente ist die Bauleitplanung für den jetzigen Standort eingeleitet worden und wird aus überwiegenden Gründen des Allgemeinwohls durchgeführt. Die örtliche Feuerwehr hat u.a. auch Einsätze im Bereich des Bundesstraße B 3 durchzuführen. Die Freiflächengestaltung (Hochbauten Stellplätze Feuerwehrhof, Alarmausfahrt, Zu- und Ausfahrten, etc.) werden im Vorfeld des Bauantrages mit Hessen Mobil abgestimmt.

6.2 Wendeanlagen und Knotenpunkte

Durch die Planung werden keine Wendeanlagen erforderlich oder Knotenpunkte tangiert.

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

Die Befahrbarkeit der Ausfahrt für Feuerwehreinsatzfahrzeuge ist im Rahmen des Bauantrages mittels Schleppkurven nachzuweisen. Als Bemessungsfahrzeug ist das größt mögliche zu erwartende Fahrzeug zugrunde zu legen. Die technischen und rechtlichen Einzelheiten sind rechtzeitig und einvernehmlich mit Hessen Mobil abzustimmen.

6.3 Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr

Über die textliche Festsetzung 1.2 wird die Errichtung von Stellplätzen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gewährleistet. Zum jetzigen Planungszeitpunkt liegen noch keine abschließenden Gestaltungs- und Freiflächenpläne vor.

6.4 Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr

Im Bereich der Ortslage von Sebbeterode (Sachsenhäuser Straße) befindet sich eine Bushaltestelle.

6.5 Wasserversorgung

Zum Entwurf liegen keine Kenntnisse über Wasserversorgungsleitungen im Plangebiet vor.

6.6 Abwasserentsorgung

Zum Entwurf liegen keine Kenntnisse über Abwasserleitungen im Plangebiet vor.

6.7 Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien

Zum jetzigen Planungszeitpunkt liegen Erkenntnisse über Infrastrukturleitungen (z.B. Telekommunikationslinien und Strom) vor, siehe nachfolgende Hinweise.

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

Deutsche Telekom Technik GmbH

In Teilbereichen des Plangebietes befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die in der Plankarte gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen und dargestellt sind. Zur Versorgung des Planbereichs mit TK Infrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer TK Linien im Plangebiet und ggf. auch außerhalb des Plangebietes erforderlich. Für die Herstellung einzelner Hausanschlüsse empfehlen wir ein Leerrohr mit mind. 50 mm Durchmesser ausgehend von der Grenze zum öffentlichen Grund bis zu dem geplanten Hausanschlussraum bauseitig vorzusehen. Ferner bitten wir den Vorhabenträger, sich zur Sicherstellung der Anbindung seines Objektes an das TK-Netz der Telekom rechtzeitig mit unserer Bauherrenhotline, Tel. 0800 330 1903 in Verbindung zu setzen. Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter zur Erschließung des Plangebiets stattfinden werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH (Eigilstraße 2, 36043 Fulda) so früh wie möglich, mind. 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

EnergieNetz Mitte GmbH

Im Planbereich befinden sich Versorgungsleitungen der EnergieNetz GmbH, die in der Plankarte gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen und dargestellt sind. Einen genauen Verlauf können wir nicht angeben, weil bei uns für Kabelleitungen keine maßstabsgerechten Planunterlagen geführt werden. Vor Ausführung der Erdarbeiten setzen Sie sich bitte rechtzeitig mit unserem RegioTeam in Borken (Tel. 05682/7341-4133) in Verbindung, damit im Einvernehmen mit Ihrer Baufirma die genaue Lage der Kabel eingemessen bzw. örtlich gekennzeichnet werden kann. Das Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen der EnergieNetz Mitte GmbH“ in der jeweiligen Fassung ist zu beachten.

6.8 Brandschutz

Bei der Löschwasserversorgung sind die nachfolgenden Hinweise zu beachten:

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

Kreisausschuss, Brandschutz

Die Zufahrtswege und Stellflächen für die Feuerwehr sind gem. der „Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Fassung Februar 2007, zuletzt geändert Oktober 2009) so auszubauen und herzurichten, dass sie mit 16 t-Fahrzeugen befahren werden können. Auf die erforderliche Mindestbreite der Wege gemäß der „Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ wird besonders hingewiesen.

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung verweisen wir auf das DVGW Arbeitsblatt W 405. Der Mindestdurchmesser der Wasserleitung darf nicht unter NW 100 liegen, der Fließüberdruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf bei maximaler Löschwasserentnahme 2.5 bar (0.25 MPa) nicht unterschreiten.

Zur Brandbekämpfung muss die erforderliche Löschwassermenge für eine Löszeit von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen. Die erforderliche Löschwassermenge beträgt

- in Wohngebieten mind. 800 l/min,
- in Gewerbegebieten/Sondergebieten für Gewerbe mind. 1.600 l/min bis 3.200 l/min,
- in Industriegebieten mind. 3.200 l/min.

Im Abstand von ca. 100 m sind Hydranten zur Entnahme von Löschwasser in die Wasserleitung einzubauen.

- Auf eingebaute Unterflurhydranten ist durch Hinweisschilder gemäß DIN 4066 hinzuweisen. Die Hinweisschilder sollten nicht weiter als 10m vom Hydrant entfernt angebracht werden. **Unterflurhydranten sind so anzuordnen, dass Zu- und Abfahrten (z.B. für nachrückende Einsatzfahrzeuge) bei der Benutzung der Hydranten nicht blockiert werden.** Die Projektierung der Versorgungsleitungen sollte dementsprechend erfolgen.
- **In Gewerbe- und Industriegebieten sind Überflurhydranten nach DIN 3222 vorzusehen.** Überflurhydranten sind mit dem A-Anschluss zur Bewegungsfläche der Feuerwehr gerichtet anzuordnen. Sie sind mit einem witterungsbeständigen Anstrich zu versehen und nach DIN 3222 farblich zu kennzeichnen. Die Anordnung der Hydranten sollte mit der Brandschutzdienststelle des Schwalm-Eder-Kreises abgestimmt werden.

Kann die erforderliche Wassermenge aus der zentralen Wasserversorgung (Wasserleitung) nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung gestellt werden, sind zur Ergänzung Fluss- und Bachläufe, die immer ausreichend Wasser führen, sowie Feuerlöschteiche oder Zisternen mit einzubeziehen.

Die Wasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m von den betroffenen Objekten entfernt liegen und müssen für die Feuerwehr zugänglich sein.

Gebäude, bei denen die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt und bei denen der zweite Rettungsweg über Leitern der Feuerwehr führt, dürfen nur dann errichtet werden, wenn die erforderlichen Rettungsgeräte von der Feuerwehr vorgehalten werden bzw. innerhalb der Hilfeleistungsfrist von 10min nach Alarmierung einsatzbereit vor Ort sind. Jede Nutzungseinheit mit Aufenthaltsräumen muss in diesem Fall über Hubrettungsfahrzeuge erreichbar sein.

Die hierzu erforderlichen Aufstellflächen sind gemäß der „Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ auszubilden.

7 Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren gemäß §§ 45 und 80 BauGB ist voraussichtlich nicht erforderlich.

8 Baugrundbeschreibung, Altlasten, Bergaufsicht

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

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

Regierungspräsidium Kassel

Nach entsprechender Recherche ist festzustellen, dass es für den o.g. Planungsraum keine Eintragungen im Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle (FIS AG) gibt. Somit bestehen aus altlastenrechtlicher und -fachlicher Sicht keine Bedenken gegen das Vorhaben.

9 Landwirtschaft

Die im Plangebiet befindlichen lw. Wege werden durch die Planung zum Erhalt festgesetzt. Die Ausgleichsmaßnahmen wurden auf Flächen vorgenommen werden, die nicht durch die Landwirtschaft genutzt werden.

10 Denkmalschutz

Im Rahmen der Beplanung der Fläche und der vorhandenen umgebenden Bebauung sowie den bisher vorliegenden Hinweisen sind keine städtebaulichen Aspekte des Denkmalschutzes bei der Planung zu berücksichtigen.

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

Landesamt für Denkmalpflege Hessen

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, wie z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, der Unteren Denkmalpflegebehörde sowie der Gemeinde zu melden: Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21,3 HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.

11 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 der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Feuerwehrstützpunktes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind nicht erkennbar.

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

Regierungspräsidium Kassel, Immissionsschutz

Ein unnötiger Einsatz des Martinshorns ist zum Schutz der Wohnnachbarschaft im Mischgebiet zum Schutz der 8-stündigen Nachtruhe zu vermeiden.

Hessen Mobil Kassel

Forderungen gegen den Straßenbaulastträger auf aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) oder die Erstattung von passiven Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Einbau von Lärmschutzfenster) sind ausgeschlossen.

12 Erneuerbare Energien

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

Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S. 1509) wurde das BauGB zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt sowie auch durch die Novellierung 2013 inhaltlich gestärkt. Beachtlich ist insbesondere die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

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

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird grundsätzlich eine Ausrichtung des Baugrundstückes bzw. des Gebäudes nach Süden bzw. Südosten und Südwesten ermöglicht, um somit eine sonnenoptimierte Bauweise zu unterstützen. Von einer weitergehenden Festsetzung der Firstrichtung wird vor dem Hintergrund des Gebotes der planerischen Zurückhaltung abgesehen, sodass dem Bauherrn noch eine hinreichende Flexibilität verbleibt. Geplant ist die Errichtung von Solar- und Fotovoltaikanlagen auf den Dachflächen des Stützpunktes.

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

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

13 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 (ohne externe Ausgleichsfläche)	7.772 m²
Geltungsbereich 1	6.217 m ²
Geltungsbereich 2	1.555 m ²
Fläche Gemeinbedarf Feuerwehr	4.220 m ²
Fläche WA 2	952 m ²
Versiegelung innerhalb Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Feuerwehr (GRZ=0,8)	3.376 m ²
Versiegelung im WA 2 (GRZ=0,3)	286 m ²
Straßenverkehrsflächen	1.842 m ²
Lange Straße (K 96) (Parzelle 76/10 tlw.)	1.436 m ²
Hinter der Höh (Parzelle 39)	405 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	329 m ²
Landwirtschaftlicher Weg (Parzelle 78tlw.)	131 m ²
Landwirtschaftlicher Weg (Parzelle 70tlw.)	198 m ²
Öffentliche Grünfläche: Parkanlage	429 m ²

* zzgl. § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO

Aufgrund der im Baugebiet festgesetzten Grundflächenzahlen von GRZ = 0,3 bzw. 0,8 ist insgesamt eine Versiegelung von rd. 3.662m² möglich (zzgl. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß § 19 Abs.4 BauNVO). Hinzu kommt die mögliche Versiegelung durch die geplanten Straßenverkehrsflächen (Erschließungsstraße und Parkplatzfläche), die jedoch je nach Ausbau und Straßenraumaufteilung geringer ausfallen kann.

14 Kosten

Der Gemeinde Gilserberg entstehen durch den Vollzug des Bebauungsplanes voraussichtlich Kosten beim Bau des Feuerwehrgerätehauses bzw. der Zufahrtsregelung und Einmündung zur Kreisstraße.

Gilserberg und Wettenberg, den 30.11.2020

Verfahrensstand: Entwurf 11/2020

Bearbeiter B-Plan: Dipl.-Geograph Mathias Wolf (Stadtplaner AKH / SRL)
 Franziska Licher, M.Sc. Geographie

Anlage:

Umweltbericht Planungsbüro Fischer 11/2020