

Gemeinde Steffenberg, Ortsteil Quotshausen

Begründung

Änderung des Flächennutzungsplanes

„im Bereich BP Helgenacker“ - 1. Änderung

Vorentwurf

Planstand: 15.11.2021

Projektnummer: 21-2535

Projektleitung: M. Wolf Stadtplaner (AKH/SRL)

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

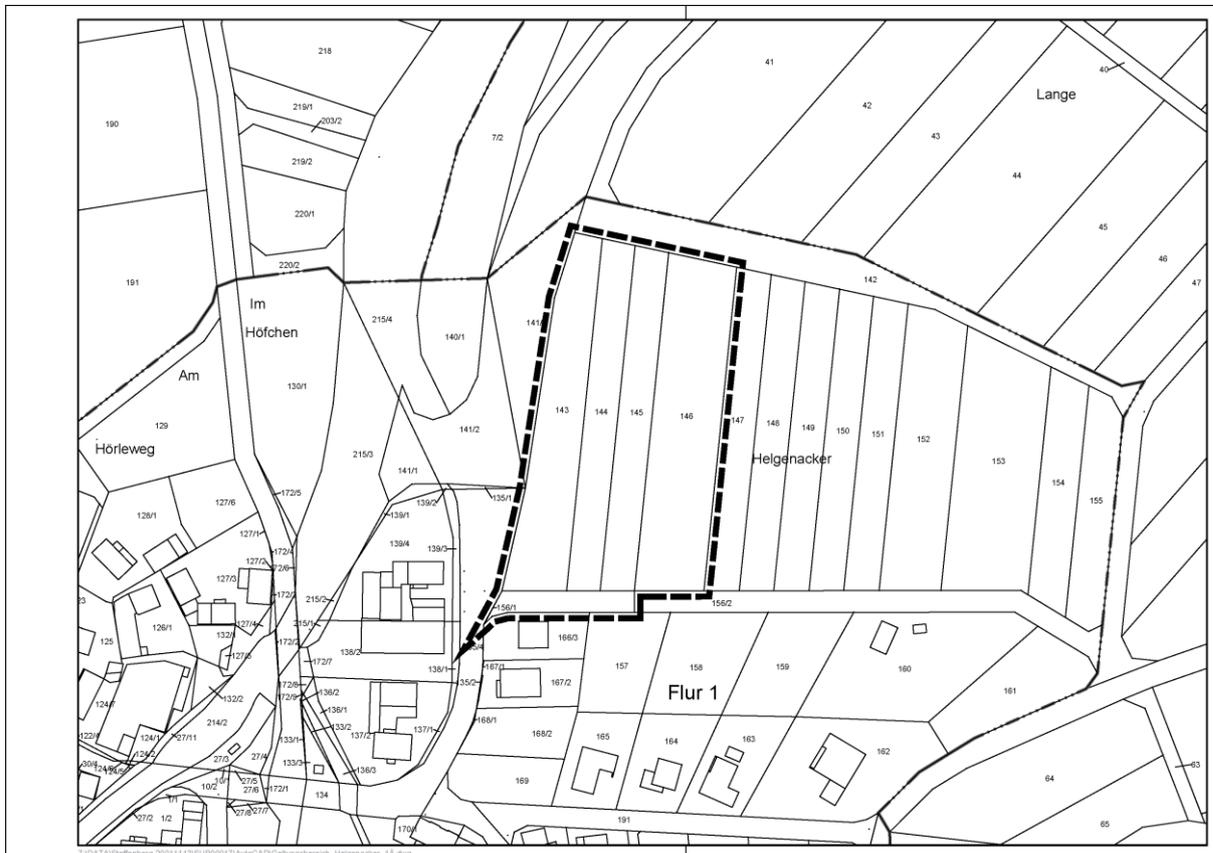
T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

1. Vorbemerkungen	3
1.1 Planerfordernis und -ziel	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	4
1.3 Regionalplanung	5
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung	6
1.5 Verbindliche Bauleitplanung	7
1.6 Innenentwicklung, Bodenschutz und städtebauliche Konzeption	8
1.7 Verfahrensart und -stand	9
2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	9
2.1 Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr	10
2.2 Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr	10
3. Inhalt und Festsetzungen	10
3.1 Art der baulichen Nutzung	10
4. Berücksichtigung umweltschützender Belange	11
4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht	11
4.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung	13
4.3 Artenschutzrechtliche Belange	13
5. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	13
5.1 Überschwemmungsgebiet	14
5.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz	14
5.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen	15
5.4 Abwasserbeseitigung	16
5.5 Abflussregelung	16
5.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft	17
6. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	17
7. Kampfmittel	18
8. Immissionsschutz	19
9. Denkmalschutz	19
10. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung	19
11. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise	20
Brandschutz	20
12. Bodenordnung	21
13. Flächenbilanz	22

14. Anlagen und Gutachten 22

Abb. 1: Übersichtskarte Plangebiet



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

1. Vorbemerkungen

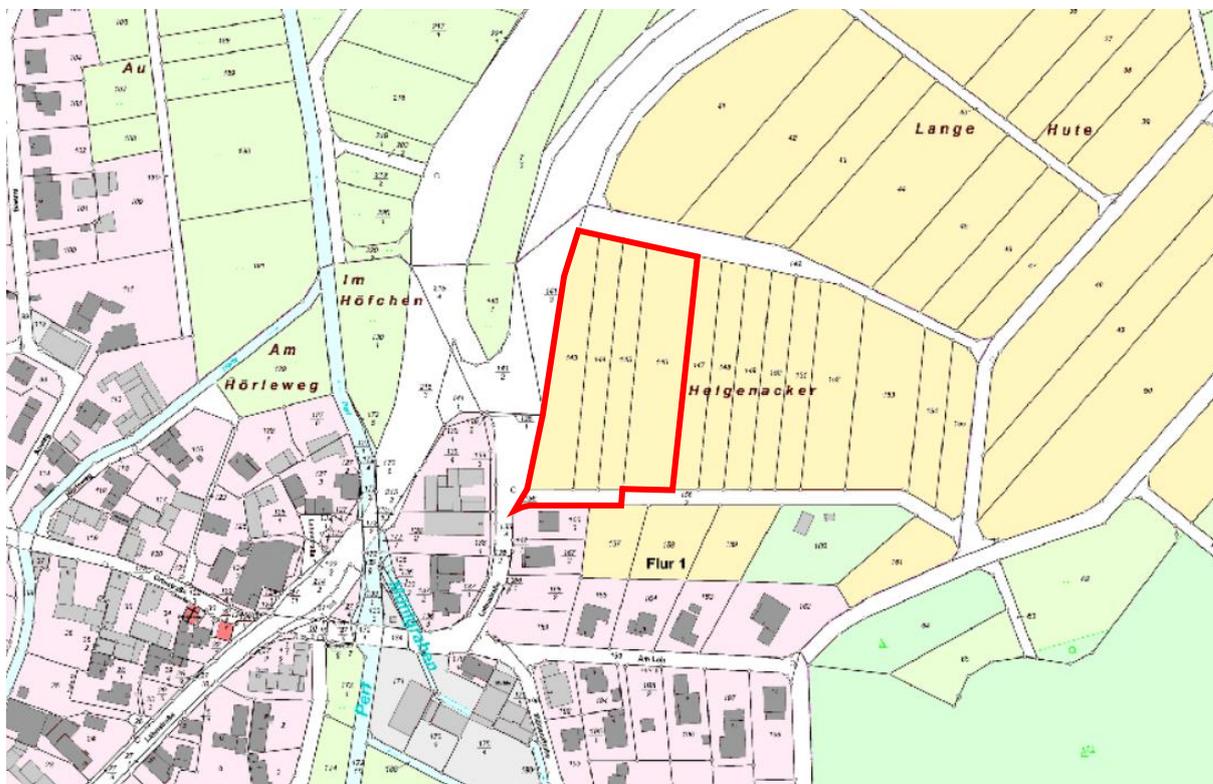
1.1 Planerfordernis und -ziel

Mit der Aufstellung und Änderung des Bebauungsplanes „Helgenacker“ - 1. Änderung ist die Umwandlung des im nordöstlichen Bereich des Ortsteils Quotshausen der Gemeinde Steffenberg ursprünglich geplanten Dorfgebietes „Helgenacker“ in ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO vorgesehen. Im Flächennutzungsplan wird die gemischte Baufläche in eine Wohnbaufläche umgewandelt.

Die Ausweisung eines Dorfgebietes besteht bereits länger und ist über den Bebauungsplan Nr. 1 Gem. Quotshausen seit 1967 angedeutet, allerdings nicht bauplanungsrechtlich ausgewiesen, da sich die Darstellung des Dorfgebietes außerhalb des Geltungsbereiches befindet. Nördlich davon wurde dann der Bebauungsplan Helgenacker 2005 ausgewiesen, der eine bauliche Erweiterung des Dorfgebietes ermöglichte, es erfolgt aber keine Umsetzung der Planung. Die Umgebung des Plangebietes stellt sich mittlerweile so dar, dass sich lediglich Wohnnutzungen entwickelt haben und die Nachfrage nach weiterem Wohnraum besteht, sodass seitens der Gemeinde Steffenberg Handlungsbedarf für die Änderung des Bebauungsplanes besteht. Da ein rechtskräftiger Bebauungsplan grundsätzlich vorhanden ist, jedoch einer Optimierung bedarf, sollen die geplanten Bauplätze planungsrechtlich als Wohnbaugrundstücke ausgewiesen und eine geordnete zeitgemäße Bebauung ermöglicht werden. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist darüber hinaus das Dorfgebiet mit einzelnen Bauplätzen für eine Wohnbebauung eingeteilt und ausgewiesen, was grundsätzlich einem Etikettenschwindel entspricht und planungsrechtlich so nicht zulässig. Mit der 1. Änderung soll auch diese fehlerhafte Darstellung korrigiert werden.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Steffenberg hat daher am 01.07.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplans „Helgenacker“ beschlossen.

Abb. 2: Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich



Quelle: natureg (<https://natureg.hessen.de>; 26.08.2021), bearbeitet, Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Die Planziele gelten analog für die Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Steffenberg, der die Fläche als gemischte Baufläche (Bestand) darstellt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist im zweistufigen Regelverfahren einschließlich Umweltprüfung erforderlich und im Parallelverfahren erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB eine Änderung des Flächennutzungsplanes. Beschleunigte Verfahren im Sinne des § 13a und § 13b i.V.m. § 13 BauGB können hier verfahrensrechtliche nicht zur Anwendung kommen.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand des Ortsteils Quotshausen der Gemeinde Steffenberg und schließt im Süden an die Wohnbebauung an. Im Norden und Westen geht das Plangebiet in landwirtschaftlich genutzte Flächen über. Die 2005 beschlossene Erschließung wurde bisher nicht verwirklicht, sodass die Anbindung an das bestehende Straßenverkehrsnetz noch ausgebaut werden muss.

Das gesamte Plangebiet ist topografisch bewegt und steigt Richtung Osten teils stark an.

Im Westen grenzt das Plangebiet an die Kreisstraße K39. Das Gebiet ist jedoch optisch, durch Gehölzstrukturen, und einem Höhenunterschied von ca. 3m von der qualifizierten Straße getrennt. Der Ortskern ist rund 200m vom Plangebiet entfernt und fußläufig gut erreichbar.

Die Größe des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Helgenacker“ beträgt rd. 0,8 ha und umfasst in der Gemarkung Steffenberg im Ortsteil Quotshausen in der Flur 1, die Flurstücke 143-146. 156/1 und 156/2tlw.

Größe: rd. 0,8 ha

Lage: Nordöstlicher Ortsrand des Ortsteils Quotshausen in der Gemeinde Steffenberg

Exposition: Das Plangebiet steigt Richtung Osten stark an. Nach Nordosten steigt es ebenfalls an, senkt sich jedoch im Verlauf wieder.

Nutzung: landwirtschaftlich genutzte Fläche

Angrenzende Nutzungen:

<u>Norden:</u>	landwirtschaftliche Flächen	<u>Osten:</u>	landwirtschaftliche Flächen
<u>Süden:</u>	Wohnnutzungen	<u>Westen:</u>	Verkehrsfläche

Geplante Darstellung: Wohnbaufläche gemäß § 1(1)1 BauNVO

Bebauung: Im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung soll die bisherige Festsetzung eines Dorfgebietes zugunsten der Festsetzung eines Allgemeinem Wohngebietes gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) geändert werden, um die Planung planungsrechtlich anzugleichen und zu steuern. Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung für weitere Wohnbebauungen ermöglicht werden.

Abb. 3: Geplante Erschließungsstraße



Abb. 4: Steigung „Am Loh“



Abb. 5: Nordwestliche Kante des Gebiets zur K39



Abb. 6: Blick von K39 Eimündungsbereich



Abb. 7: Blick von Lahnstraße auf K39



Abb. 8: Anliegende Bebauung



(Quelle: Eigene Aufnahmen, 08.2021)

1.3 Regionalplanung

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 stellt den Geltungsbereich als Vorranggebiet Siedlung Bestand (5.2-1) dar. Aufgrund der raumordnerischen Vorgabe, dass jede Gemeinde ihren Wohnsiedlungsflächenbedarf zunächst innerhalb der Vorranggebiete Siedlung Bestand decken soll, ist die vorliegende Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst. Das Plangebiet

liegt auch in einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen (6.1.3-1) und einem Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz (6.1.4-12). In diesen Gebieten mit besonderer Schutzbedürftigkeit des Grundwassers soll bei allen Abwägungen den Belangen des Grundwasserschutzes ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

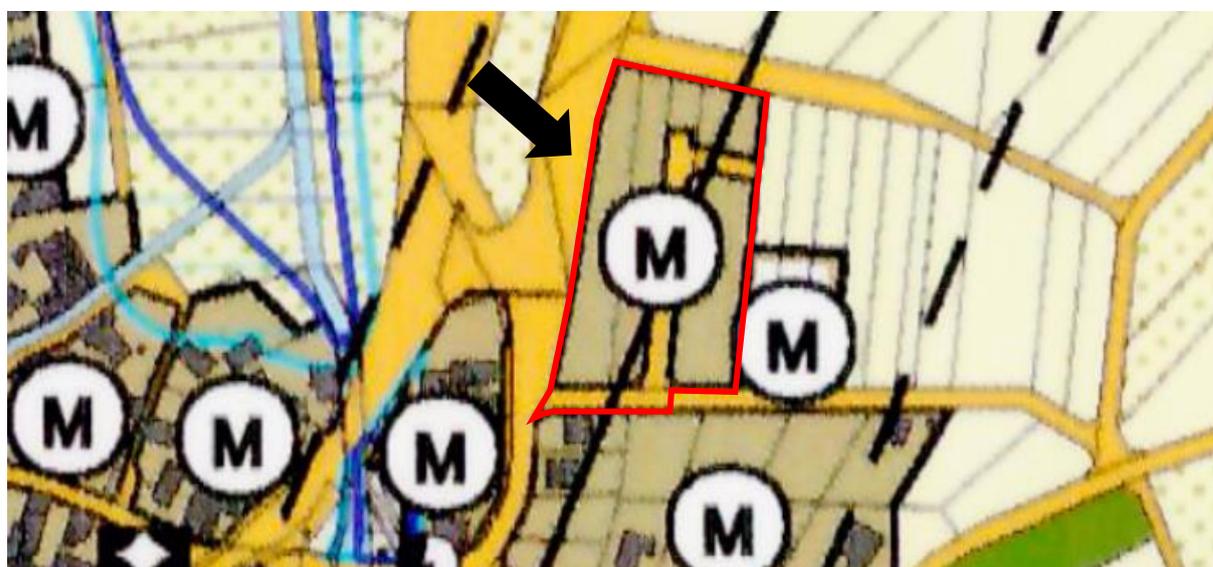
Abb. 9: Ausschnitt Regionalplan Mittelhessen 2010



1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Steffenberg ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt, weshalb die teilräumliche Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich wird. Es erfolgt eine Änderung im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

Abb. 10: Ausschnitt Flächennutzungsplan



Das Ziel der Flächennutzungsplan-Änderung ist die Darstellung von Wohnbauflächen.

1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Bei dem ursprünglichen Bebauungsplan handelt es sich um den Bebauungsplan „Helgenacker“ der Gemeinde Steffenberg aus dem Jahr 2005. Es wird ein „Dorfgebiet (MD)“, ausgewiesen. Die Grundflächenzahl wird mit 0,4, die Geschossflächenzahl mit 0,6, bei zwei Vollgeschossen und einer offenen Bauweise festgesetzt. Die Änderung im Bereich des Dorfgebietes zu einem Allgemeinen Wohngebiet steht in keinem Konflikt zu den Nutzungen im unmittelbaren Planumfeld, weswegen sich die Planänderung nicht negativ auf die Darstellungen und Intentionen des rechtswirksamen Bebauungsplanes auswirkt.

Abb. 11: Ausschnitt aus Bebauungsplan Helgenacker (2005)



Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Helgenacker“ – 1. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Helgenacker“ von 2005 durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt.

1.6 Innenentwicklung, Bodenschutz und städtebauliche Konzeption

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Durch die vorliegende Bauleitplanung wird indirekt eine städtebauliche Nachverdichtung im beplanten Bereich auf einer derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Fläche planungsrechtlich vorbereitet. Aufgrund der Anpassung der Art der baulichen Nutzung, was eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich macht, wird die Aufstellung des Bebauungsplanes im 2-stufigen Regelverfahren mit Änderung des Flächennutzungsplanes und Umweltprüfung erforderlich.

Bei näherer Betrachtung der Ortslage Quotshausen sind noch einige wenige Baulücken in den Baugebieten vorhanden, die sich zum jetzigen Planungszeitpunkt allerdings seitens der Verwaltung nicht mobilisieren lassen. In der kompakten Ortslage sind keine weiteren Baulücken vorhanden. Da die Nachfrage und der Bedarf jedoch gegeben sind, plant die Gemeinde den bisher rechtskräftigen Plan zu aktivieren. Die bisher angedachten Bauplätze, die als Dorfgebiet ausgewiesen waren, werden jetzt bauplanungsrechtlich umgestellt und dann vermarktet, wobei die Vermarktung und der Verkauf der Bauplätze mit einem Baugebot belegt werden. Gleichzeitig werden Eigentümer der bestehenden Baulücken seitens der Gemeinde angeschrieben, um die Baulücken im Innenbereich zu aktivieren. Hierzu werden zum Entwurf weitere Informationen mit in die Planung aufgenommen.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4, die Geschossflächenzahl mit 0,6 bei einer zulässigen Zahl der Vollgeschosse von $Z = II$ festgesetzt. Dies entspricht den bisherigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Die Erschließung ist noch nicht vorhanden. Die Planung der verkehrlichen Erschließungsplanung von 2005 wird aber beibehalten. Grundsätzlich ergeben sich durch die Umwandlung in ein Allgemeines Wohngebiet keine wesentlichen Änderungen der planerischen Rahmenbedingungen.

Die textlichen Festsetzungen zu den bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften wurden entsprechend an die aktuellen gesetzlichen Vorschriften und an das Ortsbild angepasst, sodass ein Einfügen und eine bedarfsgerechte Bebauung ermöglicht wird. Der vorliegende Bebauungsplan bereitet somit eine nachhaltige und zeitgemäße Siedlungsentwicklung vor.

1.7 Verfahrensart und -stand

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

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	01.07.2021 Bekanntmachung: 18.11.2021
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	19.11.2021 – 20.12.2021 Bekanntmachung: 18.11.2021
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: 16.11.2021 Frist 20.12.2021
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	____.____.____ – ____.____.____ Bekanntmachung: ____.____.____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: ____.____.____ Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Feststellungsbeschluss gemäß § 6 BauGB	____.____.____

Die Bekanntmachungen erfolgen im Mitteilungsblättchen „Steffenberger Aktuell“.

Der Bebauungsplan (qualifizierter Bebauungsplan) wird im zweistufigen Verfahren mit Umweltprüfung aufgestellt und durchgeführt. Aufgrund der Darstellung des wirksamen kommunalen Flächennutzungsplanes ist eine separate Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich.

2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die südwestlich verlaufende „Lahnstraße“, die zur L3049 und weiter südlich zur Ortsmitte führt. Die Erschließung im Plangebiet selbst erfolgt durch eine 7,5m breite Stichstraße, um auch die hinteren Grundstücke erreichen zu können. Hier wurde gegenüber der Ursprungsplanung keine Änderung vorgenommen. Das Müllfahrzeug kann im Norden des Stichweges durch Rangieren wenden. Langfristig ist jedoch bei Fortführung des Baugebietes eine Ringschließung vorgesehen.

Grundsätzlich ist das Plangebiet fußläufig und mit dem Fahrrad vom Ortskern aus Richtung Nordosten über die Lahnstraße erreichbar. Das gesamte Plangebiet weist eine Steigung nach Nordost auf.

Im Nordwesten grenzt das Plangebiet an die Kreisstraße an, so dass im Bebauungsplan die Bauverbotszone von 20 zum äußeren Fahrbahnrand zu beachten ist. Entlang der freien Strecke der K 39 gilt

ab dem befestigten Fahrbahnrand in einem 20,00 m breiten Streifen die straßenrechtliche Bauverbotszone sowie die 40,00 m breite straßenrechtliche Baubeschränkungszone (wird zum Entwurf eingetragen). Die Bauverbotszone ist von Hochbauten, Aufschüttungen, Abgrabungen, Außenwerbung sowie ober- und unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen Dritter freizuhalten. Zu Hochbauten in diesem Sinne zählen auch Nebenanlagen wie Umfahrungen, Überdachung, Stellplätze und Lagerflächen. Rechtmäßig bestehende und genehmigte bauliche Anlagen und Nebenanlagen genießen Bestandschutz.

Zu genehmigungs- und anzeigepflichtigen baulichen Anlagen innerhalb der Baubeschränkungszone ist eine Zustimmung von Hessen Mobil einzuholen, in allen anderen Fällen eine Genehmigung zu beantragen.

2.1 Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr

Der Straßenverkehrsraum ist mit 7,0-7,5m Fahrbahnbreite ausreichend dimensioniert und bietet bei der Aufteilung der Verkehrsfläche ausreichend Gestaltungsspielraum. Im Bebauungsplan wird in Bezug auf die Flächenaufteilung planerische Zurückhaltung geübt. Die abschließende Aufteilung des Verkehrsraumes (Straße, Gehweg, Stellplatz, Pflanzflächen, etc.) wird der nachfolgenden Erschließungsplanung überlassen. Die Schleppkurven und Radien sind für eine ordnungsgemäße Erschließung des Gebietes ausgebildet (z.B. Feuerwehr, Müllfahrzeug, etc.).

2.2 Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr

Das Plangebiet ist an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. Die nächste Haltestelle „Am Loh“ befindet sich in rd. 160 m **südwestlich** des Plangebietes. Dort besteht Anschluss an den Busverkehr nach Biedenkopf und Dillenburg.

3. Inhalt und Festsetzungen

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

3.1 Art der baulichen Nutzung

Es erfolgt die Darstellung von Wohnbauflächen gemäß § 1(1)1 BauNVO und im BP ein Allgemeines Wohngebiet, das vorwiegend dem Wohnen dient. Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden im Bebauungsplan ausnahmsweise zulässigen Anlagen des Beherbergungsgewerbes, für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden als unzulässig festgesetzt, da sie sich nicht in die vorhandenen Nutzungen und die Ortslage einfügen. Diese Anlagen gehen mit einem erhöhten Flächenverbrauch, zusätzlichem Verkehr oder zusätzlichen Lärmemissionen einher und werden aufgrund des eingangs genannten Planziels als nicht zulässig festgesetzt. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig.

Für das Baugebiet mit der lfd. Nr. 1 sind je Wohngebäude drei Wohnungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB zulässig. Bei der Errichtung von Doppelhäusern sind je Doppelhaushälfte zwei Wohnungen zulässig. Somit passt sich das Gebiet an die bestehende Bebauung an.

4. Berücksichtigung umweltschützender Belange

4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde.

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 BauGB enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, die insbesondere nach Ermittlung des einschlägigen Materials in der Umweltprüfung zu beachten sind.

Der § 2 Abs.4 BauGB stellt die Grundnorm für das Verfahren der Umweltprüfung dar. In dieser Vorschrift wird die Umweltprüfung in die zentralen Arbeitsschritte – Ermittlung, Beschreibung und Bewertung - definiert, wobei entsprechend der Systematik der Richtlinie für Einzelheiten auf die Anlage zum Baugesetzbuch verwiesen wird. Der § 2a BauGB ist zu 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, die aus den bisherigen Vorgaben des § 2a BauGB abgeleitet wurden ergeben sich aus der Anlage zum Baugesetzbuch. Sie bilden eine Orientierung für den Aufbau und die Gliederung des Umweltberichtes.

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:

- Feststellung der Notwendigkeit einer Umweltprüfung
- Festlegung des Untersuchungsrahmens und der in den Umweltbericht aufzunehmenden Informationen (sog. Scoping), dazu dient der Verfahrensschritt gemäß § 4 Abs.1 BauGB
- Erstellung eines Umweltberichtes
- Behörden und Öffentlichkeitsbeteiligung §§ 3 und 4 BauGB
- Berücksichtigung der Ergebnisse bei der weiteren Entscheidungsfindung (Abwägung)
- Bekanntgabe der Entscheidung § 10 Abs.4 BauGB (Bekanntmachung des Planes und Erlangung der Rechtskraft)
- 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.

Da sowohl Flächennutzungspläne als auch Bebauungspläne einer Umweltprüfung (UP) bedürfen, wird vorliegend auf die Abschichtungsregelung verwiesen. Der § 2 Abs.4 Satz 5 BauGB legt fest, dass die UP im Bauleitplanverfahren - wenn und soweit eine UP bereits auf einer anderen Planungsstufe durchgeführt wird oder ist - auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden soll. Dabei ist es nicht maßgeblich, ob die Planungen auf den verschiedenen Ebenen der Planungshierarchie zeitlich nacheinander oder ggf. zeitgleich durchgeführt werden (z.B. Parallelverfahren nach § 8 Abs.3 Satz 1 BauGB). Die Abschichtungsmöglichkeit beschränkt sich ferner nicht darauf, dass eine UP auf der in der Planungshierarchie höherrangigen Planungsebene zur Abschichtung der UP auf der nachgeordneten Planungsebene genutzt werden kann, sondern gilt auch umgekehrt.

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. Im vorliegenden Fall wird der Umweltbericht zum Entwurf mit öffentlich ausgelegt.

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.

4.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Es wird entsprechend auf den Umweltbericht verwiesen.

Im vorliegenden Fall wird der Ausgleich aus dem Bebauungsplan „Helgenacker“ übernommen. Die in der bisherigen Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung festgestellte Biotopwertminderung (11.887 Punkte) bzw. deren Ausgleich wurde vom Ökokonto der Gemeinde abgebucht (Datum 2005, Aktenzeichen 385-15705). Hierbei werden 1.937 Punkte für den Eingriff im Rahmen der öffentlichen Erschließungsmaßnahmen und 9.950 Punkte für den Eingriff im Allgemeinen Wohngebiet zugeordnet. Diese Festsetzung wird übernommen.

Auf Ebene der FNP-Änderung erfolgt keine Darstellung des Ausgleichs.

4.3 Artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung liegen zum jetzigen Zeitpunkt des Vorentwurfes 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:

Es wird auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen, der zum Entwurf mit ausgelegt wird.

5. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

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

5.1 Überschwemmungsgebiet

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

5.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung

Im Plangebiet entsteht ein Wasserbedarf für voraussichtlich 9 neue Wohngebäude. Die abschließende Anzahl der Wohneinheiten wird über den Bebauungsplan nicht festgelegt, so dass auch der abschließende Bedarf an Trinkwasser in der jetzigen Planphase nicht quantifiziert werden kann. Im Zuge der Erschließungsplanung wird der Bedarf abschließend ermittelt.

Deckungsnachweis

Aufgrund der Lage des Plangebietes im unmittelbaren Ortsrandbereich sowie des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes geht die Kommune davon aus, dass die Trinkwasserversorgung aufgrund der vorhandenen Leitungen gedeckt werden kann.

Technische Anlagen

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung müssen neu verlegt werden (Leitung und Hausanschlüsse).

Schutz des Grundwassers

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise im Bebauungsplan, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Die Festsetzung dient dem Schutz des Grundwassers.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nach derzeitigen Erkenntnissen nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes oder Heilquellenschutzgebietes.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise im Bebauungsplan, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern.

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen. Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 WHG ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Verwiesen wird auch auf die Festsetzung 3.1ff. des Bebauungsplanes.

Versickerung von Niederschlagswasser

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise im Bebauungsplan, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern.

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.

5.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen:

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Es befinden sich keine bestehenden Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

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

5.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über neu zu bauenden Abwasserkanälen, die an die vorhandenen Leitungen in der Lahnstraße angeschlossen werden.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor. Zum Entwurf gilt es zu prüfen, ob das Abwasser im Trennsystem entwässert werden kann.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Reduzierung der Abwassermenge

Durch die Festsetzungen und Hinweise zur 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. Die ausreichende Dimensionierung und die Ablaufmenge sind im jeweiligen Bauantragsverfahren in den Unterlagen (Entwässerungsplan) nachzuweisen.

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

Grundsätzlich ist die Entwässerung des Plangebietes im Trennsystem anzustreben. Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

Kosten und Zeitplan

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

5.5 Abflussregelung

Abflussregelung

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor. Hierzu wird auf die nachfolgende Entwässerungsplanung verwiesen.

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.

5.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft

Entfällt aufgrund des Planziels.

6. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten

Der Gemeinde Steffenberg liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt (Vorentwurf) keine Erkenntnisse über Altlasten oder Altstandorte im Plangebiet vor.

Vorsorgender Bodenschutz

Nachfolgend werden verschiedene Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz aufgeführt, die als Hinweise für die Planungsebenen der Bauausführung und Erschließungsplanung vom Bauherrn*in / Vorhabenträger*in zu beachten sind:

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, beispielsweise Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB. Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, d.h. Erhaltung des Infiltrationsvermögens. Bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden (siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017).

3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden anlegen (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z. B. durch Absperrung mit Bauzäunen, Einrichtung fester Baustraßen oder Lagerflächen. Bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufuss, z.B. zufließendes Wasser von Wegen. Der ggf. vom Hang herabkommende Niederschlag ist während der Bauphase – beispielsweise durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes –, um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten. Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen.
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit sowie positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

Für die zukünftigen Bauherren sind nachfolgende Infoblätter des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) zu beachten:

- Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende (HMUKLV, 2018)
- Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer (HMUKLV, 2018)

7. Kampfmittel

Es liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt (Vorentwurf) keine Hinweise auf Kampfmittel im Plangebiet vor. Es gibt keinen begründeten Verdacht, dass mit dem Auffinden von Bombenblinggängern zu rechnen ist. Sollten im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

8. 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 Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Kontext der das Plangebiet umgebenden Wohnnutzungen ist nicht mit immissionsschutzrechtlichen Konflikten zu rechnen. Dem Trennungsgrundsatz wird mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes neben einem Dorfgebiet Rechnung getragen.

9. Denkmalschutz

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 gemäß § 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.

10. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

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, während den Gemeinden bereits mit der BauGB-Novelle 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S.1509) wurde das BauGB zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Beachtlich ist hierbei 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).

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 dem Gebäudeenergiegesetz (GEG - Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden) 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. Es 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 ausdrücklichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern hiermit auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen. Empfohlen wird jedoch die Errichtung von Solar- und Fotovoltaikanlagen im Bereich der Dachflächen.

11. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise

Brandschutz

Aufgrund der Lage des Plangebietes geht die Gemeinde Steffenberg davon aus, dass die Löschwasserversorgung für das Wohngebiet gesichert werden kann.

Im gesamten bebauten Gebiet sind ausreichende bemessene Zufahrts- und Rettungswege sowie Aufstellflächen für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge vorzusehen und festzulegen, damit im Brandfall oder die Durchführung notwendiger Rettungsmaßnahmen auch wirksame Lösch- bzw. Rettungsarbeiten durchgeführt werden können. Die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ laut Fassung vom Februar 2007 und zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009 und die Vorgaben aus der DIN 14090 für Flächen der Feuerwehr sind einzuhalten. Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind ständig, auch während der Bauarbeiten und Baustelleneinrichtungen, freizuhalten. (HBO §§ 3 und 13).

Die Hess. Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 – in Kraft ab 01.10.2002-, zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020, ist zu beachten und einzuhalten, insbesondere weise ich auf die §§

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

Für die Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung im Gesamtbereich des Planentwurfes ist das Arbeitsblatt W 405 –Technische Regeln- Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgungsanlagen – des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. zu beachten und einzuhalten. Dieses Arbeitsblatt ist als anerkannte Regeln der Technik für die Festlegung des Löschwasserbedarfes heranzuziehen (Grundschatz).

Gemäß Arbeitsblatt W 405 beträgt der erforderliche Löschwasserbedarf für das Allg. Wohngebiet (WA)

der angegebene Geschossflächenzahl von 0,3 – 0,7
der max. zulässigen II Vollgeschossen
beträgt diese bei mittlerer Gefahr der Brandausbreitung

48 cbm/h = 800 l/min (96m³ für zwei Stunden).

Diese Löschwassermenge muss über einen Zeitraum von mind. 2 Std. zur Verfügung stehen, wobei der Fließdruck bei max. Wasserentnahme aus dem Hydranten 1,5 bar nicht unterschreiten darf.

Kann für das Baugebiet die erforderliche Löschwassermenge nicht durch Trinkwasserversorgungsanlagen in ausreichendem Maße sichergestellt werden, so sind Ersatzmaßnahmen durchzuführen, z.B. unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230, Löschwasserteiche nach DIN 14210 oder Löschwasserbrunnen nach DIN 14220. Sollte eine der oben aufgeführte Ersatzmaßnahme zur Ausführung kommen, so ist darauf zu achten, dass diese zu jeder Zeit erreichbar sein muss. Die Zufahrt zu dieser Ersatzmaßnahme muss der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ lt. Fassung vom Februar 2007 und zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009 und den Vorgaben aus der DIN 14090 Fläche für die Feuerwehr entsprechen.

Die Bereitstellung des Löschwassers aus den öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen ist durch Überflurhydranten nach DIN 3222 sicherzustellen. Der Abstand der Hydranten sollte üblicherweise unter 150m betragen. Es wird hiermit auf das Arbeitsblatt W 400 Teil – Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen (TRWV), Teil 1: Planung- verwiesen.

Die in diesem Gebiet vorhandenen bzw. einzubauenden Hydranten sind in Verbindung mit dem gesamten Rohrnetz so abzuschlebern, dass bei der Durchführung von evtl. Reparaturarbeiten bzw. möglichen Rohrbrüchen nicht das gesamte Rohrleitungsnetz abgestellt werden muss und jederzeit die erforderliche Löschwassermenge zur Verfügung steht.

Dies ist auch erforderlich beim Betrieb von netzabhängigen Druckerhöhungsanlagen, auch hier ist die jederzeitige Löschwasserentnahme auch bei Stromausfall sicherzustellen.

Weitere Einzelheiten sind im Benehmen mit der zuständigen Bauaufsichtsbehörde sowie der Brandschutzdienststelle beim Kreis Marburg-Biedenkopf festzulegen. Der entsprechende Nachweis zur Löschwasserversorgung ist der Brandschutzdienststelle bei Beantragung der Baugenehmigung vorzulegen.

Nach Inkrafttreten der Hessischen Bauordnung vom 03.06.2020 wird insbesondere auf den § 5 –Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken- und den § 13 –Brandschutz- verwiesen.

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

Eine weitere Prüfung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

12. Bodenordnung

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

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 Bebauungsplans	7.984 m²
Fläche des Allg. Wohngebietes	6.661 m ²
Versiegelung bei einer GRZ von 0,3	1.998 m ²
Verkehrsflächen	1.322 m ²

Die Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

Die maximale Versiegelung im Plangebiet beträgt:

- Im allgemeinen Wohngebiet (WA 1) bei einer GRZ von 0,3 maximal 1.998 m². Zzgl. Überschreitung von 50 Prozent für Nebenanlagen etc. bei einer GRZ II¹ von 0,15 können weitere 999 m² versiegelt werden, auf eine Maximalversiegelung einer GRZ von 0,45 entsprechend 2.997 m².

Die zu erwartende Neuversiegelung dürfte aber niedriger liegen, da die angegebene Grundflächenzahl lediglich die maximal anzunehmende Versiegelung im Plangebiet vorgibt und zusätzlich die Grundstücksflächen aufgrund der Hanglage nicht komplett nutzbar sind.

14. Anlagen und Gutachten

- zum Entwurf wird der Umweltbericht beigefügt.

Weitere Gutachten sind in der jetzigen Planungsphase nicht erforderlich.

¹ Gemäß § 19 Abs.4 BauNVO

Planstand: 15.11.2021

Projektnummer: 21-2535

Projektleitung: M.Sc. Stadt- und Regionalplanung D. Röttger

Dipl.-Geograph Mathias 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