

Philipp-Soldan-Stadt Frankenberg (Eder), Stadtteil Geismar

Begründung

Bebauungsplan Nr. 04/5

„Auf dem Mittelfeld II“

Satzung

Planstand: 14.12.2022

Projektnummer: 21-2453

Projektleitung: Roeßing/ Seibert

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	8
1.5 Verbindliche Bauleitplanung	8
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz	10
1.7 Verfahrensart und -stand	12
1.8 Änderungen zur erneuten Offenlage	13
2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	14
3. Inhalt und Festsetzungen	15
3.1 Art der baulichen Nutzung	15
3.2 Maß der baulichen Nutzung.....	16
3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der Gebäude.....	18
3.4 Anzahl der Wohneinheiten.....	18
3.5 Grundstückszufahrten.....	19
3.6 Grünflächen	19
3.7 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	19
3.8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	19
3.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	20
3.10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	20
3.11 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers.....	20
4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	21
5. Wasserrechtliche Festsetzung.....	23
6. Berücksichtigung umweltschützender Belange	23
6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht.....	23
6.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung	23
6.3 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.....	24
7. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung	24
8. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	24
8.1 Überschwemmungsgebiet	24
8.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz.....	25
8.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen	27

8.4	Abwasserbeseitigung	27
8.5	Abflussregelung	30
8.6	Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft.....	30
9.	Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	31
10.	Kampfmittel.....	32
11.	Immissionsschutz	32
12.	Denkmalschutz	32
13.	Sonstige Infrastruktur	33
14.	Bodenordnung.....	33
15.	Flächenbilanz.....	33
16.	Anlagen und Gutachten.....	33

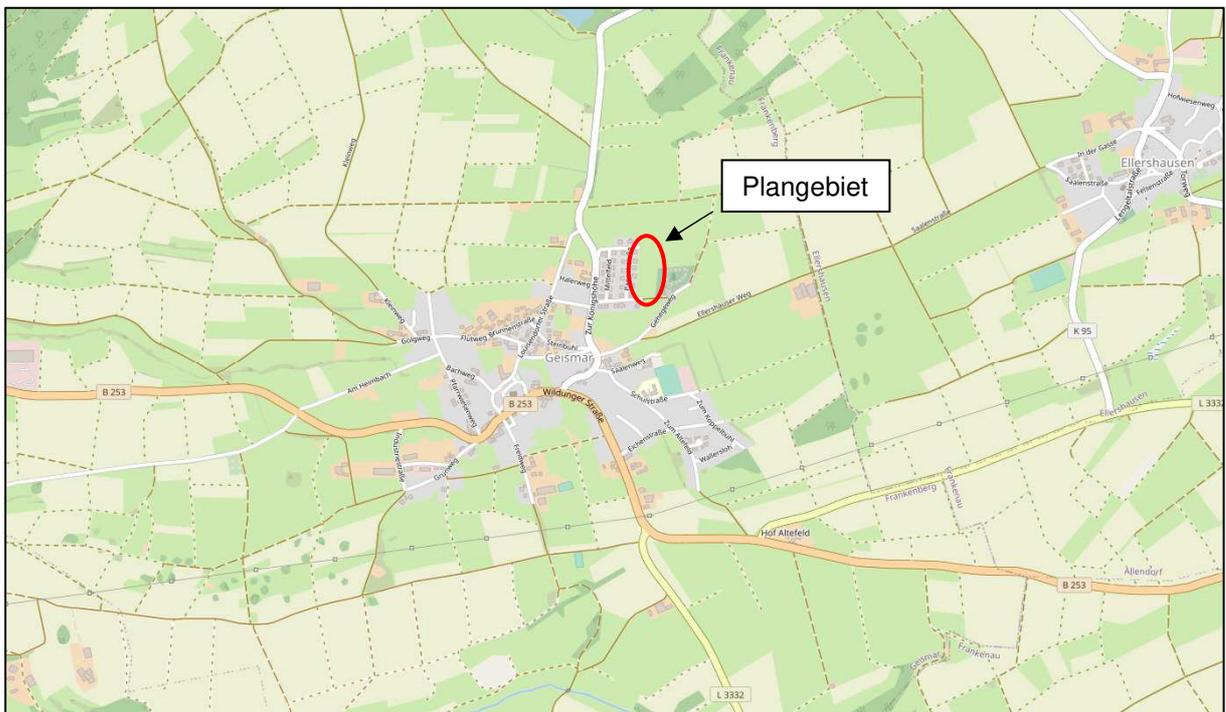
Hinweis: Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Frankenberg (Eder) hat in ihrer Sitzung am 14.12.2022 den Bebauungsplan Nr. 04/5 „Auf dem Mittelfeld II“ mit Ausnahme der Festsetzung 1.10.4 als Satzung beschlossen. Die Festsetzung 1.10.4 findet insofern keine Anwendung und ist auf der Plan-karte des Bebauungsplanes entsprechend gekennzeichnet.

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Stadt Frankenberg (Eder) als Mittelzentrum stellt einen attraktiven Wohn- und Arbeitsstandort im Landkreis Waldeck-Frankenberg dar. Demgemäß steht sie auch einer konstanten Nachfrage nach Wohnbauflächen gegenüber. Die Stadt Frankenberg (Eder) ist danach bestrebt, durch eine stabile Bevölkerungsbilanz die im Stadtgebiet vorhandene attraktive und gut ausgebaute Infrastruktur dauerhaft zu erhalten. Hierzu gehören u.a. die kulturellen Angebote, die Bereiche der Kinderbetreuung und Bildungsmöglichkeiten, die vielfältigen Dienstleistungsbereiche, die Einkaufsmöglichkeiten sowie attraktive Freizeitangebote. Durch ein vielfältiges Wohnraumangebot soll ein möglichst großer Interessentenkreis angesprochen werden. Hierbei ist der Stadt Frankenberg (Eder) daran gelegen, den Flächenbedarf vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung, Nachverdichtung und Arrondierung zu befriedigen. Im Zuge der kürzlich ausgelaufenen Dorfentwicklung im Förderschwerpunkt Geismar / Dörnholzhäusen, wurden viele private (v.a. Sanierung von Fachwerkhäusern) und kommunale Projekte umgesetzt, der Dorfkern gestärkt und die Wohnqualität erhöht. Die Potenziale des Dorfkernes wurden ausgenutzt. Dennoch bedarf es auch Entwicklungsmöglichkeiten in den Stadtteilen, die unter Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen erfolgen, um der stetigen Nachfrage an Wohnbaugrundstücken zum selbstgenutzten Eigentum gerecht zu werden. Die Stadt Frankenberg (Eder) beabsichtigt daher im Stadtteil Geismar auf einer Fläche von rd. 1,57 ha die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung zu schaffen.

Lage des Plangebiets



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 07/2021), bearbeitet

genordet, ohne Maßstab

Planungsrechtlich befindet sich der Planstandort derzeit im baulichen Außenbereich nach § 35 BauGB. Zur Umsetzung des Planvorhabens bedarf es daher der Aufstellung des Bebauungsplanes. Um die bestehende Nachfrage an Wohnbaugrundstücken zu decken und den Wohnstandort weiter zu stärken hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Frankenberg (Eder) hierzu in ihrer Sitzung am 08.07.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 04/5 „Auf dem Mittelfeld II“ beschlossen. Zur

Ausweisung gelangt ein Allgemeines Wohngebiet im Sinn des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für rd. 17 Wohnbaugrundstücke mit Grundstücksgrößen von ca. 750 m² bis 900 m². Angestrebt wird vorwiegend eine lockere und offene Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern, überwiegend als freistehende Einzelhäuser, welche die im Umfeld vorhandene Bebauung aufgreift und fortführt. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine ringförmige Verlängerung der bestehenden Erschließungsstraßen „Auf dem Bruchhof“ und „Pappelstraße“. Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden darüber hinaus Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen sowie grünordnerische Festsetzungen und bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften formuliert.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Siedlungsrand von Geismar zwischen dem bestehenden Wohngebiet „Mittelfeld“ und dem Friedhof. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke: 127/3 tlw., 128 tlw., 83 tlw., 82 tlw., 79/1 tlw., 70/2, 124/1 tlw. und 124/3 tlw. der Flur 5. Das Plangebiet zeichnet sich im Wesentlichen durch intensiv genutzte Wirtschaftswiesen aus. Topographisch fällt das Gelände nach Süden ab. Im Westen grenzt das Plangebiet an Wohnbebauung und im Osten an die Fläche des Geismarer Friedhofs, welcher über einen im Süden verlaufenden, befestigten Weg erschlossen wird. Der Friedhof wird von einer Baumhecke sichtlich abgeschirmt. Nördlich des Friedhofs bzw. nordöstlich des Plangebiets grenzt großflächiges Grünland an. Im Norden befinden sich intensiv genutzte Wirtschaftswiesen. Das Plangebiet wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

Norden:	Intensiv genutzte Wirtschaftswiesen
Westen:	Wohnbebauung
Süden:	Wohnbebauung / Grünland
Osten:	Friedhof / Grünland

Bereich des Plangebietes

Blickrichtung Süden auf die Wirtschaftswiese	Blick auf die Wirtschaftswiese im Bereich des südlichen Plangebietes
	

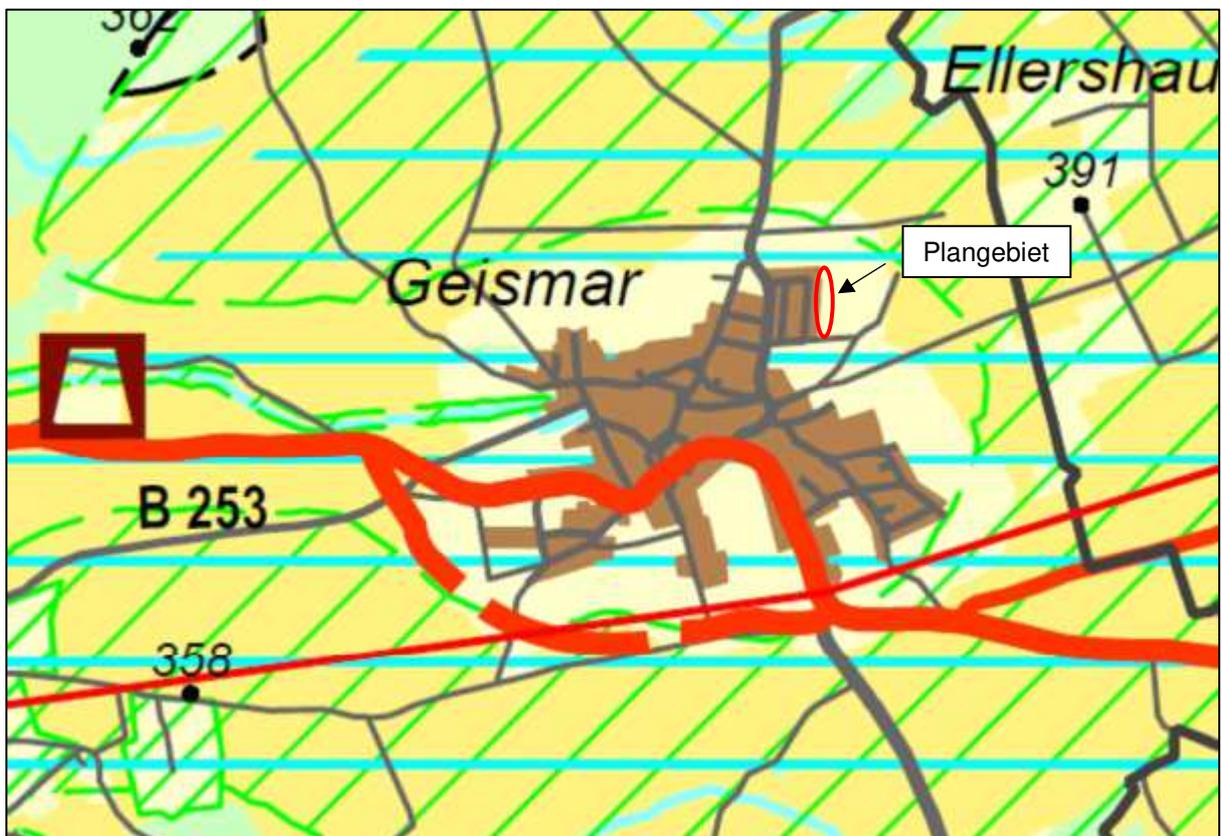


Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt rd. **1,57 ha**, wovon auf die Flächen des Allgemeinen Wohngebiets rd. 1,27 ha und auf die öffentlichen Straßenverkehrsflächen (inkl. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung) rd. 0,23 ha sowie auf die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung mit Entwässerungsmulde rd. 0,07 ha entfallen.

1.3 Regionalplanung

Der **Regionalplan Nordhessen 2009** stellt das Plangebiet als *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft* dar. Überlagert wird der Bereich mit einem *Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz*.

Ausschnitt Regionalplan Nordhessen 2009



genordet, ohne Maßstab

Nach der raumordnerischen Zielsetzung und den entsprechenden Ausführungen im Regionalplan Nordhessen 2009 sind die festgelegten *Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft* für die landwirtschaftliche Bodennutzung geeignet und dieser in der Regel vorbehalten. Eine Inanspruchnahme für andere Raumanprüche ist jedoch unter besonderer Berücksichtigung des landwirtschaftlichen Belangs, unter anderem für die städtebauliche Entwicklung von Siedlungs- und Gewerbeflächen im Umfang von bis zu 5 ha im Zusammenhang mit der bebauten Ortslage unter Beachtung der Ziele der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung und dem Bruttowohnsiedlungsflächenbedarf, zulässig. Die Darstellung der *Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft* an den Ortsrändern soll demnach Spielraum für die Siedlungsentwicklung schaffen. Ferner gilt es, das Ziel 4 des Kapitel 3.1.1 - Gebiete für Siedlungszwecke / Städtebauliche Grundsätze / Wohnungswesen anzusprechen, welches wie folgt lautet:

In den übrigen Ortsteilen ist eine Eigenentwicklung zulässig. Hier können die für den örtlichen Bedarf erforderlichen Wohnsiedlungsflächen innerhalb und am Rande der Ortslagen in den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft ausgewiesen werden. Für diesen unterhalb der Darstellungsgrenze von 5 ha liegenden Eigenbedarf ist der im Ziel 2 genannte Bruttowohnsiedlungsflächenbedarf für die Gesamtgemeinde zu beachten, aus dem der anteilige Flächenbedarf für die einzelnen Stadt- und Ortsteile abzuleiten ist. Bei der Standortwahl sind die städtebaulichen, denkmal- und landschaftspflegerischen Belange zusammen mit den landwirtschaftlichen und den umwelt- und naturschutzfachlichen Belangen zu berücksichtigen.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung am nordöstlichen Ortsrand von Geismar geschaffen werden. Das Plangebiet besitzt eine Größe von rd. 1,57 ha und befindet sich im unmittelbaren Anschluss an die bebaute Ortslage, sodass sich die geplante Siedlungsentwicklung unterhalb der 5 ha Grenze bewegt. Im Hinblick auf die Thematik des Bruttowohnsiedlungsflächenbedarfs gilt es anzumerken, dass laut Vorgaben des Regionalplans Nordhessen 2009 der hier zu Grunde gelegte Bruttowohnsiedlungsflächenbedarf für die Stadt Frankenberg (Eder) eingehalten werden kann. Diesbezüglich gilt es ergänzend darauf hinzuweisen, dass sich der Regionalplan Nordhessen gegenwärtig in der Fortschreibung befindet. Der neu ermittelte Bruttowohnsiedlungsflächenbedarf für den Zeitraum von 2020-2035 beläuft sich vorbehaltlich der noch ausstehenden Zustimmung einzelner Gremien auf 16 ha für die Gesamtstadt. In Abhängigkeit der Bevölkerungsentwicklung und der betriebenen Innenentwicklung kann der Wert erhöht oder auch reduziert werden.

Aufgrund der geführten Vorabstimmungen mit der Regionalplanung und der Größenordnung der geplanten Baugebietsentwicklung sind insgesamt keine erheblich negativen Auswirkungen auf landwirtschaftliche Betriebe oder Bewirtschafter oder auf öffentliche Belange der Landwirtschaft zu erwarten, sodass die geplante Baugebietsentwicklung in der vorgesehenen Größenordnung mit den Zielen der Raumordnung als vereinbar beurteilt werden kann.

Ferner trägt die Siedlungsentwicklung dem Ziel Rechnung, dass bei der Standortwahl eine gute Erreichbarkeit der zentralen Einrichtungen und Arbeitsstätten sowie eine gute Anbindung an den ÖPNV gewährleistet ist. Der Stadtteil Geismar liegt rund 3,5 km nordöstlich der Kernstadt mit ihren zentralen Einrichtungen und Arbeitsstätten und ist über die Bundesstraße B 253, die den Stadtteil durchquert, in nur wenigen Fahrminuten erreichbar. Darüber hinaus ist auch der Anschluss an den ÖPNV gegeben, da sich im Ortskern von Geismar eine Bushaltestelle befindet, die fußläufig aus dem Gebiet ebenfalls erreichbar ist. Zudem wurde durch einen Radwegelückenschluss im Jahr 2018 die Erreichbarkeit der Kernstadt aus dem Stadtteil Geismar mit dem Rad deutlich verbessert. In Geismar findet sich zudem eine der besten Infrastrukturen der Frankenger Stadtteile wieder. So verfügt der Stadtteil über eine Kindertagesstätte und eine Grundschule, welche durch einen Förderverein unterstützt wird. Weiterhin sind Praxen für die Allgemeinmedizin und Physiotherapie sowie eine Bäckerei und Gastronomie (Gastwirtschaft, Pizzeria) im Stadtteil vorhanden. Diese gute Infrastruktur gilt es, durch eine stabile

Bevölkerungsentwicklung langfristig zu erhalten. Die Stadt Frankenberg (Eder) ist hierbei aktiv darum bemüht, die Siedlungsentwicklung über Maßnahmen der Innenentwicklung und der baulichen Nachverdichtung zu betreiben. So wurden bspw. mit Maßnahmen der Innenentwicklung ehemalige Gewerbestandorte in Wohnbaugrundstücke (Bebauungsplan Nr. 3c „Thonet-Quartier“) umgewidmet. Des Weiteren erfolgt die Aktivierung baulich ungenutzter Flächen im Innenbereich für eine verträgliche Nachverdichtung (Bebauungsplan Nr. 5g „Teichweg“). Die Stadt Frankenberg (Eder) ist ferner daran interessiert, nicht nur im Kernstadtbereich, bestehende Flächenpotentiale für eine Bebauung zu aktivieren. Dies zeigt bspw. die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 04/1b „Zur Königshöhe“, mit dem innerorts die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung in Geismar geschaffen wurde. Zur Aktivierung von Flächenpotentialen im baulichen Innenbereich dient aber auch ein Leerstands- und Baulückenkataster, welches stetig fortgeschrieben wird. Für den Stadtteil Geismar stellt sich die Situation jedoch gegenwärtig so dar, dass zwar vereinzelte Baulücken vorhanden sind, diese werden größtenteils durch die jeweiligen Eigentümer einer eigenen Nutzung zugeführt, für Familienangehörige für eine spätere Bebauung vorgehalten oder verbleiben als Wertanlage im Eigentum. Aus diesem Grund ist die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer hier auch nicht gegeben. Die Stadt Frankenberg (Eder) veranlasst jedoch regelmäßig eine Kontaktierung der Eigentümer, um die Baulücken für eine bauliche Nutzung zu mobilisieren. Die verbleibenden Baulücken mit Verkaufsbereitschaft (gem. aktuellem Baulückenkataster 2 verfügbare Baulücken) können die hohe Nachfrage im Stadtteil Geismar (gegenwärtig 30 verbindliche Bauplatzanfragen auf knapp 17 geplante Bauplätze für "Auf dem Mittelfeld II") jedoch nicht decken.

Überdies sind in Geismar nur wenige Gebäudeleerstände zu verzeichnen, was auf die bis 2019 laufende Dorferneuerung zurückzuführen ist. So konnte im Rahmen der Dorferneuerung der Ortskern gestärkt werden. Es ist aber auch die abgeschlossene Dorferneuerung, die die Baugebietsentwicklung am Ortsrand begründet, da über den Zeitraum der laufenden Dorferneuerung keine neuen Baugrundstücke am Siedlungsrand für das selbstgenutzte Wohneigentum entwickelt und angeboten werden konnten, obwohl sich die Stadt Frankenberg (Eder) stetig mit der Nachfrage konfrontiert sieht. Daher besteht nun mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die Möglichkeit einer nachfragegerechten Siedlungserweiterung in Geismar. Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass der Regionalplan für den Stadtteil Geismar kein *Vorranggebiet Siedlung (Planung)* darstellt, sodass es für die bedarfsgerechte Eigenentwicklung des Stadtteils der Inanspruchnahme des Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft bedarf. Da aus städtebaulichen Gründen ergänzend eine Arrondierung des nordöstlichen Ortsrandes geplant ist, die mit einer örtlichen Gebundenheit einhergeht, sind anderweitige Planungsalternativen vorliegend nicht vorhanden.

Bezüglich der Festsetzung des *Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz* hat der Regionalplan Nordhessen 2009 den Grundsatz gefasst:

Gefährdungen oder Beeinträchtigungen des Grundwassers durch Planungen oder Maßnahmen sollen vermieden werden. Hierzu ist in der Abwägung mit anderen Belangen eine besondere Sorgfalt walten zu lassen um nachteilige Veränderungen der Eigenschaften oder Verunreinigungen des Grundwassers zu verhüten.

Die Versickerungsfähigkeit der Böden ist zu erhalten und die Oberflächenversiegelung ist wo möglich zu minimieren. Die Versickerung von Niederschlagswasser in Wasserschutzgebieten ist mit besonderer Sorgfalt zu prüfen. Die Verbote und Anordnungen der Schutzgebietsverordnungen der Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete werden in die raumordnerische Abwägung eingestellt, die dort getroffenen wasserrechtlichen Festlegungen sind bei den nachfolgenden Planungen zu beachten. Die Grundwasservorräte sind schonend zu nutzen und dort, wo es möglich ist, durch die Nutzung von Niederschlagswasser oder Oberflächenwasser zu ergänzen.

Die vorgesehene Gebietsausweisung von einem Allgemeinen Wohngebiet und den vorgesehenen Wohnnutzungen mit Hausgärten können mit den Grundsätzen des *Vorbehaltsgebietes für den*

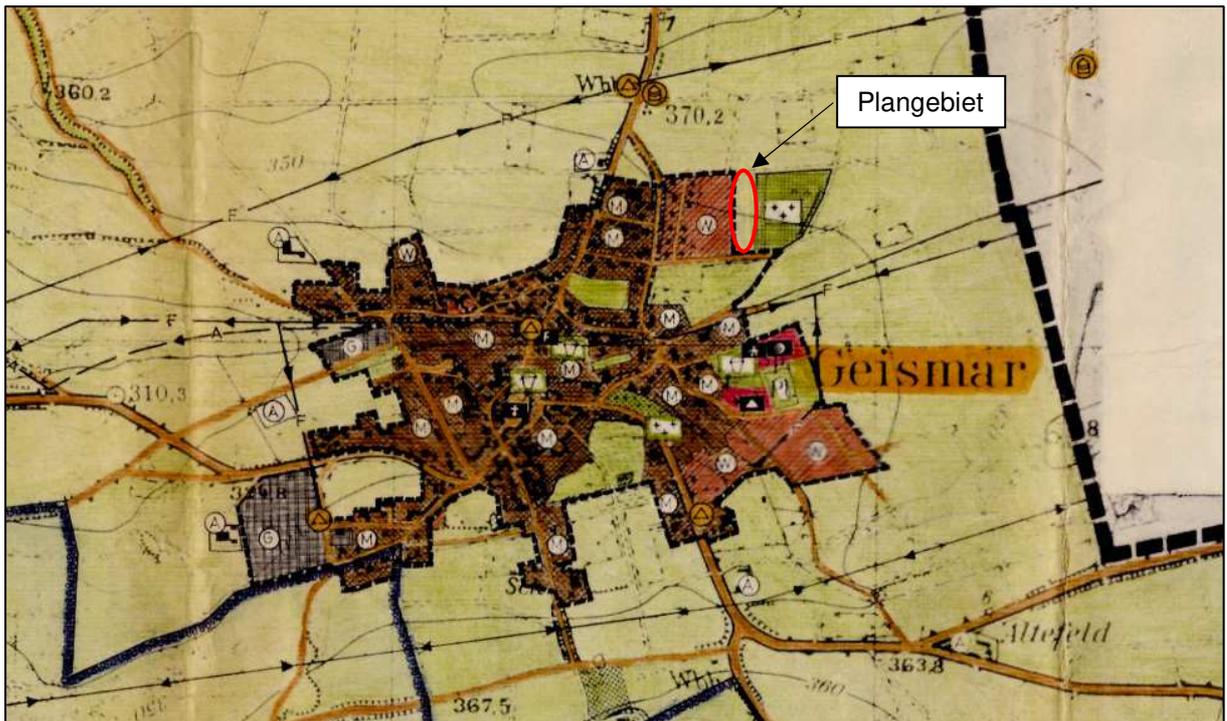
Grundwasserschutz vereinbart werden. Hinzu kommt, dass die Grundflächenzahl mit $GRZ = 0,3$ ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Bebauung und damit Versiegelung und Grundstücksfreiflächen begünstigt, sodass die Versickerungsfähigkeit erhalten und damit auch die Grundwasserbildung erhalten bleibt. Darüber hinaus tragen die weiteren eingriffsminimierenden Festsetzungen sowohl den Belangen des Bodenschutzes als auch dem Schutzgut Grundwasser Rechnung.

Zusammenfassend kann daher festgehalten werden, dass aufgrund des Planziels der Entwicklung von einer den Bestand ergänzenden Bebauung und der Erweiterung des Stadtteils Geismar sowie der Vorgabe der Eigenentwicklung (bis zu 5 ha) des Ortsteils und im Hinblick auf die geringe Fläche des Plangebiets die Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der **wirksame Flächennutzungsplan** der Stadt Frankenberg (Eder) stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. Mit der geplanten Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes stehen die Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan gegenwärtig entgegen. Im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB gelten die Verfahrensvorschriften des § 13a BauGB analog. Daher kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB die Anpassung der Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung erfolgen.

Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan



genordet, ohne Maßstab

1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet besteht derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan. In unmittelbarer Nähe grenzen jedoch mehrere Bebauungspläne an, auf welche im Folgenden kurz eingegangen wird.

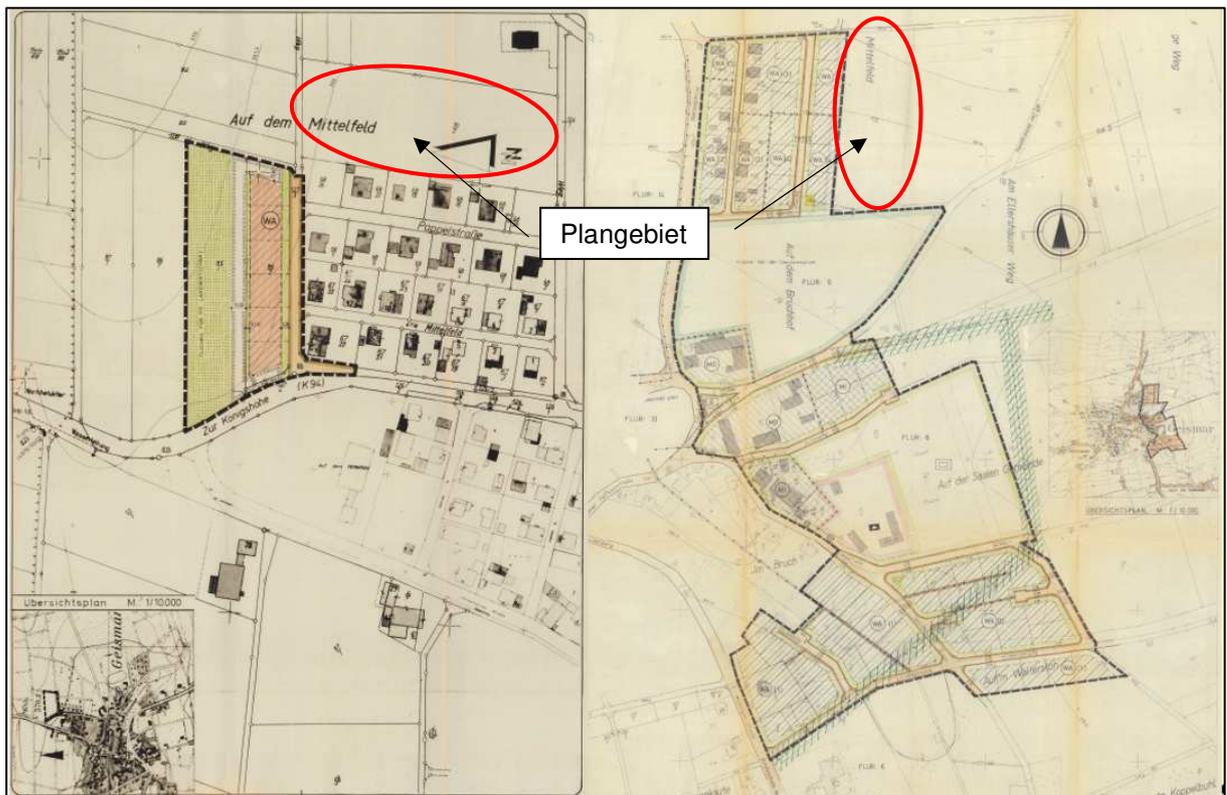
Der vorliegende Bebauungsplan grenzt im Nordwesten an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2 „Auf dem Mittelfeld“. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Frankenberg hat am 15.06.1989 den Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 2 „Auf dem Mittelfeld“ gefasst. Gegenstand des Bebauungsplanes war die Entwicklung von Wohnbauland einschließlich der Erschließungsstraße

Pappelstraße sowie Flächen für die Landwirtschaft mit einer Größe von rd. 1,3 ha. Zur Ausweisung gelangte daher ein Allgemeines Wohngebiet sowie die für die Erschließung erforderliche Straßenverkehrsfläche.

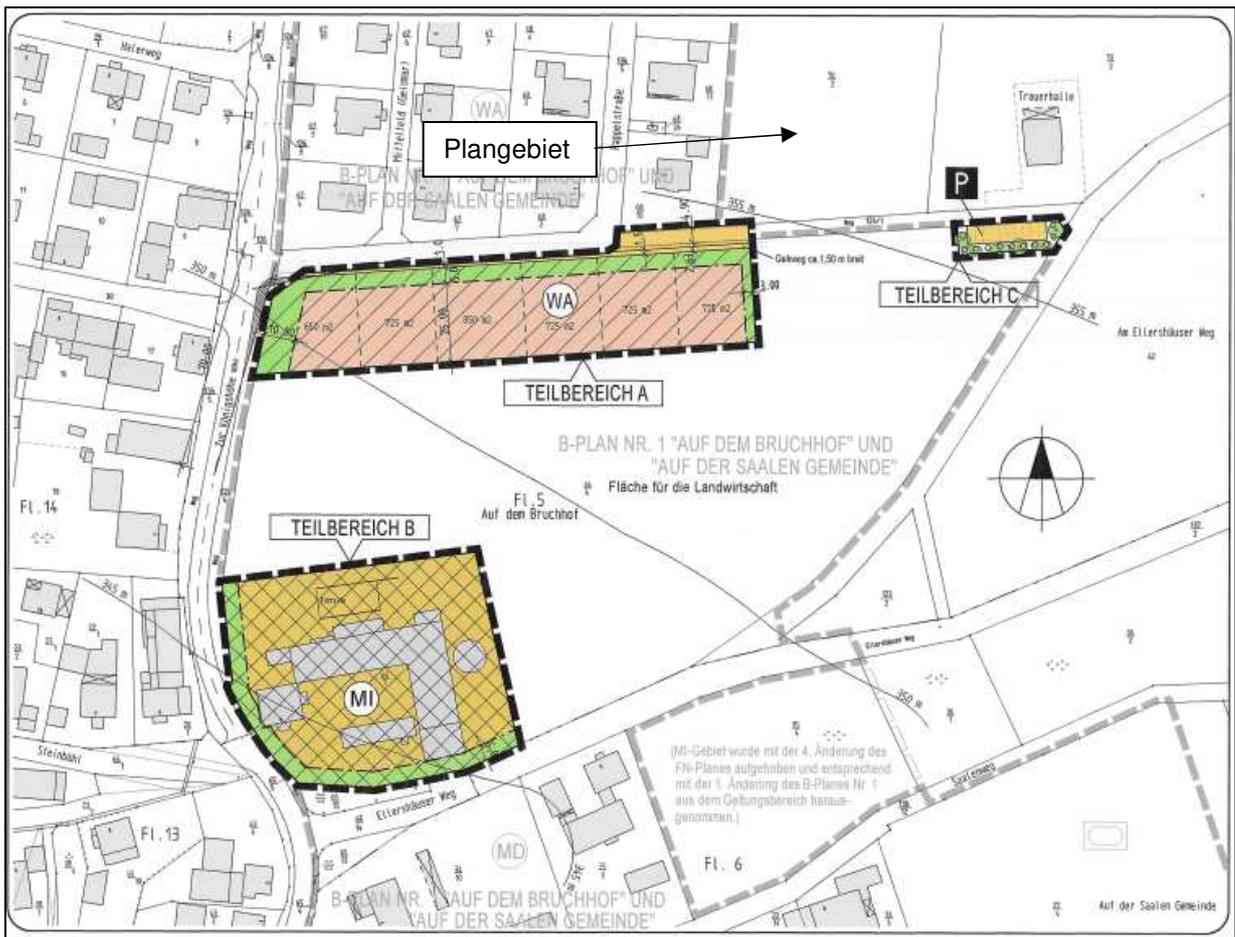
Des Weiteren grenzt im Westen der Bebauungsplan Nr. 1 „Auf dem Bruchhof“ und „Auf der Saalen Gemeinde“ an das Plangebiet an. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Frankenberg (Eder) hat am 09.11.1970 den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan mit einer Größe von rd. 14,2 ha gefasst. Inhalt des Bebauungsplanes war die Ausweisung von einem Allgemeinen Wohngebiet, einem Mischgebiet sowie einem Dorfgebiet.

Darüber hinaus befindet sich südwestlich angrenzend der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 04/1a „Auf dem Bruchhof“, der von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Frankenberg (Eder) am 02.04.2009 als Satzung beschlossen. Zur Ausweisung gelangten im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB ein Allgemeines Wohngebiet, ein Mischgebiet sowie eine öffentliche Parkplatzfläche mit einer Gesamtgröße von rd. 1,1 ha.

Bebauungsplan Nr. 2 „Auf dem Mittelfeld“ Bebauungsplan Nr. 1 „Auf dem Bruchhof“ u. „Auf der Saalen Gemeinde“



Bebauungsplan Nr. 04/1a „Auf dem Bruchhof“



genordet, ohne Maßstab

1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz

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.

Die Siedlungsentwicklung innerhalb des Stadtgebietes, aber auch in den Stadtteilen, nimmt eine wichtige Rolle ein, um dem demografischen Wandel durch ein entsprechendes Angebot an Baugrundstücken entgegenzuwirken. Die Stadt Frankenberg (Eder) ist danach bestrebt, durch eine stabile Bevölkerungsbilanz die gut ausgebaute Infrastruktur dauerhaft zu erhalten. Auch der Stadtteil Geismar verfügt mit einer KiTa, einer Grundschule sowie Praxen für Allgemeinmedizin und Physiotherapie über eine angemessene, soziale Infrastruktur. Diese gute Infrastruktur gilt es, durch eine stabile

Bevölkerungsentwicklung langfristig zu erhalten. Die Stadt Frankenberg (Eder) ist hierbei aktiv darum bemüht, die Siedlungsentwicklung über Maßnahmen der Innenentwicklung und der baulichen Nachverdichtung zu betreiben. Durch ein vielfältiges Wohnraumangebot soll ein möglichst großer Interessentenkreis angesprochen werden. Hierbei ist der Stadt Frankenberg (Eder) daran gelegen, den Flächenbedarf vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung, Nachverdichtung und Arrondierung zu befriedigen. Als Beispiele sind hier u.a. die Bebauungspläne Nr. 04/1b „Zur Königshöhe“ und Nr. 04/1a „Auf dem Bruchhof“, im Stadtteil Geismar zu nennen. Des Weiteren erfolgt die Aktivierung baulich ungenutzter Flächen im Innenbereich für eine verträgliche Nachverdichtung (Bebauungsplan Nr. 5g „Teichweg“ (Kernstadt)). Zur Aktivierung von Flächenpotentialen im baulichen Innenbereich dient aber auch ein Leerstands- und Baulückenkataster, welches stetig fortgeschrieben wird. Für den Stadtteil Geismar stellt sich die Situation jedoch gegenwärtig so dar, dass zwar vereinzelte Baulücken vorhanden sind, diese werden größtenteils durch die jeweiligen Eigentümer einer eigenen Nutzung zugeführt, für Familienangehörige für eine spätere Bebauung vorgehalten oder verbleiben als Wertanlage im Eigentum. Aus diesem Grund ist die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer hier auch nicht gegeben. Die Stadt Frankenberg (Eder) veranlasst jedoch regelmäßig eine Kontaktierung der Eigentümer, um die Baulücken für eine bauliche Nutzung zu mobilisieren. Die verbleibenden Baulücken mit Verkaufsbereitschaft (gem. aktuellem Baulückenkataster 2 verfügbare Baulücken) können die hohe Nachfrage im Stadtteil Geismar (gegenwärtig 30 verbindliche Bauplatzanfragen auf knapp 17 geplante Bauplätze für "Auf dem Mittelfeld II") jedoch nicht decken.

Überdies sind in Geismar nur wenige Gebäudeleerstände zu verzeichnen, was auf die bis 2019 laufende Dorferneuerung zurückzuführen ist. So konnte im Rahmen der Dorferneuerung der Ortskern gestärkt werden. Es ist aber auch die abgeschlossene Dorferneuerung, die die Baugebietsentwicklung am Ortsrand begründet, da über den Zeitraum der laufenden Dorferneuerung keine neuen Baugrundstücke am Siedlungsrand für das selbstgenutzte Wohneigentum entwickelt und angeboten werden konnten, obwohl sich die Stadt Frankenberg (Eder) stetig mit der Nachfrage konfrontiert sieht. Daher bestehen zu der gegenständlichen Neuausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes in Bezug auf Baulücken und Gebäudeleerstände keine Alternativen zur Befriedigung der Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Stadt Frankenberg (Eder). Ferner stehen adäquate Standortalternativen im Stadtteil Geismar nicht zur Verfügung. Mit der Baugebietsentwicklung „Auf dem Bruchhof“ wurde der Grundstein für eine Siedlungsentwicklung am nordöstlichen Ortsrand von Geismar gelegt. Mit der geplanten Wohnbebauung erfolgt demnach eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung des bestehenden Baugebietes. Zumal hierdurch ein Lückenschluss zwischen Bestandsbebauung und Friedhof, der zumindest funktional dem Siedlungsbereich zugeordnet werden kann, erfolgen kann. Auch die verkehrsgünstige Lage sprechend für die vorgenommene Standortwahl.

Da der Regionalplan Nordhessen 2009 sowie der wirksame Flächennutzungsplan im Plangebiet Flächen für die Landwirtschaft festsetzen, gilt es, näher auf die Belange der Landwirtschaft einzugehen, da unbestritten ist, dass es bei der Entwicklung des Gebietes zu einem Verlust an landwirtschaftlichen Flächen kommen wird. Dies ist insoweit zu berücksichtigen, als dass die Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange in die Abwägung einzustellen ist. Dieser Betroffenheit stehen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens nunmehr konkret unter anderem die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen sowie die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, u.a. der alten und behinderten Menschen, in der Bauleitplanung ebenfalls beachtliche Belange gegenüber. Mit erheblichen Beeinträchtigungen auf die Belange der Landwirtschaft ist auch unter Berücksichtigung der Insel-lage bedingt durch die vorherrschende, südlich und westlich angrenzende Wohnbebauung sowie der östlich angrenzenden Fläche des Friedhofs nicht zu rechnen.

Ferner werden die Belange des Bodenschutzes in die Abwägung der Belange eingestellt. Auf die Ausführungen im landschaftspflegerischen Fachbeitrag wird verwiesen. Zudem kann etwa durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen, Gehwegen, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen auf den Baugrundstücken sowie durch weitere eingriffsminimierende Festsetzungen im Bebauungsplan ein Beitrag zum vorsorgenden Bodenschutz geleistet werden.

1.7 Verfahrensart und -stand

Das Bauleitplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB durchgeführt. Die Anwendung dessen ist möglich, da

1. die Zulässigkeit von Wohnnutzung planungsrechtlich vorbereitet wird,
2. das Plangebiet sich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt,
3. eine Größe der Grundfläche von weniger als 10.000 m² festgesetzt wird,
4. durch das Verfahren kein Vorhaben begründet wird, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und
5. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.
6. keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die o.g. Kriterien müssen vorliegend als erfüllt betrachtet werden: Mit dem Bebauungsplan sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnnutzung geschaffen werden. Zur Ausweisung gelangt daher ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne § 4 BauNVO. Zudem wird eine weitergehende Feinsteuerung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung vorgenommen und die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen als unzulässig festgesetzt. Des Weiteren befindet sich das Plangebiet im unmittelbaren Anschluss an den bebauten Siedlungszusammenhang des Stadtteils Geismar und stellt eine städtebaulich verträgliche Ergänzung der Bestandsbebauung dar. Insofern sind die Anwendungsvoraussetzungen des § 13b BauGB erfüllt.

Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 1,57 ha, wovon rd. 1,27 ha auf das Allgemeine Wohngebiet entfallen. Der Bebauungsplan setzt hier eine GRZ = 0,3 fest, wodurch die zulässige Grundfläche in der Summe rd. 0,45 ha beträgt. Diese befindet sich somit unterhalb des maßgeblichen Schwellenwertes von 1,0 ha.

Ferner wird kein Vorhaben vorbereitet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes unterliegt und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB vor. Auch sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes erkennbar. Des Weiteren wird seitens der Stadt Frankenberg (Eder) kein Bauleitplanverfahren durchgeführt oder vorbereitet, das in einem sachlichen, zeitlichen und räumlichen Zusammenhang mit Bauleitplanverfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB bzw. § 13b BauGB steht. Daraus resultierend kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dies bedeutet u.a., dass auf die Umweltprüfung im Sinne § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden kann, wengleich dennoch die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung Berücksichtigung finden müssen (vgl. hierzu die Ausführungen im landschaftspflegerischen Fachbeitrag).

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	08.07.2021 Bekanntmachung: 02.10.2021
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	11.10.2021 – 12.11.2021 Bekanntmachung: 02.10.2021
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: 06.10.2021 Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Erneute Beteiligung (2. Entwurf) der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB	20.06.2022 – 22.07.2022 Bekanntmachung: 11.06.2022
Erneute Beteiligung (2. Entwurf) der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB	Anschreiben: 13.06.2022 Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Erneute Beteiligung (3. Entwurf) der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB	17.10.2022 – 28.10.2022 Bekanntmachung: 08.10.2022
Erneute Beteiligung (3. Entwurf) der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB	Anschreiben: 11.10.2022 Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	14.12.2022

*Die Bekanntmachungen erfolgen in der Hessischen/Niedersächsischen Allgemeinen (HNA) und auf der Internetseite www.frankenberg.de (amtliches Bekanntmachungsorgan der Stadt Frankenberg (Eder)).

Derzeit liegen keine Gründe vor die gesetzlich vorgeschriebene Auslegungszeit des § 3 Abs. 2 BauGB von mindestens einem Monat zu verlängern.

1.8 Änderungen zur erneuten Offenlage

Wird der Entwurf des Bauleitplans nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB oder § 4 Abs. 2 BauGB geändert oder ergänzt, ist er erneut auszulegen und sind die Stellungnahmen erneut einzuholen. Insbesondere in Bezug auf die Thematik der Entwässerungsplanung sowie in Bezug auf die Begrenzung der Zufahrten der Baugrundstücke und Gestaltung von Stellplatzanlagen besteht die Notwendigkeit nach Durchführung der formellen Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan zu ändern.

Änderungen zum 2. Entwurf

Die zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes vorgenommenen Änderungen umfassen im Wesentlichen folgende Aspekte

- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung mit Entwässerungsmulde“ mit einer Breite von 10 m, die neben der Eingrünung der Erfassung und Ableitung des aus dem Außengebiet anfallenden Oberflächenwassers dient.
- Verschiebung der in der Gemarkung Friedrichshausen, Flur 1, Flurstück 30 teilweise festgesetzten Maßnahmenfläche (Blühstreifen) um 9,5 m Richtung Süden, um einen Anschluss an das bestehende Grünland zu gewährleisten.
- Redaktionelle Überarbeitung des Kapitels 8 – Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz auf Basis der fortgeschrittenen Entwässerungsplanung.
- Redaktionelle Einarbeitung von Hinweisen aus den im Rahmen der formellen Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen.

Änderungen zum 3. Entwurf

Die zum 3. Entwurf des Bebauungsplanes vorgenommenen Änderungen umfassen ausschließlich die folgenden Punkte:

- Ziffer 1.6: Je Baugrundstück ist maximal eine Grundstückszufahrt an der öffentlichen Straßenverkehrsfläche mit einer Breite von maximal 6,0 m zulässig.
- Ziffer 2.6.1: Werden mehr als zwei Einzelstellplätze auf dem Grundstück angelegt, ist hierfür eine gemeinsame Zu- und Ausfahrt anzulegen und die Erschließung der Einstellplätze vom Grundstück aus vorzunehmen. Wenn Einstellplätze innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche angelegt werden, ist zwischen den Einstellplätzen und der Straßenverkehrsfläche ein zu bepflanzender Grünstreifen in einer Breite von mind. 1,0 m anzulegen.

2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Der Stadtteil Geismar liegt rund 3,5 km nordöstlich der Kernstadt und wird von der Bundesstraße B 253 durchquert und verfügt daher über eine gute verkehrliche Erreichbarkeit. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der Straße „Zur Königshöhe“ (K 94) über eine ringförmige Verlängerung der städtischen Erschließungsstraßen „Auf dem Bruchhof“ und „Pappelstraße“. Die für die Erschließung der Baugrundstücke erforderlichen Flächen werden im Bebauungsplan als Straßenverkehrsflächen (öffentlich) festgesetzt. Um die Durchgängigkeit in die freie Landschaft für Spaziergänger und Radfahrer weiterhin zu gewährleisten, wird im nordöstlichen Bereich eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt. Im Zuge der geplanten Entwicklung von 17 Baugrundstücken wird es zu einem Anstieg des Verkehrsaufkommens kommen. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage, der vergleichsweise geringen Verkehrsbelastung im Bereich „Zur Königshöhe“ kann der planinduzierte Verkehr verkehrsgerecht abgewickelt werden.

Für den Radverkehr sind keine separaten Radverkehrsanlagen vorhanden. Dieser kann zusammen mit dem fließenden Verkehr über das städtische Straßennetz abgewickelt werden. Im Jahr 2018 wurde durch einen Radwegelückenschluss (eigenständiger, begleitender Radweg entlang der Bundesstraße 253) die Erreichbarkeit der Kernstadt aus dem Stadtteil Geismar mit dem Rad deutlich verbessert.

Die nächstliegende Bushaltestelle im ÖPNV befindet sich im Ortskern von Geismar im Bereich der B 253 in einer Entfernung von rd. 600 Meter und ist über die vorhandenen Gehwege fußläufig erreichbar. Das Plangebiet verfügt somit über einen Anschluss an das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs.

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

Entsprechend des Eingangs dargelegten Planziels gelangt ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne § 4 BauNVO zur Ausweisung. **Allgemeine Wohngebiete** dienen vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind:

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

Darüber hinaus ergibt sich aus § 13 BauNVO die Zulässigkeit von Räumen für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben.

Unter Anwendung der Bestimmungen des § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Mit dem Bebauungsplan sollen die wertvollen Flächenreserven für die Ausweisung von Wohnbauland zur Schaffung von Wohnraum im Stadtteil Geismar optimal genutzt werden. Daher werden hierzu konkurrierende Nutzungen von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Der Nutzungsausschluss umfasst auch Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben ist dadurch begründet, dass nach den Grundnormen des Baugesetzbuches mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden votiert für eine intensivere bauliche Nutzung der hierfür grundsätzlich zur Verfügung stehenden Flächen als dies bei der Anlage von Gartenbaubetrieben mit großflächigen Gewächshausanlagen der Fall wäre. Hinzu kommt, dass Gartenbaubetriebe vielfach auch unter den Begriff der Landwirtschaft im Sinne § 201 BauGB fallen und dann auch im Außenbereich nach § 35 BauGB zulässig sind.

Der Ausschluss von Tankstellen in den zur Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet gelangenden Bereich trägt dem Schutzanspruch des Wohnens Rechnung, verfolgt aber auch das Ziel, Betriebe mit potentiell hohem Störgrad in Folge von Emissionen und einer Zunahme des Verkehrsaufkommens zu

vermeiden. Der Ausschluss entspricht insgesamt dem städtebaulichen Ziel, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches keine Nutzungen planungsrechtlich vorzubereiten, die der angestrebten Standortqualität entgegenstehen oder im Kontext der Lage des Plangebietes nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung werden daher die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Hinzu kommen Festsetzungen zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebiets.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Die Grundflächenzahl wird unter Berücksichtigung der dargelegten städtebaulichen Zielvorstellung und dem Grundsatz zum schonenden Umgang mit Grund und Boden sowie zur Wahrung des Übergangs in den Außenbereich eine gegenüber den Orientierungswerten der Baunutzungsverordnung gem. § 17 BauNVO reduzierte Grundflächenzahl festgesetzt. Zudem werden im Plangebiet die GRZ und die GFZ in Orientierung an die umliegende Wohnbebauung aufgegriffen, um die vorhandene Siedlungsstruktur harmonisch weiterzuführen. Demnach gilt für das Allgemeine Wohngebiet einheitlich eine **GRZ = 0,3**. Hierdurch kann die Größe der Flächenversiegelung für die Hauptgebäude, also Einzel- oder Doppelhäusern, auf das notwendige Maß beschränkt werden.

Darüber hinaus gilt die gesetzliche Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO, nach der bei der Ermittlung der Grundfläche, die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen sind. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden und somit im Zuge der vorliegenden Planung höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,45 überschritten werden.

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 für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 1 mit einer **GFZ = 0,5** festgesetzt, da sich die Festsetzungen in diesem Bereich an den Festsetzungen der direkt angrenzenden Wohnbebauungen orientieren. Für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 2 wird hingegen eine **GFZ = 0,6** festgelegt und würdigt damit die zulässige Grundfläche sowie die Zahl der zulässigen Vollgeschosse. Zur Steuerung der Bebauungsdichte im Plangebiet und zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf das Straßenbild wird ferner bestimmt, dass bei der Ermittlung der Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. der HBO sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen sind. Hierdurch können Gebäudekubaturen verhindert werden, die aufgrund der Dimensionierung nicht weiter städtebaulich verträglich sind.

Zahl der Vollgeschosse (Z)

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

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

Der Bebauungsplan begrenzt für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 1 die maximale Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = I**. Die Festsetzung auf ein Vollgeschoss in diesem Bereich begründet sich dadurch, einen optisch harmonischen Übergang in den nördlichen und östlichen Außenbereich zu gewährleisten. Zudem steigt das Gelände Richtung Norden an, sodass sich die geplanten Wohngebäude im Teilbereich Nr. 1 an der maximalen Geländeerhebung des Plangebiets befinden. Eine Festsetzung auf ein Vollgeschoss wird dem topographischen Umstand gerecht und mindert so die sichtexponierte Wirkung.

Für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 2 wird die maximale Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = II** festgesetzt. Begründet wird die großzügigere Höhenentwicklung an dieser Stelle durch die angrenzend bestehende Bebauung, welche ein überwiegend ähnliches Höhenniveau aufweist, sodass sich die getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung im Wesentlichen an der vorhandene Umgebungsbebauung orientiert und sich die geplanten Gebäude in das bestehende Umfeld einfügen.

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 Bebauungsplan „Auf dem Mittelfeld II“ im Wesentlichen in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt und auch hinsichtlich der Lage am Ortsrand verträglich dimensioniert ist. Gleichzeitig soll eine homogene Steuerung der Höhenentwicklung im Plangebiet erfolgen.

Die Traufhöhe wird für das Allgemeine Wohngebiet mit der Nr. 1 mit 4,5 m über Bezugspunkt festgelegt, wobei für das Allgemeine Wohngebiet mit der Nr. 2 ergänzend eine Traufhöhe von 7,0 m über Bezugspunkt bestimmt wird. Die maximale Oberkante Gebäude für die Allgemeinen Wohngebiete mit der Nr. 1 beträgt 9,0 m über Bezugspunkt, für das Baugebiet mit der Nr. 2 wird eine maximale Oberkante Gebäude 10,0 m festgesetzt.

Die Traufhöhe ist bei geneigten Dächern der Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut und entspricht bei Pultdächern dem unteren Pultdachabschluss. Die Gebäudeoberkante ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes. Ausgenommen hiervon sind technische Aufbauten.

Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung der Gebäude für die Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 ist die das jeweilige Grundstück erschließende Straße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte. Bei Eckgrundstücken (d.h. durch zwei Straßen erschlossenen Grundstücken) gilt die Traufseite als Bemessungsgrundlage. Auch wenn die Erschließungsstraßen noch nicht vorhanden sind, wird es als zulässig erachtet, sich auf deren Höhenlage zu beziehen, auch wenn diese derzeit noch nicht abschließend durch die Fachplanung festgelegt ist. Dies begründet sich dadurch, dass die Verlängerung der Pappelstraße und Auf dem Bruchhof im Bereich bestehender Wirtschaftswege erfolgt, deren Höhenlage im

Bestand sich nicht wesentlich ändern wird. Die Fortführung der Erschließungsstraße in Nord-Süd-Richtung ist somit an die Höhenlage im Norden und Süden gebunden, sodass vorhandene Gelände, den Höhenverlauf der künftigen Erschließungsstraße praktisch vorgibt. Das Bestimmtheitsgebot der Festsetzung zur Höhenentwicklung bleibt somit insgesamt gewahrt.

Die vorgenommene Höhenentwicklung entspricht einer für die Errichtung einer Ein- und Zweifamilienhausbebauung gängigen Gebäudehöhe und korrespondiert mit der Bestandsbebauung im Planumfeld. Insgesamt dient die Steuerung der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen dazu einer gebietsunverträglichen Bebauung vorzubeugen.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der Gebäude

Für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 1 und 2 wird einheitlich eine offene Bauweise im Sinne § 22 Abs. 1 BauNVO bestimmt. Demnach sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten und dürfen eine Länge von 50 m nicht überschreiten. Als Haustypen sind für alle Baugebiete Einzel- oder Doppelhäuser zulässig. Die Festsetzungen zur Bauweise sowie zum Haustypen orientieren sich am westlich angrenzenden Bestandsbestand und verfolgen den Grundsatz, dass hier keine Bebauung entsteht, die mit der im Umfeld vorgesehenen Bebauung städtebaulich nicht weiter verträglich ist.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt mittels Baugrenzen, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt im Übrigen die jeweils engere Festsetzung. Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt flächenhaft, damit eine größtmögliche Flexibilität in der Stellung der baulichen Anlagen auf den Baugrundstücken ermöglicht wird. Zu den Straßenverkehrsflächen ist ein Abstand von 5,0 m einzuhalten. Zudem ist in Gegenlage zur bestehenden Wohnbebauung im Süden des Plangebietes zur Vermeidung des Heranrückens an die Bestandsbebauung ebenfalls ein Abstand von 5,0 m einzuhalten.

Zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf das Straßenbild wird ferner bestimmt, dass Garagen und überdachte Pkw-Stellplätze (Carports) innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Sie haben jedoch einen Mindestabstand von 5,0 m zu Straßenverkehrsflächen einzuhalten. Ferner gilt, dass Pkw-Stellplätze sowie untergeordnete Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, soweit dies mit den Abstandsbestimmungen der Landesbauordnung vereinbar ist.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird ferner durch die Festsetzung der Firstrichtung für Hauptgebäude eine Ausrichtung der Gebäude nach Süden ermöglicht, um somit eine sonnenoptimierte Bauweise zu unterstützen.

3.4 Anzahl der Wohneinheiten

Entsprechend den dargelegten städtebaulichen Zielvorstellungen wird für das Allgemeine Wohngebiet die zulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude bestimmt. Für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 1 und 2 sind je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte eine Wohnung zulässig. Die Begrenzungen zu den zulässigen Wohneinheiten dienen unter anderem der Steuerung des planinduzierten Verkehrsaufkommens und gewährleistet innerhalb des Plangebietes auch hinsichtlich der Wohnform eine Anpassung an die Struktur der vorhandenen Umgebungsbebauung sowie ein verträgliches Einfügen der geplanten Bebauung.

3.5 Grundstückszufahrten

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB kann der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen bestimmt werden. Zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf das Straßenbild und Begrenzung des Zu- und Abfahrtsverkehrs von den Baugrundstücken wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass je Baugrundstück maximal eine Zufahrt an der öffentlichen Straßenverkehrsfläche mit einer Breite von maximal 6,0 m zulässig ist.

3.6 Grünflächen

Unter Beachtung der örtlichen Gegebenheiten mit Hanglage und landwirtschaftlicher Bewirtschaftung der nördlich zum Plangebiet angrenzenden Flächen gilt es, die Themen Oberflächenentwässerung des Außengebietes, Starkregenereignisse in Verbindung mit dem Erosionsschutz (Reduzierung des Konfliktpotentials von abgeschwemmten Böden) besonders zu berücksichtigen. Aus diesem Grund ist als Puffer ein 10 m breiter Streifen als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung“ im Bebauungsplan festgesetzt. Innerhalb der Flächen sind neben Eingrünungsmaßnahmen zur Erfassung und Ableitung des aus dem Außengebiet anfallenden Oberflächenwassers Entwässerungsmulden/ -gräben, einschließlich Wartungs- und Pflegebereiche sowie bauliche Anlagen, wie z.B. Einlaufbauwerke, Ableitungskanäle, zulässig. Neben der Funktion der Eingrünung soll die Bepflanzung der Fläche der Reduzierung des Eintrags von abgeschlammten Materialien in das Baugebiet dienen. Die Details obliegen dem Vollzug des Bebauungsplanes.

3.7 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Grundsätzlich geht mit der vorliegenden Bauleitplanung ein Eingriff in den Naturhaushalt sowie den Boden- und Wasserhaushalt einher. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan kann dieser Eingriff jedoch minimiert werden. So sind Gehwege auf den Baugrundstücken, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen in wasserdurchlässiger Weise, wie z.B. als wassergebundene Wegedecken, weitfugige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster, zu befestigen. Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung ist unzulässig. Hierdurch kann ein Beitrag zur Reduzierung der planinduzierten Abflussmengen erzielt werden, sodass teilweise der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegengewirkt wird.

3.8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Aus den Ergebnissen der Artenschutzprüfung werden Kompensationsmaßnahmen erforderlich, um das Eintreten der Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG zu verhindern. Die Kompensationsmaßnahmen mit bodenrechtlichem Bezug werden in den Bebauungsplan aufgenommen. Für die betroffene Feldlerche und den Feldsperling werden vorlaufende Ersatzmaßnahmen in Form der Herstellung eines Blühstreifen erforderlich, welcher ortsnah im Bereich der Gemarkung Friedrichshausen, des Flurstücks 30 teilweise, Flur 1 vorgesehenen ist. Der Bebauungsplan setzt hierfür eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Blühstreifen für geschützte Vogelarten“ fest. Innerhalb der Fläche ist durch Umbruch und anschließender Einsaat geeigneter Blümmischungen ein Blühstreifen zu entwickeln. Zur Anlage des Blühstreifens wird empfohlen, den Oberboden im Frühjahr des Anlagejahres umzubereiten. Anschließend ist dieser Flächenabschnitt jeweils bis zum 31. März mit einer geeigneten Blümmischung gebietsheimischer

Herkunft in einer dünnen Aussaatstärke (max. 10 kg / ha) einzusäen. Der Einsatz von Düngern, Herbiziden, Insektiziden und Fungiziden ist unzulässig.

3.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Wie bereits dargelegt, ist zur Erfassung des Oberflächenwassers aus dem Außengebiet ein Entwässerungsgraben/-mulde geplant. Über ein Einlaufbauwerk erfolgt die Abwasserableitung im Anschluss über Kanalleitungen, die über das Flurstück 128 führen. Das benannte Flurstück wird in das Allgemeine Wohngebiet einbezogen und ist somit künftig in Privateigentum. Für die Sicherstellung der dargelegten Entwässerungsplanung wird in der Plankarte des Bebauungsplanes ein Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Frankenberg (Eder) und der Engergiegesellschaft Frankenberg (EGF) festgesetzt, die im Vollzug des Bebauungsplanes der dinglichen Umsetzung (bspw. Grunddienstbarkeiten etc.) bedürfen, da die Festsetzung im Bebauungsplan kein dingliches Recht begründet.

3.10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Grundsätzlich geht mit der vorliegenden Bauleitplanung ein Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt einher. Durch verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan kann dieser Eingriff minimiert bzw. in Teilen bereits einem Ausgleich zugeführt werden. Anzusprechen sind hier u.a.:

- Je Baumsymbol in der Planzeichnung ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang des Laubbaumes ist dieser gemäß Artenliste zu ersetzen. Eine Verschiebung der Pflanzungen um bis zu 5,0 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig.
- Je Strauchsymbold in der Planzeichnung sind mindestens vier einheimische, standortgerechte Laubsträucher anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang der Laubsträucher sind diese gemäß Artenliste zu ersetzen. Eine Verschiebung der Pflanzungen um bis zu 5,0 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig.
- Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 18-20 cm oder ein regionaltypischer Hochstamm-Obstbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 14-16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die nach Ziffer 1.8.1 vorzunehmenden Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden.
- ~~Nebenanlagen sowie Garagen und Carports sind mit rankenden, schlingenden oder kletternden Pflanzen, gegebenenfalls unter Verwendung von Rankhilfen, zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.~~

Hinweis: Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Frankenberg (Eder) hat in ihrer Sitzung am 14.12.2022 den Bebauungsplan Nr. 04/5 „Auf dem Mittelfeld II“ mit Ausnahme der Festsetzung 1.10.4 als Satzung beschlossen. Die Festsetzung 1.10.4 findet insofern keine Anwendung und ist auf der Plankarte des Bebauungsplanes entsprechend gekennzeichnet.

3.11 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers

In den vorliegenden Bebauungsplan wird eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB bezüglich Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers aufgenommen. Demgemäß gilt: *Von der Straßenseite aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem*

Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Geländeunterschiede sind innerhalb der privaten Grundstücke zu verziehen.

Da aufgrund der vorhandenen Geländetopografie nicht ausgeschlossen werden kann, dass bei der Herstellung der öffentlichen Erschließungsstraßen zum Abfangen des Geländes Böschungen erforderlich werden, begründet sich die Notwendigkeit der Aufnahme der besagten Festsetzung.

4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der Bebauungsplan enthält zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und eines einheitlichen Erscheinungsbildes Festsetzungen zur *Dachgestaltung*. Demnach gilt:

- Für Hauptgebäude zulässig sind geneigte Dächer mit einer Neigung von 15°- 45°. Zur Dacheindeckung sind nicht glänzende Materialien in roten und dunklen Farben (schwarz, braun, anthrazit) zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf den Dachflächen sind zulässig. Für Nebenanlagen und Garagen sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.
- Die Dachflächen von Garagen mit einer Dachneigung von $\leq 5^\circ$ sind mindestens in extensiver Form mit Wildgräsern und Wildkräutern zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mind. 0,10 m betragen.

Zur Vermeidung von Reflexionen und Beeinträchtigen auf das Straßen- und Landschaftsbild sowie zur Vermeidung nachbarrechtlicher Konflikte durch mögliche Blendwirkungen, die in Abhängigkeit der gewählten Dacheindeckung entstehen können, sind lediglich nicht glänzende Materialien zulässig. Zur Klarstellung ist daher anzumerken, dass glasierte Dachziegel zu den glänzenden Materialien zuzuordnen sind und somit als Dacheindeckung unzulässig sind. Engobe Dachziegel gehören wiederum zu den zulässigen Materialien, da beim Engobieren eine matte bzw. mattglänzende Oberfläche entsteht. Edelengobe Dachziegel sind aufgrund des höheren Glanzgrades ebenfalls unzulässig.

Darüber hinaus sind auch Anlagen zur Nutzung von Solarenergie so zu errichten, dass von ihnen keine Blendwirkungen, insbesondere auf das umgebende Straßennetz, ausgehen. Ferner wird die Verwendung von reflexionsarmen Modulen empfohlen.

Dachgauben

Bei Dachneigungen über 30° sind Dachgauben zulässig. Die Länge oder die Summe der Einzellängen auf einer Dachseite darf nicht mehr als 6/10 der Gebäudelänge betragen. Die Gaubenhöhe zwischen dem Dachaustritt und der Traufe der Gaube darf das Maß von 1,5 m bzw. mehr als 1/3 der Höhe des jeweiligen Hauptdaches, senkrecht gemessen zwischen Traufe und First, nicht überschreiten. Die vordere Außenwand der Dachgaube muss mind. 30 cm hinter der Gebäudeaußenwand zurückspringen.

Stützmauern/ Hangbefestigungen

Aufgrund der vorhandenen Geländetopografie werden zum Abfangen des Geländes in Abhängigkeit der örtlichen Gegebenheiten Stützmauern oder anderweitige Hangbefestigungen erforderlich. Zur

Vermeidung von negativen Auswirkungen auf das Straßen- und Ortsbild werden im Bebauungsplan entsprechende Gestaltungsvorschriften aufgenommen.

Stützmauern sind zu verputzen und mit dauerhaften Kletterpflanzen zu beranken oder durch vorge-setzte Trockenmauern zu verkleiden. Natursteinmauern oder Gabionen sind hiervon ausgenommen. Stützmauern aus Sichtmauerwerk und Sichtbeton sind unzulässig.

Hangbefestigungen, wie z.B. Stützmauern, Gabionenwände oder Natursteinmauern für Aufschüttungen oder Abgrabungen des Geländes sind auf eine Höhe von maximal 1,5 m über der natürlichen Geländeoberfläche zu begrenzen. Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Aufschüttungen und Hangbefestigungen ebenfalls auf eine maximale Höhe von 1,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche zu begrenzen.

Einfriedungen

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche, das Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen, sollen im Plangebiet reduziert werden. Demnach wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass offene Einfriedungen sowie Laubhecken zulässig sind. Die straßenseitigen Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über der Straßenoberkante nicht überschreiten. Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen beträgt die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen 1,25 m über der Geländeoberfläche. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten. Mauer- und Betonsockelsockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern handelt.

Abfall- und Wertstoffbehälter

Auch der erforderliche Umfang an Abfall- und Wertstoffbehältern kann sich negativ auf das Straßen- und Ortsbild auswirken.

Daher wird bestimmt, dass Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen sind. Sie sind in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen oder mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit Sichtschutz dauerhaft zu umgeben.

Pkw-Stellplätze

In Ergänzung zur Begrenzung der Anzahl der zulässigen Grundstückszufahrten je Baugrundstück wird aus gestalterischen Aspekten bestimmt: Werden mehr als zwei Einzelstellplätze auf dem Grundstück angelegt, ist hierfür eine gemeinsame Zu- und Ausfahrt anzulegen und die Erschließung der Einstellplätze vom Grundstück aus vorzunehmen. Wenn Einstellplätze innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche angelegt werden, ist zwischen den Einstellplätzen und der Straßenverkehrsfläche ein zu bepflanzender Grünstreifen in einer Breite von mind. 1,0 m anzulegen.

Zur Eingriffsminimierung in den Wasserhaushalt wird ferner festgelegt, dass oberirdische Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise z.B. als wassergebundene Wegedecken, weitfugige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster zu befestigen sind.

Grundstücksfreiflächen

Zur Sicherstellung einer Mindestbegrünung der Grundstücksfreiflächen und zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf das Kleinklima wird festgesetzt, dass Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 1 m² Fläche unzulässig sind, soweit sie auf einem Unkrautvlies, einer Folie oder einer vergleichbaren Untergrundabdichtung aufgebracht werden und nicht wie bei einem

klassischen Steingarten die Vegetation, sondern das steinerne Material als hauptsächliches Gestaltungsmittel eingesetzt wird. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt. Zudem sind mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen. Es gelten 1 Baum 25 m² oder 1 Strauch 5 m². Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen vorzunehmenden Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden.

5. Wasserrechtliche Festsetzung

Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist zu sammeln und zu verwerten (Brauchwassernutzung). Je Grundstück und Gebäude gilt es eine Zisterne mit Drosselabfluss zu errichten. Das Gesamtvolumen der Zisterne muss mindestens 3 m³ betragen.

6. Berücksichtigung umweltschützender Belange

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Seit In-Kraft-Treten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S. 1359) am 20. Juli 2004 besteht die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan (vgl. § 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Vorgehen ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach In-Kraft-Treten des EAG Bau eingeleitet wurde. Eine Ausnahme stellen hierbei Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des Vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des Beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB abgewickelt werden. Für Bauleitplanverfahren gemäß § 13b BauGB gelten die Verfahrensvorschriften des beschleunigten Verfahrens. Daher ist auch hier die Durchführung einer Umweltprüfung nicht notwendig. Insofern kann vorliegend auf ein entsprechendes Verfahren verzichtet werden.

6.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1a BauGB die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und in die Abwägung einzustellen. Dazu sind auch die vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Sofern Bebauungspläne im Beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, gilt darüber hinaus gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass Eingriffe, die auf Grundlage der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dies gilt analog für Bauleitplanverfahren nach § 13b BauGB. Insofern entfällt vorliegend die Notwendigkeit der Eingriffskompensation.

Im Zuge der vorliegenden Planung ist die Schaffung einer artenschutzrechtlichen Ersatzmaßnahme erforderlich. Der Bebauungsplan setzt daher in der Gemarkung Friedrichshausen, Flur 1, Flurstück 30 teilweise eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit dem Entwicklungsziel „Blühstreifen für geschützte Vogelarten“ festgesetzt.

6.3 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes sei auf den im Anhang beigefügten landschaftspflegerischen Fachbeitrag verwiesen.

7. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits 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 Baugesetzbuch zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Seit 01.11.2020 wurde das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft gesetzt, welches die bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV) und das bisherige Erneuerbare-Energien-WärmeGesetz (EEWärmeG) in einem Gesetz zusammenführt. Hierdurch werden einheitliche Regeln für die energetischen Anforderungen an Neubauten, an Bestandsgebäude und an den Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteversorgung von Gebäuden geschaffen. Zweck des Gesetzes ist ein möglichst sparsamer Einsatz von Energie in Gebäude einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb. Nach § 10 Abs. 1 und 2 GEG sind Gebäude so zu errichten, dass der Gesamtenergiebedarf die festgelegten Höchstwerte nicht überschreitet, Energieverluste vermieden werden und der Wärme- und Kälteenergiebedarf zumindest anteilig durch die Nutzung erneuerbarer Energien gedeckt wird. Da es sich hierbei um allgemein geltendes Recht handelt, kann vorliegend auf die Aufnahme von entsprechenden Festsetzungen in den Bebauungsplan verzichtet werden. Es wird als ausreichend erachtet, auf die geltenden rechtlichen Bestimmungen hinzuweisen. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird ferner durch die Festsetzung der Firstrichtung eine Ausrichtung der Baugrundstücke nach Süden ermöglicht, um somit eine sonnenoptimierte Bauweise zu unterstützen. Aufgenommen wurde zusätzlich die ausdrückliche Zulässigkeit der Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen.

8. 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:

8.1 Überschwemmungsgebiet

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

8.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Wasserversorgung/ Deckungsnachweis

Die Leitungsinfrastruktur im Plangebiet zur Wasserversorgung ist neu herzustellen. Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser kann durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz erfolgen und der zusätzliche Wasserbedarf grundsätzlich gedeckt werden. Die EnergieGesellschaft Frankenberg mbH (EGF), beliefert die Stadt Frankenberg (Eder) mit Trink- und Brauchwasser. Die Summe der wasserrechtlich genehmigten Fördermengen der von der EGF betriebenen Wassergewinnungsanlagen reicht auch für die Versorgung des geplanten Baugebietes aus.

Der zusätzliche Wasserbedarf für die ca. 1,5 ha große Erweiterungsfläche wird überschlägig auf Grundlage von Erfahrungswerten wie folgt ermittelt:

Art der Bebauung	Anzahl der WE	Einwohner je WE	Einwohner gesamt	Spezifischer Wasserverbrauch h	Wasserverbrauch/d	Wasserverbrauch/a
Einfamilienhäuser	17	4	68	0,12 m3/d	8,16 m3/d	2.978 m3/a
Summe					8,16 m3/d	2.978 m3/a

Derzeit befinden sich Anträge auf Verlängerung der wasserrechtlichen Erlaubnisse zur Entnahme von Grundwasser für die Wassergewinnungsanlagen Teichbrunnen 1-3, Brunnen Patersgrund und Quelle Gernhausen in der Prüfungsphase beim Regierungspräsidium Kassel. Die Anträge beinhalten auch eine Bilanzierung der Entnahme- und Verbrauchsmengen unter Berücksichtigung der zukünftigen Entwicklung der Versorgungsgebiete. Das hier betrachtete Gebiet „Auf dem Mittelfeld II“ ist somit in den zukünftigen Wasserentnahmen berücksichtigt.

Bezüglich der Löschwassermengen wurden durch die Energie Gesellschaft Frankenberg mbH Einzelmessungen zur Löschwasserermittlung durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass eine Löschwasserversorgung im Umkreis von 300 m zur Brandquelle gewährleistet werden kann. Es ist davon auszugehen, dass das Gebiet für zwei Stunden mit 48m³/h versorgt werden kann. Dies entspricht 800l/min.

Der zusätzliche Wasserbedarf kann somit im Plangebiet gedeckt und die ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt werden. Die Erschließung kann demnach als gesichert im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB angesehen werden.

Technische Anlagen

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung (Leitung und Hausanschlüsse) werden innerhalb des Plangebietes mit dem erforderlichen Leitungsquerschnitt neu verlegt. Das Plangebiet kann an die Wasserleitungen in der Pappelstraße und in der Straße „Auf dem Bruchhof“ angeschlossen werden. Die in der Pappelstraße verlegte Wasserleitung DN 100 (HDPE) wird im Zuge der Erschließungsarbeiten verlängert und als Ringschluss durch die neue Erschließungsstraße bis zum Anschluss an die Straße „Auf dem Bruchhof“ (DN 100 GGG) geführt. Die Einzelheiten werden im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung festgelegt. Ergänzend wird auf die Ausführungen im wasserwirtschaftlichen Fachbeitrag verwiesen.

Schutz des Grundwassers

Das Plangebiet liegt in keinem für die Grundwassersicherung vorgesehenem Gebiet. Der Regionalplan stellt das Plangebiet als *Vorbehaltsgelände für Grundwasserschutz* dar. Gefährdungen oder Beeinträchtigungen des Grundwassers durch Planungen oder Maßnahmen sollen hier vermieden werden.

Eine qualitative oder quantitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplanten Maßnahmen ist nicht zu erwarten. Im Bebauungsplan wird zur Umsetzung einer zweckbezogenen Nutzung die zulässige Versiegelung mit einer GRZ = 0,3 auf das notwendige Maß begrenzt. Ferner wird durch die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen, Garagenzufahrten sowie Hofflächen auf den Baugrundstücken sichergestellt, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser frei ablaufen und seitlich versickern kann. Zusätzlich tragen zur Reduzierung der Abwassermenge die Festsetzungen der Dachbegrünungen von Garagen bei. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass je Grundstück und Gebäude eine Zisterne mit mindestens 3 m³ Gesamtvolumen zu errichten ist, um Niederschlagswasser zu sammeln und als Brauchwasser zu verwerten. Die Festsetzungen dienen dem Schutz des Grundwassers und tragen den regionalplanerischen Zielvorgaben Rechnung.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes oder Heilquellenschutzgebietes. Der Mindestabstand zum nächstgelegenen Trinkwasserschutzgebiet beträgt ca. 115m (WSG Zone III des WSG „TB 1 u. TB 2 Geismar“ (ID: 635-081), nördlich des Plangebiets.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Der Bebauungsplan ermöglicht eine zweckentsprechende Bebauung und Nutzung der Baugrundstücke zu Wohnzwecken und somit auch eine entsprechende Versiegelung innerhalb des Plangebietes, die jedoch über die festgesetzte Grundflächenzahl begrenzt wird. Der Bebauungsplan enthält zudem Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen, Garagenzufahrten sowie Hofflächen auf den Baugrundstücken sowie durch die Vorgaben zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und zur Verhinderung von reinen Schottergärten. Darüber hinaus sind Dächer von Garagen unter 5° in mindestens extensiver Form zu begrünen. Zudem wird durch die Festsetzung von Zisternen die Nutzung des Niederschlagswasser als Brauchwasser (z.B. Gartenbewässerung) ermöglicht, was sich positiv auf die Grundwasserneubildung auswirkt. Insofern werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Maßnahmen vorgegeben, die der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegenwirken.

Die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO) sind ferner zu berücksichtigen, z.B. der im Folgenden zitierte **§ 8 Abs. 1 HBO**:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

- 1. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und*
- 2. zu begrünen oder zu bepflanzen,*

soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

Versickerung von Niederschlagswasser

Eine gezielte Versickerung des auf den Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswassers wird im Bebauungsplan nicht verbindlich festgelegt. Ein Bodengutachten zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Bodens liegt gegenwärtig nicht vor. Je nach Art von ggfs. geplanten Versickerungsanlagen kann eine Erlaubnis zur Herstellung und Betrieb erforderlich sein.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor. Auf den Vollzug des Bebauungsplanes und die konkrete Objektplanung wird verwiesen.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Das Plangebiet liegt nicht im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes.

Bemessungsgrundwasserstände

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor. Auf den Vollzug des Bebauungsplanes und die konkrete Objektplanung wird verwiesen.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor. Auf den Vollzug des Bebauungsplanes und die konkrete Objektplanung wird verwiesen.

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Sofern Versickerungsanlagen zur Anwendung kommen, ist die Notwendigkeit einer Regenwasservorbehandlung im Einzelfall gemäß Merkblatt DWA-M 153 zu prüfen.

8.3 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.

8.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 BauGB der sachgerechte Umgang mit Abwasser und die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Zur Erschließung gehören eine geordnete Abwasserbeseitigung und eine naturverträgliche Niederschlagswasserbewirtschaftung.

Die Stadt Frankenberg (Eder) betreibt eine eigene kommunale Kläranlage. Diese ist für 29.000 EW ausgelegt und in der Lage, die zusätzlichen anfallenden Schmutzwassermengen aufzunehmen und zu reinigen. Die Entwässerung innerhalb des geplanten Baugebietes erfolgt im Trennsystem. Der

Anschluss der Schmutz- und Regenwasserkanäle erfolgt in der Pappelstraße und der Straße „Auf dem Bruchhof“ an den dort jeweils vorhandenen Mischwasserkanal.

Der maßgebliche Trockenwetterabfluss aus dem Plangebiet ermittelt sich zu:

$$Q_t = Q_s + Q_f$$

mit $q_s = 5 \text{ l/s} \cdot 1.000 \text{ E}$ und $Q_f = Q_s$ ergibt sich

$$Q_t = 2 \times (85 \text{ E} \times 5 \text{ l/s} \cdot 1.000 \text{ E}) = \mathbf{0,85 \text{ l/s}}$$

Änderungen an bestehenden Mischwassereinleitungen sind aus hydraulischen Gesichtspunkten nicht erforderlich.

Die Überprüfung der Schmutzfrachtberechnung durch ein beauftragtes Ingenieurbüro hat ergeben, dass die im geplanten Baugebiet „Auf dem Mittelfeld III“ anfallende Fläche bislang als Außengebiet berücksichtigt ist. In der für das Jahr 2022 vorgesehenen, neuen Schmutzfrachtberechnung wird das Gebiet entsprechend der geplanten Entwässerungsart berücksichtigt.

Das anfallende Niederschlagswasser ist, sofern es nicht versickert werden kann, gedrosselt über die geplante Regenwasserkanalisation in den Mischwasserkanal in der Straße „Auf dem Bruchhof“ bzw. ggfs. der Pappelstraße einzuleiten. Die Einleitmenge darf den natürlichen Abfluss, der vorläufig mit ca. 10 l/(s,ha) angesetzt wird, nicht überschreiten. Eine endgültige Angabe dieser zur Bemessung heranzuziehenden Drosselwasserspense erfolgt im Zuge der Entwurfsplanung.

Für die öffentlichen Straßenparzellen sind eigene Rückhaltesysteme in den Straßenbereichen geplant. Zum anderen sind auf den jeweiligen Baugrundstücken Retentionszisternen vorzusehen. Das durch die Bebauung auf den jeweiligen Baugrundstücken zusätzlich anfallende Niederschlagswasser darf nur gedrosselt abgeleitet werden. Die Drossel und deren Notüberlauf dürfen an die Kanalisation angeschlossen werden. Für jedes Baugrundstück ist eine separate Regenwasserrückhaltung zu konzipieren. Die maximal zulässige Ablaufmenge, die an den öffentlichen Kanal angeschlossen wird, wird vom Abwasserwerk Frankenberg in Form einer Bemessungsregenspense vorgegeben. Der Nachweis ist mit den Bauantragsunterlagen vorzulegen. Die Errichtung und dauerhafte Unterhaltung der Retentionszisternen werden vertraglich über die Kaufverträge sichergestellt.

Bei der Planung der Retentionsanlagen ist zu berücksichtigen, dass die Höhenlage so zu wählen ist, dass kein Rückstau aus dem Mischwasserkanal in die Retentionsanlage gelangen kann. Dies bedeutet, dass die tiefste Sohlage der Retentionsanlagen höher als das Straßenniveau im Bereich des anschließenden Mischwasserkanals hergestellt werden muss. Da dies in den Straßen „Auf dem Bruchhof“ und der Pappelstraße aufgrund der Topographie nicht möglich ist, muss der Anteil der Straße „Auf dem Bruchhof“ und der Pappelstraße ohne Retention abgeleitet werden und dies durch eine entsprechend stärkere Drosselung der Ablaufmenge aus der in Nord-Südrichtung verlaufenden, geplanten Erschließungsstraße kompensiert werden. Hieraus ergibt sich dann auch die zur Dimensionierung der Retention maßgebende Regenwasserspense. Die entsprechenden Dimensionierungen müssen im Zuge der Entwurfsplanung durchgeführt werden.

Zur Reduzierung der Abflussmengen aus dem Plangebiet sind entsprechende Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplanes. So sind u.a. die Dächer von Garagen mit einer Dachneigung von unter 5° in mindestens extensiver Form zu begrünen, was durch das hierdurch generierte Wasserrückhaltevolumen einen Beitrag zur Regenwasserbewirtschaftung leistet. Darüber hinaus wirken die Festsetzungen zu den Grundstücksbegrünungen und vorzunehmenden Bepflanzungen sowie die Regelungen zu den Befestigungen von Gehwegen, Hofflächen und Pkw-Stellplätze eingriffsmindernd. Festgehalten werden kann, dass eine geordnete Abwasserbeseitigung gewährleistet werden kann und somit die Erschließung gesichert ist. Ergänzend wird auf die Ausführungen im wasserwirtschaftlichen Fachbeitrag verwiesen.

Im Übrigen wird bezüglich der Verwertung von anfallendem Niederschlagswasser auf die allgemein geltenden Bestimmungen des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verwiesen:

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

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

Das Hessische Wassergesetz (HWG) wurde an Inhalt und Systematik des im Jahr 2010 geänderten Wasserhaushaltsgesetzes angepasst, sodass nach der erfolgten Anpassung des Landesrechts nachfolgend auch die maßgebliche Vorschrift des HWG aufgeführt werden soll

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Außengebietsentwässerung

In der Pappelstraße besteht im Bereich der Wegeparzelle zwischen Flst. 84/6 (Haus Nr. 14) und Flst 83 ein Einlaufbauwerk, welches zur Aufnahme des Außengebietswassers aus der Feldgemarkung nördlich der Pappelstraße dient. Zur Wasserführung wurde zusätzlich eine Leitplanke installiert. Das Einlaufbauwerk besitzt einen Anschluss an die Mischwasserkanalisation des Abwasserwerks Frankenberg. Einlaufbauwerk und Leitplanke befindet sich im überplanten Bereich des hier betrachteten B-Planes. Eine gezielte Ableitung des Außengebiets ist nach Wegfall des Einlaufbauwerks nicht mehr möglich. Daher ist nördlich angrenzend zum Plangebiet die Errichtung eines Grabens/Mulde geplant, die zum Schutz des Baugebietes das Oberflächenwasser fassen und ableiten soll. Über ein Einlaufbauwerk wird das anfallende Wasser anschließend über Abwasserleitungen über das Flurstück 128 geführt an das Kanalnetz angeschlossen. Der Bebauungsplan setzt daher nördlich angrenzend zum Allgemeinen Wohngebiet eine 10 m breite öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung mit Entwässerungsmulde“ fest. Innerhalb der Flächen sind zur Erfassung und Ableitung des aus dem Außengebiet anfallenden Oberflächenwassers Entwässerungsmulden/ -gräben, einschließlich Wartungs- und Pflegebereiche sowie bauliche Anlagen, wie z.B. Einlaufbauwerke, Ableitungskanäle, zulässig.

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 und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften (bspw. Dachbegrünung, Begrünung der Grundstücksfreiflächen) sowie die Vorsehung von Brauch- und Retentionszisternen tragen zusätzlich zur Reduzierung der Abwassermenge bei.

Versickerung des Niederschlagswassers

Eine gezielte Versickerung des auf den Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswassers wird im Bebauungsplan nicht verbindlich festgelegt.

Entwässerung im Trennsystem

Die Entwässerungsplanung erfolgt innerhalb des Plangebietes im Trennsystem mit Anschluss an das vorhandene Mischsystem.

Kosten und Zeitplan

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

8.5 Abflussregelung

Abflussregelung

Im Zuge der technischen Erschließungsplanung und geeignete Behandlungsmaßnahmen des Regenwassers zu prüfen und erforderlichenfalls festzulegen.

Vorflutverhältnisse

Die maßgebliche maximale Einleitmenge wird entsprechend dem derzeit aus dem natürlichen Gelände kommenden Abfluss festgelegt. Eine Begrenzung auf maximal ca. 10 l/(s,ha) wird vorläufig festgelegt. Diese Drosselabflussspende muss im Zuge der Entwurfsplanung genauer bestimmt werden.

Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet.

Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

Hochwasserschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

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. Eine Entsiegelung von Flächen kann im Plangebiet nicht erfolgen.

Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten

Entfällt aufgrund des Planziels und der Lage.

8.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft

Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft sind aufgrund des Planziels vorliegend nicht beachtlich.

9. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten

Altablagerungen und Altstandorte sowie sonstige Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Frankenberg (Eder) zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt.

Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Vorsorgender Bodenschutz

Nachfolgend werden verschiedene Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz aufgeführt, die als Hinweise für die Planungsebenen der Bauausführung und Erschließungsplanung vom Bauherrn / Vorhabenträger 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 Fremdzufluss, 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)

10. Kampfmittel

Eine Auswertung der Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Flächen nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Sollte im Zuge der Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

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 Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG somit grundsätzlich entsprochen werden. Aufgrund der räumlichen Nähe zur klassifizierten Kreisstraße 94 sind die immissionsschutzrechtlichen Belange im Rahmen der Bauleitplanung zu würdigen. Eine Auswertung des Lärmviewers Hessen zeigt jedoch, dass sich die westlich angrenzende Bestandsbebauung schallmindernd in Bezug zum Straßenverkehrslärm der Ortsdurchfahrtsstraße „Zur Königshöhe“ bzw. K94 auswirkt. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind daher nicht zu erwarten.

12. 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.

13. Sonstige Infrastruktur

Sonstige Infrastruktureinrichtungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Die Deutsche Telekom weist in ihrer Stellungnahme vom 21.12.2021 darauf hin, dass bei der Erschließungsplanung zum Baugebiet in allen Straßen/ Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen sind. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

14. Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

15. 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	15.652 m²
Allgemeines Wohngebiet	12.683 m ²
Verkehrsflächen (öffentlich)	2.236 m ²
Grünfläche (öffentlich)	733 m ²
Externe Ersatzmaßnahme (Blühstreifen)	2.511 m²

16. Anlagen und Gutachten

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Plan Ö, Stand: 08/2021
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Planungsbüro Fischer, Stand: 14.12.2022
- Stellungnahme zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange, Energiegesellschaft Frankenberg, Stand: 15.12.2021

Planstand: 14.12.2022

Projektnummer: 21-2453

Projektleitung: Birgit Roeßing, Dipl.-Bauingenieurin (FH), Stadtplanerin AKH
Bastian Seibert, M.Sc. Wirtschaftsgeographie u. Raumentwicklungspolitik

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