

Gemeinde Rabenau, Ortsteil Geilshausen

Begründung

Bebauungsplan

„Feuerwehrstützpunkt Geilshausen“

Entwurf

Planstand: 14.07.2021

Projektnummer: 20-2371

Projektleitung: Röttger/ Wolf!

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 Flächennutzungsplan	7
1.5 Verbindliche Bauleitplanung	7
1.6 Verfahrensart und -stand	7
2. Städtebauliche Konzeption und Rahmenbedingungen	8
3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	10
4. Inhalt und Festsetzungen	10
4.1 Art der baulichen Nutzung	11
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	11
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	12
4.4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen	13
4.5 Eingriffsminimierende Maßnahmen (BauGB)	13
4.6 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	13
5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	13
6. Berücksichtigung umweltschützender Belange	14
6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht.....	14
6.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung	15
6.3 Artenschutz und Schutzgebiete	15
7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	15
7.1 Überschwemmungsgebiet	16
7.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz.....	16
7.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen	18
7.4 Abwasserbeseitigung.....	18
7.5 Abflussregelung	19
7.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft.....	20
8. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	20
9. Technische Infrastruktur	21
10. Brandschutz	22
11. Kampfmittel	22
12. Immissionsschutz	22

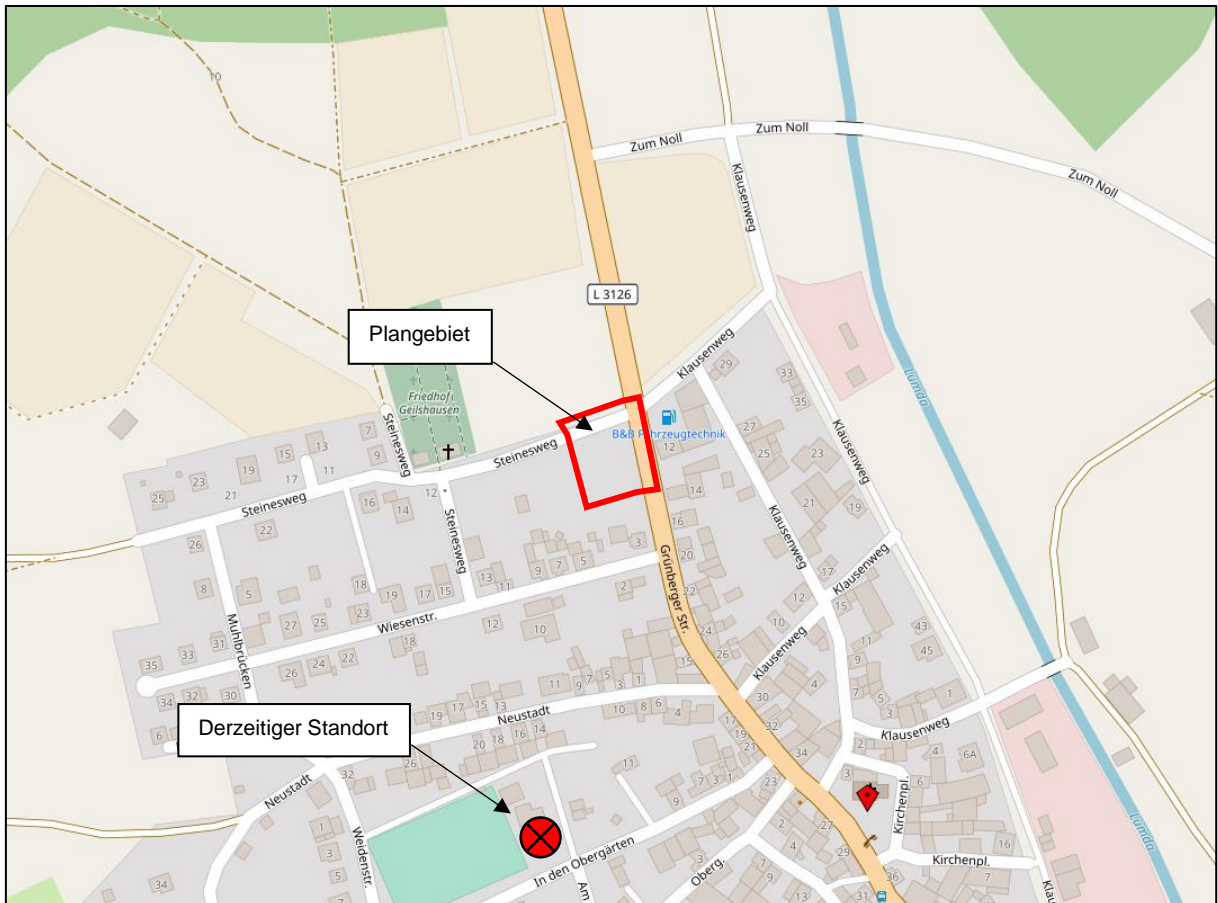
13. Denkmalschutz	23
14. Bodenordnung.....	23
15. Flächenbilanz.....	23
16. Kosten	24
17. Anlagen und Gutachten.....	24

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

In der Gemeinde Rabenau ist im Ortsteil Geilshausen der Neubau des Feuerwehrstützpunktes geplant. Bereits im Jahr 2008 wurden Mängel am derzeitigen Standort des Feuerwehrgerätehauses, am Sportplatz, festgestellt und auch mit erfolgter Nachbesserung im Jahr 2010 ist ein Sanierungsstau vorhanden, sodass die aktuellen Anforderungen an die Ertüchtigung des bestehenden Gebäudes schwer umzusetzen sind, weshalb ein Neubau favorisiert wird. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rabenau hat am 03.07.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Feuerwehrstützpunkt Geilshausen“ sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich im beschlossenen. Mit dem Bebauungsplan soll der neue Standort des Feuerwehrstützpunktes bauplanungsrechtlich vorbereitet werden und gleichzeitig die Zufahrtsregelung der Feuerwehr gesichert werden. Nach einer Standortprüfung bietet sich der nun gewählte Standort aufgrund der Lage am Ortsrand in Richtung des Ortsteils Kesselbach an, da mit direktem Anschluss an die L3127 eine schnelle Erreichbarkeit des Einsatzortes gewährleistet ist. Das Plangebiet, weist eine Größe von rd. 1.714 m² auf. Geplant ist die Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Feuerwehrstützpunkt“.

Abb. 1: Lage des Plangebietes im Ortsteil Geilshausen



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 10/2020), bearbeitet, Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Die Planziele gelten analog für die Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde, der die Fläche derzeit als Fläche für die Landwirtschaft darstellt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs.3 BauGB.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich im Ortsteil Geilshausen, am nördlichen Ortsrand innerhalb des Siedlungszusammenhangs. Der Standort grenzt im Norden an den „Steinesweg“ und im Osten an die Grünberger Straße (L3127). Die Erschließung ist somit gesichert und bietet eine gute Erreichbarkeit für die Einsatzkräfte. Das Plangebiet stellt sich derzeit als Grünfläche/Weidefläche dar. Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Geilshausen Flur 1, die Flurstücke 412/1, 424/12 teilweise, 424/13 teilweise sowie Flur 2, die Flurstücke 20 und 68/1 teilweise. Von West nach Ost verläuft ein verrohrter Regenwasserkanal durch das Plangebiet. Der Regenwasserkanal ist in der Plankarte eingetragen und wird durch die vorliegende Planung nicht tangiert. Eine Überbauung mit Stellplätzen oder die Anlage einer Grünfläche ist zulässig.

Die Topografie des Plangebietes lässt sich als relativ eben beschreiben.

Das Plangebiet wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

- Norden: Straße „Steinesweg“ und Kleingartennutzungen
- Westen: Kleingartennutzungen
- Süden: Wohnbebauung mit I bis II geschossiger Bauweise und Hausgartennutzungen,
- Osten: Grünberger Straße (Landstraße L3127)

Bereich des Plangebietes

Abb. 2: Weidefläche, Blickrichtung Süd



Abb. 3: Weidefläche, Blickrichtung Südwest



Abb. 4: angrenzende Kleingartennutzung



Abb. 5: Blickrichtung Nord, an der L3127



Quelle: Eigenen Aufnahmen, Stand: 09/2020

1.3 Regionalplanung

Der **Regionalplan Mittelhessen 2010** stellt den Geltungsbereich als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (6.3-2) überlagert von Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen (6.1.3-1) dar.

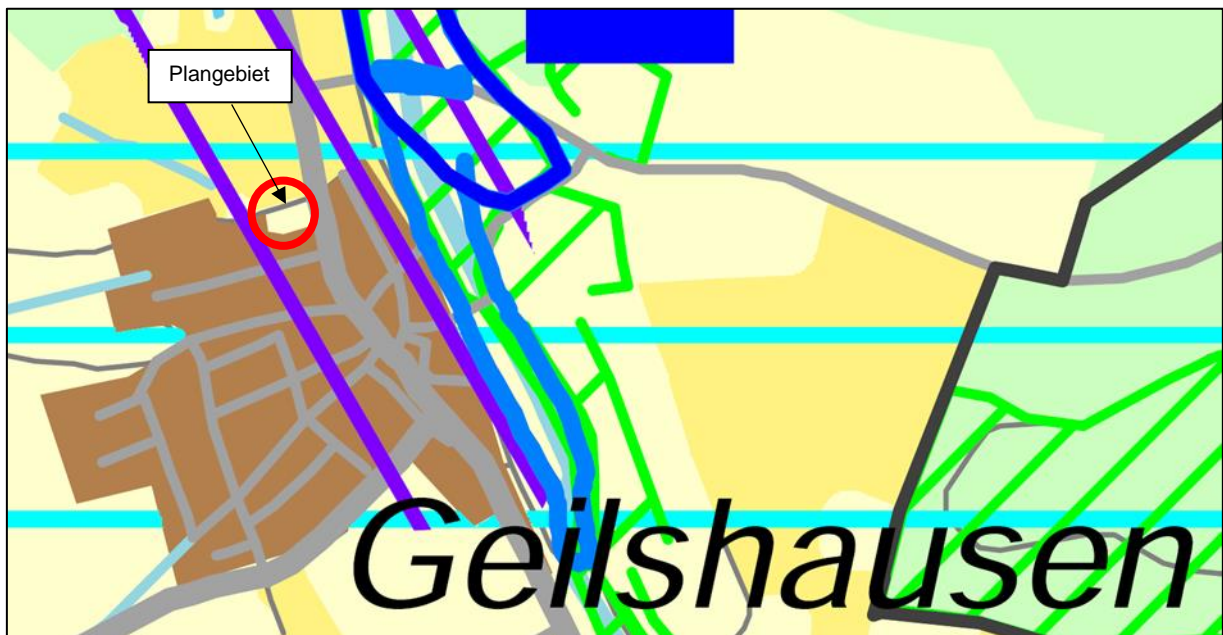
Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (6.3-2)

Mit der Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehrstützpunkt“ wird eine Fläche von rd. 1.700 m² in Anspruch genommen. Die Inanspruchnahme der Fläche erfolgt unter der Notwendigkeit, dass das derzeitige Feuerwehrgerätehaus im Ortsteil Geilshausen sanierungsbedürftig ist und eine Ertüchtigung auf lange Sicht kostenintensiver ist als ein Neubau. Darüber hinaus bietet der derzeitige Standort am Sportplatz nicht genügend Raum für einen Anbau sowie der Herstellung von weiteren dringend benötigten Stellplätzen für die Einsatzkräfte. Auch ist die Zufahrtsregelung am alten Standort umständlich, sodass sich insgesamt schlechte Bedingungen für den alten Standort ergeben.

6.3-2 (G) (K)

Durch die Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft soll die Offenhaltung der Landschaft durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung gesichert werden. In der Abwägung ist dem Erhalt einer landwirtschaftlichen Nutzung ein besonderes Gewicht beizumessen.

Abb. 6: Ausschnitt Regionalplan Mittelhessen 2010



In den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft soll die Offenhaltung der Landschaft durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung gesichert werden. In der Abwägung ist daher dem Erhalt einer landwirtschaftlichen Nutzung ein besonderes Gewicht beizumessen. Eine Inanspruchnahme für andere Raumansprüche ist jedoch unter besonderer Berücksichtigung des landwirtschaftlichen Belangs unter anderem gemäß dem raumordnerischen Ziel 5.2.4 für die städtebauliche Entwicklung von Siedlungs- und Gewerbeflächen im Umfang von bis zu 5ha im Zusammenhang mit der bebauten Ortslage unter Beachtung der einschlägigen Ziele der Raumordnung zulässig.

Die Inanspruchnahme des Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft lässt sich damit begründen, dass im Vorfeld bereits weitere Standorte untersucht worden sind, die Standortfindung hat sich jedoch als schwierig herausgestellt. (siehe Standortdebatte Kapitel 2).

Darüber hinaus ist das Plangebiet als innerhalb des Siedlungszusammenhanges befindlich zu bewerten, da sowohl von Westen, Süden und Osten eine Bebauung, sowie Haus- und Kleingartennutzungen vorliegen. Auch nördlich befinden sich Kleingartennutzungen, sodass eine Bebauung des Plangebietes zu einer Ortsrandabrundung führt. Durch die Lage am „Steinesweg“ und der Grünberger Straße (L3127) ist zudem die Erschließung gesichert. Eine landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes fand nur eingeschränkt statt, das Plangebiet wurde als Weidefläche genutzt. Aufgrund der geringfügigen Inanspruchnahme von rd. 1.700m² und der Bedeutung des Vorhabens zur Sicherstellung der Gefahrenabwehr innerhalb des Ortsteils Geilshausen wird davon ausgegangen, dass die vorliegende Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten kann.

Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen (6.1.3-1)

Überlagert wird das Plangebiet von Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen. Die Festlegung dieses Gebietes erfolgt aufgrund des Gewässerverlaufes der Lumda im östlichen Anschluss der Ortslage. Infolgedessen ist ein Drittel der Ortslage mit dem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen entsprechend überlagert.

6.1.3-1 (G) (K)

In den Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen sollen die Kalt- und Frischluftentstehung sowie der Kalt- und Frischluftabfluss gesichert und, soweit erforderlich, wiederhergestellt werden. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion und den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen vermieden werden. Der Ausstoß lufthygienisch bedenklicher Stoffe soll reduziert, zusätzliche Luftschadstoffemittenten sollen nicht zugelassen werden.

Die Planung des Neubaus für den Feuerwehrstützpunkt sieht eine eingeschossige Bauweise sowie Zufahrten und Stellplätze für die Einsatzkräfte vor. Es ist nicht damit zu rechnen, dass die Bauweise sich nachteilig auf den Lufttransport auswirken wird, da die Zirkulation durch den Baukörper nicht wesentlich beeinträchtigt werden sollte. Hinzu kommt die Ortsrandlage mit angrenzenden Freiflächen von Kleingartennutzungen und dem nordwestlich befindlichen Friedhof. Zudem fügt sich das Plangebiet in das Umfeld, bestehend aus gemischten Nutzungen und Wohnnutzungen mit Hausgärten ein. Zwar wird es in diesem Bereich durch das Gebäude und erforderliche Zufahrten und Stellplätze zu einer Versiegelung kommen, da das Plangebiet jedoch eine Fläche von rd. 1.700m² aufweist und im direkten Umfeld keine großflächigen Versiegelungen vorhanden sind, ist von keiner Potenzierung auszugehen, sodass eine erhöhte Wärmezunahme auf das Lokalklima ausgeschlossen werden kann. Ebenso werden keine größeren Mengen an Emissionen von Luftschadstoffen, mit Ausnahme des Einsatzverkehrs, ausgestoßen. Es wird davon ausgegangen, dass die vorliegende Planung den Zielen der Raumordnung nicht entgegensteht, da insgesamt mit keinen negativen Auswirkungen auf das Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen zu rechnen ist.

Aufgrund der raumordnerischen Vorgaben und Darstellungen sieht die Gemeinde Rabenau die vorliegende Bauleitplanung aufgrund ihrer Art der baulichen Nutzung (Feuerwehr im Sinne einer

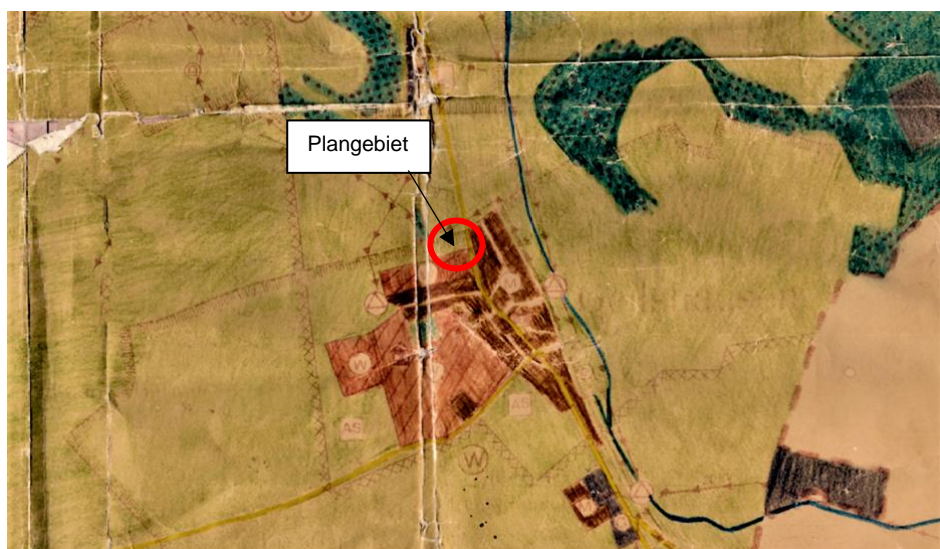
Ortsrandarrondierung) und der Größe des Plangebietes (rd. 1.700m²) als gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

1.4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Rabenau stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, steht die Darstellung des Flächennutzungsplanes der vorliegenden Planung somit zunächst entgegen.

Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Planziel einer Darstellung von Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehrstützpunkt“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB erfolgt gemäß § 8 Abs.3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes.

Abb. 7: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Rabenau



1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.

1.6 Verfahrensart und -stand

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

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	03.07.2020 Bekanntmachung: 08.10.2020
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	16.10.2020 – 20.11.2020 Bekanntmachung: 08.10.2020
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: 13.10.2020 Frist 20.11.2020

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	22.07.2021 – 31.08.2021 Bekanntmachung:2021
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: 19.07.2021 Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Die Bekanntmachungen erfolgen im amtlichen Mitteilungsblatt der Gemeinde Rabenau.

Aufgrund der Entwicklung der Corona-Pandemie und der damit verbundenen Einschränkungen für die Öffentlichkeit in Hinblick auf die entsprechend angepassten Öffnungszeiten der Verwaltung und die geänderten und ergänzten Einsichtsmöglichkeiten der Planunterlagen wurde eine angemessene längere Auslegungsdauer der Planunterlagen im Rahmen der Entwurfsoffenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gewählt.

2. Städtebauliche Konzeption und Rahmenbedingungen

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.

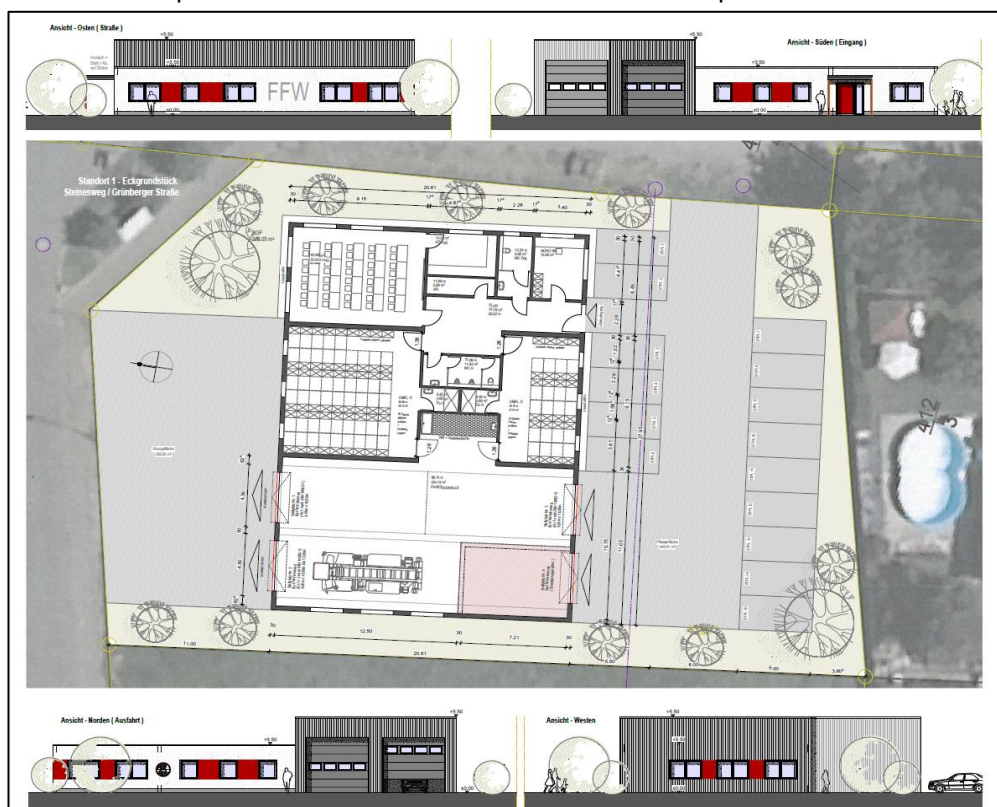
Aufgrund eines Sanierungsstaus am alten Standort des Feuerwehrgerätehauses, am Sportplatz, wurde eine Debatte über die Ertüchtigung des alten Standortes und den Neubau in der Gemeinde Rabenau geführt.

Eine Ertüchtigung des alten Standortes wurde aus mehreren Gründen verworfen. Zwar wäre eine Sanierung auf den ersten Blick günstiger gewesen, jedoch wurden die Folgekosten sowie die Umlegung des Spielplatzes und Herstellungskosten für zusätzliche Stellplätze als Ausschlusskriterium angesehen. Davon abgesehen, dass am alten Standort nicht ausreichend Platz für Erweiterungsmaßnahmen zur Verfügung steht. Die Verwaltung hat verschiedene Standorte begutachtet und bezüglich der bauplanungsrechtlichen Anforderungen und Grundstücksverfügbarkeit geprüft. Für einen Feuerwehrstützpunkt gelten jedoch andere Maßgaben als z.B. für die Nachverdichtung eines Wohnhauses, weshalb die wenigen unbebauten Grundstücke im Ortsteil Geilshausen grundsätzlich nicht für die Feuerwehr in Frage kommen.

Zu den Standortkriterien zählen die Erreichbarkeit für Einsatzkräfte als auch die Lage innerhalb der Ortschaft, in Hinblick auf kurze Einsatzwege, eine ausreichende Fläche für den Neubau von zwei Fahrzeughallen und einen Sozialraum mit Umkleiden und Büronutzungen sowie Stellplätze für Einsatzkräfte. Bereits im Jahr 2018 hatte sich die Gemeinde Rabenau für einen neuen Standort am Festplatz, im Süden des Ortsteils Geilshausen ausgesprochen. Der Festplatz weist eine Fläche von rd. 3.500m² auf und hätte somit ausreichend Platz für die Feuerwehr und die zugehörigen Nutzungen geboten. Zudem sah eine erste Konzeption zusätzlich die Ausweisung von zwei weiteren Baugrundstücken für Wohngebäude vor. Doch aufgrund von Bedenken der Mitglieder der Feuerwehr gegenüber der Erreichbarkeit und einem möglichen Konflikt mit den vorhandenen Nutzungen (Stellplatz für Wohnmobile, Lage innerhalb eines Wohngebietes und Wegfall des Festplatzes) wurde seitens der Gemeindevertretung der Standort zurückgestellt.

Wie bereits erwähnt sind nur wenige Brachflächen innerhalb der Ortschaft vorhanden und die meisten sind für die Errichtung einer Feuerwehr zu kleinflächig oder aufgrund der Grundstücksausrichtung nicht geeignet. Die Fläche der vorliegenden Planung besitzt einen guten Flächenzuschnitt und aufgrund der zwei angrenzenden Straßen gleich zwei Zufahrtsmöglichkeiten. Hinzu kommt, dass der Eigentümer Verkaufsbereitschaft signalisiert hat, sodass die Gemeinde Rabenau diesen Standort favorisiert. Das bereits zum ersten Standort am Festplatz beauftragte Architekturbüro Schmitt & Kollegen aus Gießen erarbeitete auf Grundlage der Anforderungen einen neuen Entwurf.

Abb. 8: Konzeptentwurf für den Neubau des Feuerwehrstützpunktes



Quelle: Schmitt & Kollegen, Planungsgesellschaft mbH, Stand: 05/2019, Ausschnitt nicht genordet

Das künftige Gebäude wird so ausgerichtet, dass die Zufahrt der Einsatzfahrzeuge zum „Steinesweg“ ausgerichtet ist. Die Zufahrt der Einsatzkräfte im Einsatzfall erfolgt hingegen über die Grünberger Straße (L 3127). Im südlichen Plangebiet ist der Parkplatz für die Einsatzkräfte vorgesehen.

Für den Neubau des Gebäudes ist eine eingeschossige Bauweise mit einer Fahrzeughalle für mindestens zwei Einsatzfahrzeuge, Umkleiden für die Einsatzkräfte sowie ein Seminarraum und ein Büro geplant. Der Bebauungsplan greift diese Konzeption auf und setzt zudem die Eingrünungsmaßnahmen fest. Bei der Fläche des Plangebietes handelt es sich um eine Weide. Gehölze sind nicht vorhanden. Die Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehrstützpunkt“ stellt eine behutsame Siedlungsentwicklung am nördlichen Ortsrand dar und fügt sich aufgrund der westlich, südlich und östlich angrenzenden Bebauung städtebaulich in das Ortsbild ein. Der Übergang in die Landschaft, bzw. befinden sich auch Kleingartennutzungen nördlich des Plangebietes, wird durch Baum- und Strauchpflanzungen entsprechend harmonisch gestaltet.

Mittels Festsetzungen auf der Plankarte wird für den Feuerwehrstützpunkt ein Gebäude mit einem Vollgeschoss, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, eine Grundflächenzahl (GFZ) von 0,8 sowie einer maximalen Gebäudeoberkante von 6,5 m festgesetzt.

3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet wird im Norden über den „Steinesweg“ und im Osten über die Grünberger Straße (L3127) erschlossen. Die Grünberger Straße stellt die Hauptstraße des Ortsteils Geilshausen dar und kreuzt weiter südlich auf die Straße „Zum Zollstock“ (L3126), sodass grundsätzlich die Ortslage gut erreichbar ist. Auch im Einsatzfall über den Ortsteil hinaus ist eine schnellstmögliche Verbindung in die anderen Ortsteile gegeben. Die vorgesehene Konzeption des neuen Standortes sieht zwei Zufahrten vor, sodass im Einsatzfall die Einsatzkräfte den Standort über die Grünberger Straße anfahren und ihre Pkw abstellen können und mit den Einsatzfahrzeugen über die Zufahrt im Norden auf über den „Steinesweg“ verlassen können. Das Plangebiet ist ausreichend groß, um die erforderliche Anzahl an Stellplätzen nachzuweisen. Die Einsatzkräfte werden in der Regel mit ihren Pkws zum Feuerwehrstützpunkt fahren, für Besucher besteht auch die Möglichkeit den Öffentlichen Personennahverkehr zu nutzen. Das Plangebiet ist an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. Die nächste Bus-Haltestelle ist innerhalb der Ortslage von Geilshausen „Kirche“ vorhanden. Die Haltestelle befindet sich in rd. 300m südlich des Plangebietes. Dort besteht Anschluss an den Busverkehr nach Staufenberg und Grünberg.

Um die Versiegelung jedoch zu reduzieren und den Wasserhaushalt zu schonen wird zusätzlich festgesetzt, dass Stellplätze, Garagen und deren Zu- und Umfahren, Hofflächen und Gehwege in wasserdurchlässiger Weise herzustellen sind. Sofern ausgeschlossen ist, dass keine wassergefährdenden Stoffe in das Grundwasser gelangen können.

4. 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.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird **eine Fläche für den Gemeinbedarf** mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB ausgewiesen. Die Flächen für den Gemeinbedarf gehören begrifflich nicht zu den Baugebieten und sind damit von der Ermächtigung des § 1 Abs. 3 BauNVO nicht erfasst; die entsprechenden Vorschriften der Baunutzungsverordnung finden daher auf sie grundsätzlich keine Anwendung. Außer der erforderlichen Festsetzung der konkreten Zweckbestimmung gibt es somit für die Flächen für Gemeinbedarf keine unmittelbar gültigen Vorschriften zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie über die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen. Gleichwohl können, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern, diesbezüglich entsprechende Festsetzungen getroffen werden. Vor diesem Hintergrund setzt der vorliegende Bebauungsplan zur Klarstellung fest, dass die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehrstützpunkt“ der Unterbringung des Feuerwehrgerätehauses sowie der sonstigen verbundenen baulichen Anlagen und Nutzungen dient.

Darüber hinaus wird die Erforderlichkeit weitergehender Festsetzungen vorliegend nur das Maß der baulichen Nutzung betreffend und insofern für die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse, eine Begrenzung der Höhenentwicklung sowie für die Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen gesehen.

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

4.2 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 und eine Festsetzung zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes aufgenommen.

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. Für das Plangebiet wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 eine **GRZ = 0,8** festgesetzt. Die Festsetzung ermöglicht eine zweckentsprechende Bebauung und Nutzung, zugleich werden jedoch der Umfang der zulässigen Bebauung und das Maß der zulässigen Versiegelung aufgrund der Ortsrandlage des Plangebietes und entsprechend der Funktionalität festgelegt.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Durch die Grundflächen dieser Anlagen darf nach der gesetzlichen Regelung die maximal zulässige GRZ = 0,8 nicht überschritten werden.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der vorliegende Bebauungsplan setzt gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO für die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 0,8** fest. Die Geschossflächenzahl ergibt sich aus der Zahl der Vollgeschosse und der Grundflächenzahl. Nach der gesetzlichen Regelung des § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln ist. Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S.d. § 2 Abs. 4 HBO sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen.

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.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches setzt der Bebauungsplan die maximale Zahl der Vollgeschosse im Plangebiet auf ein Maß von $Z = 1$ fest. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass sich die Bebauung in das Ortsbild einfügt.

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 Plangebietes im Wesentlichen in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt und auch hinsichtlich der Lage am Ortseingang verträglich dimensioniert ist.

Die maximale zulässige Höhe der Gebäudeoberkante des Gebäudes des Feuerwehrstützpunktes beträgt $OK_{Geb} = 6,5m$. Zur Höhenentwicklung von Gebäuden wird für die Oberkante Gebäude als unterer Bezugspunkt die Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden ($OK_{EG_{RFB}}$) festgesetzt.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine **Bauweise** i.S.d. § 22 BauNVO wird nicht festgesetzt und ergibt sich somit aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO). Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die jeweils engere Festsetzung. Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) definiert, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen.

Gemäß Textlicher Festsetzung gilt für die Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung „Feuerwehrstützpunkt“, dass Stellplätze mit ihren Zu- und Umfahrten, Garagen, Hofflächen und Übungsflächen im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen und in den für den Nutzungszweck gekennzeichneten Flächen zulässig sind, soweit sie die nach Landesrecht ohne Abstandsflächen zulässigen Maße einhalten. Somit kann eine gewisse Varianz der Ausnutzung des Grundstückes erzielt werden.

4.4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

Innerhalb des Plangebietes verläuft ein verrohrter Regenwasserkanal, der weiter östlich in die Lumda eingeleitet wird. An dem Verlauf und der Nutzung des Regenwasserkanals wird beibehalten. Hierfür wird ein Leitungsrecht gemäß Plankarte zugunsten der Gemeinde Rabenau festgesetzt. Die Fläche ist von einer Bebauung freizuhalten. Die Anlage von Stellplätzen, deren Zu- und Abfahrten und einer Grünfläche ist zulässig.

Die Festsetzung dient der Funktionsfähigkeit des örtlichen Kanalnetzes und der örtlichen Wasserversorgung. Außerdem soll das Leitungsrecht verhindern, dass im Zuge von Bautätigkeiten die Leitung nicht beschädigt wird.

4.5 Eingriffsminimierende Maßnahmen (BauGB)

Grundsätzlich geht mit der vorliegenden Bauleitplanung ein Eingriff in den Naturhaushalt sowie den Boden- und Wasserhaushalt einher. Durch verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan kann dieser Eingriff jedoch minimiert bzw. in Teilen einem Ausgleich zugeführt werden. Der Bebauungsplan setzt eingriffsminimierende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB fest. Gehwege, Hofflächen, Stellplätze und Garagen sowie deren Zu- und Umfahrten i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen sofern wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen. Durch die dort vorzunehmende Versickerung kann die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate reduziert werden.

4.6 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Durch die Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen soll gewährleistet werden, dass der Feuerwehrstützpunkt zu den angrenzenden Nutzungen eingegrünt wird, um sich in das räumliche Umfeld einzufügen. Darüber hinaus sorgen Bäume und Sträucher für ein lebenswertes Umfeld und bieten vielen Tieren Lebensraum.

Es sind Einzelbaum- sowie Strauchpflanzungen vorgesehen, entlang den Erschließungsstraßen und den Grundstücksgrenzen auf den Grundstücksflächen. Je Symbol in der Plankarte gilt es einen Laubbaum/Laubstrauch (siehe Artenliste) zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Eine Verschiebung der Baumstandorte um bis zu 5 m ist zulässig. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38 – 40 Hessisches Nachbarrechtgesetz wird verwiesen.

5. 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.

In den vorliegenden Bebauungsplan werden gestalterische Festsetzungen bezüglich der geplanten Bebauung zur Dachgestaltung, Dachneigung, der Gestaltung der Einfriedungen sowie der Grundstücksfreiflächen aufgenommen, damit sich das künftige Gebäude an die im näheren Umfeld bestehenden Gebäudestrukturen anpassen kann.

Dachgestaltung

Da es sich bei dem künftigen Feuerwehrgerätehaus um eine Funktionsgebäude handelt, sind Dächer mit einer Neigung bis 30° zulässig. Bei Garagen, überdachten PKW-Stellplätzen und Nebenanlagen i.S.v. §§ 12 und 14 BauNVO sowie bei untergeordneten Nebendächern sind abweichende Dachneigungen zulässig. Zur Dacheindeckung sind begrünte Dächer oder Dachsteine in den Farbtönen grau bis anthrazit und rote Farbtöne sowie Naturschiefer, Zinkblech und Ziegel zu verwenden. Spiegelnde oder reflektierende Materialien sind unzulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie sind zulässig. Auch angesichts der Nutzungsform wird somit genügend Spielraum gegeben.

Gestaltung der Einfriedungen

Seitliche und straßenseitige Einfriedungen sind ausschließlich aus Hecken oder Drahtgeflecht/Stabgitter und Holzlatten in senkrechter Gliederung i.V.m. der Anpflanzung einheimischer standortgerechter Laubsträucher bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten. Aufgrund der Ortsrandlage soll es Kleintieren ermöglicht werden das Plangebiet zu durchqueren.

Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Aufgrund des ohnehin hohen Versiegelungsgrades, bedingt durch die Unterbringung und Nutzung des Feuerwehrgerätehauses, soll die Festsetzung zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen eine gewisse gestalterische Qualität bereits auf Ebene der Bauleitplanung vorbereiten.

100 % der Grundstücksfreiflächen (= nicht überbaubare Grundstücksfläche laut GRZ) sind als Garten, Pflanzbeet oder natürliche Grünfläche anzulegen. Davon sind mindestens 30% mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen sowie bewährten hochstämmigen Obstbäumen zu bepflanzen. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauerngärten können als Einzelpflanzen eingestreut werden.

6. Berücksichtigung umweltschützender Belange

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird.

Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Um Doppelungen zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert.

Da sowohl Flächennutzungspläne als auch Bebauungspläne einer Umweltprüfung bedürfen, wird auf die Abschichtungsregelung verwiesen.

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

Der Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag zum Bebauungsplan liegt als Anlage bei. Auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

6.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden. Im vorliegenden Fall erfolgt der Ausgleich über die Zuordnung von Ökopunkten des Ökokontos der Gemeinde Rabenau (siehe 6.4).

6.3 Artenschutz und Schutzgebiete

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

6.4 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

Das Gesamtdéfizit von 46.898 Biotopwertpunkten wird der Kompensationsfläche „Bellevue I“ (vorläufige Ersatzmaßnahme) in der Gemeinde Rabenau, Gemarkung Londorf, Flur 4 Nr. 8 tlw. auf einer Fläche von insgesamt 3.474 m² für den Bebauungsplan „Feuerwehrstützpunkt Geilshausen“ zugeordnet (Aktenzeichen VII-360-313/15.04/04-0444).

7. 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:

7.1 Überschwemmungsgebiet

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

7.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung

Der Bedarf des Plangebietes mit Trinkwasser kann aufgrund der angrenzenden erschlossenen Ortslage und der geringen Größe des Plangebietes sowie aufgrund des Vorhabens des neuen Feuerwehrgerätehauses entsprechend als gesichert gelten.

Deckungsnachweis

Aufgrund der Lage des Plangebietes im unmittelbaren Ortsrandbereich geht die Kommune davon aus, dass die Trinkwasserversorgung aufgrund der vorhandenen Leitungen gedeckt werden kann. Innerhalb des Plangebiets ist ein Hausanschluss herzustellen.

Technische Anlagen

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung müssen neu verlegt werden (Hausanschluss).

Schutz des Grundwassers

Durch die Festsetzung zur Befestigung von Gehwegen, Hofflächen, Stellplätzen und Garagen sowie deren Zu- und Umfahrten i.S. von untergeordneten Nebenanlagen, in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Die Festsetzung dient dem Schutz des Grundwassers.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet (Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehrstützpunkt“) befindet sich vollständig innerhalb der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes WSG Br. I und II Geilshausen. Festgesetzt mit der Verordnung vom 14.03.1995 (StAnz. Nr. 16 Jahr 95 Seite 1258). Die entsprechenden Ge- und Verbote der Schutzverordnung sind zu beachten.

Nördlich an das Plangebiet angrenzend (Im Bereich des „Steinesweges“) befindet sich die Zone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes WSG Br. I und II Mainzlar. Festgesetzt mit der Verordnung vom 23.04.1991 (St. Anz. Nr. 22 Jahr 91 Seite 1380). Die entsprechenden Ge- und Verbote der Schutzverordnung sind zu beachten.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Durch die Festsetzung zur Befestigung von Gehwegen, Hofflächen, Stellplätzen und Garagen sowie deren Zu- und Umfahrten i.S. von untergeordneten Nebenanlagen, in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Die Festsetzung dient dem Schutz des Grundwassers.

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

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

Versickerung von Niederschlagswasser

Durch die Festsetzung zur Befestigung von Gehwegen, Hofflächen, Stellplätzen und Garagen sowie deren Zu- und Umfahrten i.S. von untergeordneten Nebenanlagen, in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Die Festsetzung dient dem Schutz des Grundwassers.

Hinweis: Folgende Versickerungsformen sind je nach Topografie, Verdichtung und Gestaltung des Baugrundstückes möglich¹:

Flächenversickerung

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

Muldenversickerung

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

Schachtversickerung

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

Rohrversickerung

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

Bei der Auswahl der geeigneten Versickerungsmethode ist neben den konkreten örtlichen Verhältnissen auf dem Grundstück der Schutz des Grundwassers zu beachten. Bei oberflächennahem Grundwasser oder auf einem Grundstück in einer Wasserschutzzone, ist auf eine Versickerung von Wasser, welches von Stellplätzen oder Fahrwegen abfließt, in der Regel zu verzichten bzw. ist eine Versickerung sogar verboten. Für die vorliegende Planung wird daher im Vorfeld des Bauantrages die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

¹ Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Im Vorfeld des Bauantrages und der Freiflächenplanung wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen. Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser dürfte nur eingeschränkt möglich sein.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Bemessungsgrundwasserstände

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

7.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen:

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches. Unterhalb des Plangebietes verläuft von West nach Ost ein verrohrter Regenwasserkanal der Gemeinde Rabenau. Der Regenwasserkanal dient der Ableitung von Niederschlagswasser und wird in die Lumda einleitet.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Es befinden sich keine 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 von Bewirtschaftungszielen für Oberflächengewässer wird durch die vorliegende Planung nicht tangiert.

7.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Die Erschließung kann aufgrund der Ortsrandlage als gesichert gelten.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Aufgrund der Lage des Plangebietes zum Innenbereich hin kann das Abwasser an die vorhandenen Kanäle (Mischsystem) im Bereich *der Grünberger Straße (L3127)* angeschlossen und entwässert werden.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Aufgrund der Lage des Plangebietes zum Innenbereich hin (Ortsrandlage) kann das Abwasser an die vorhandenen Kanäle (Mischsystem) im Bereich *der Grünberger Straße (L3127)* angeschlossen und entwässert werden.

Die Leistungsfähigkeit wird seitens der Gemeinde im Rahmen der Offenlage geprüft.

Reduzierung der Abwassermenge

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

Versickerung des Niederschlagswassers

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

Entwässerung im Trennsystem

Die Entwässerung erfolgt im bestehenden System (Mischwasserkanal).

Kosten und Zeitplan

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

7.5 Abflussregelung

Abflussregelung

Im Plangebiet befinden sich keine Vorfluter, sodass die Abflussregelung durch die vorliegende Bauleitplanung nicht beeinträchtigt wird.

Vorflutverhältnisse

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

Hochwasserschutz

Entfällt.

Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen

Entfällt.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

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

Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten

Entfällt aufgrund des Planziels und der Lage.

7.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft

Entfällt aufgrund des Planziels.

8. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten

Der Gemeinde Rabenau liegen zum derzeitigen Zeitpunkt keine Informationen zu Altlasten und Altstandorten vor.

Baugrund

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 Fremdzufuss, z.B. zufließendes Wasser von Wegen. Der ggf. vom Hang herabkommende Niederschlag ist während der Bauphase – beispielsweise durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes –, um das unbegrünte Grundstück heranzuleiten. 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 (LANUV) zu beachten:

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

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

Regierungspräsidium Gießen, Industrielle Abwasser, wassergefährdende Stoff, Grundwasserschadensfälle, Atlanten, Bodenschutz

Nach § 8 Abs. 4 HAltBodSchG sind Gemeinden und öffentlich-rechtliche Entsorgungspflichtige verpflichtet, die ihnen vorliegenden Erkenntnisse zu Altflächen dem HLNUG so zu übermitteln, dass die Daten im Bodeninformationssystem nach § 7 HAltBodSchG erfasst werden können. Auch die Untersuchungspflichtigen und Sanierungsverantwortlichen sind verpflichtet, die von ihnen vorzulegenden Daten aus der Untersuchung und Sanierung der verfahrensführenden Behörde in elektronischer Form zu übermitteln. Dies hat in elektronischer Form zu erfolgen. Über die elektronische Datenschnittstelle DATUS online steht den Kommunen ebenfalls FIS-AG (kommunal beschränkt) zur Verfügung. Wenden Sie sich bitte an das HLNUG oder entnehmen Sie weitere Infos sowie Installations- und Bedienungshinweise unter: <https://www.hlnug.de/themen/altlasten/datus.html>.

Nach entsprechender Recherche ist festzustellen, dass sich im Planungsraum keine entsprechenden Flächen befinden.

Hinweis: Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die Belange des Bodens zu berücksichtigen. Bei der Aufstellung eines Bauleitplans darf das Problem von Bodenbelastungen nicht ausgeklammert werden. Bei der Beurteilung von Belastungen des Bodens gilt das bauleitplanerische Vorsorgeprinzip und nicht die Schwelle der Gefahrenabwehr des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG). Der Träger der Bauleitplanung erzeugt mit der Ausweisung einer Fläche ein Vertrauen, dass die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr realisierbar ist. Geht die Stadt/Gemeinde Anhaltspunkten für Bodenbelastungen nicht nach, haben Eigentümer, Bauwillige und andere Betroffene ggf. Anspruch auf Schadensersatz. Bei der Erarbeitung der Stellungnahme zur Bauleitplanung ist zu beachten, dass nach den einschlägigen baurechtlichen Vorschriften für eine Vielzahl von Vorhaben kein förmliches Baugenehmigungsverfahren erforderlich ist (vgl. §§ 62 ff. HBO). Die Bauaufsichtsbehörde ist dann auch nicht verpflichtet, die Bodenschutzbehörde in ihrem Verfahren zu beteiligen. Insofern ist es möglich, dass die Bodenschutzbehörde über bauliche Veränderungen auf Verdachtsflächen nur im Rahmen der Bauleitplanung Kenntnis erlangen und danach nicht mehr beteiligt wird.

9. Technische Infrastruktur

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

Deutsche Telekom

Im Planbereich befinden sich entlang der Randzonen hochwertige Telekommunikationslinien der Telekom. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den

Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. (...). Zur Erstversorgung des neuen Gebäudes wenden Sie sich an die Bauherrenberatung unter der kostenfreien Telefonnummer 0800 330 1903 oder unter www.telekom.de/umzug/bauherrenberatung.

10. Brandschutz

Zur Ermittlung des Löschwasserbedarfes wurde eine Geschossflächenzahl (GFZ) in die Planung aufgenommen. Der erforderliche Löschwasserbedarf ist nachzuweisen. Aufgrund der Lage am Ortsrand und der vorhandenen Erschließungsstraßen, kann die Löschwasserversorgung als gesichert gelten.

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

Kreisausschuss des Landkreises Gießen, Gefahrenabwehr

Ohne Angabe der GFZ ist eine Ermittlung des erforderlichen Löschwasserbedarfes aus der Tabelle des Arbeitsblattes W 405 nicht möglich. Es bestehen jedoch keine Bedenken, wenn folgende Maßnahmen berücksichtigt werden:

Löschwasserbedarf = 96 m³ = (1600 l/Min)

11. Kampfmittel

Der Gemeinde Rabenau liegen zum derzeitigen Zeitpunkt keine Informationen zu Kampfmitteln im Plangebiet vor.

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

Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst

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 der Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein Kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, wird darum gebeten, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

12. Immissionsschutz

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

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

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

Regierungspräsidium Gießen, Immissionsschutz II

Nach Durchsicht der Planunterlagen zum Vorentwurf des o. g. Bebauungsplans sind immissionsschutzrechtliche Konflikte auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nicht direkt ersichtlich.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass für den Übungsbetrieb die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm - gelten. Bei der Umsetzung ist entsprechend auf die benachbarte Wohnbebauung Rücksicht zu nehmen.

13. 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 für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

14. Bodenordnung

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

15. Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung 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	3.248 m²
Fläche für den Gemeinbedarf (Feuerwehrstützpunkt)	1.714 m ²
Erschließungsstraße Bestand („Steinesweg“)	447 m ²
Erschließungsstraße Bestand (Grünberger Straße, L3127)	1.087 m ²

Aufgrund der im Baugebiet festgesetzten Grundflächenzahlen von GRZ = 0,8 ist insgesamt eine Versiegelung von rd. 1.371 m² möglich (inklusive Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO).

16. Kosten

Der Gemeinde Rabenau entstehen durch den Vollzug des Bebauungsplanes voraussichtlich Kosten bei dem Bau des Feuerwehrgerätehauses bzw. der Zufahrtsregelung und Einmündung zum „Steinesweg“ und zur Grünberger Straße (L 3127).

17. Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht Stand: 06.2021, M. Wagner / M.Sc. Landschaftsökologie und Naturschutz

Planstand: 14.07.20211

Projektnummer: 20-2371

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

Dipl.-Geograph Mathias Wolf (Stadtplaner AKH / SRL)

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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