



Gemeinde Rabenau
OT Londorf
Bebauungsplan „Kreuzacker II“
Begründung

Beteiligungsexemplar zur erneuten Offenlegung

September 2023



Bischoff & Heß
Landschaftsökologie und Projektplanung
Breiter Weg 133
35440 Linden
Tel.: 06403 – 774 8544
info@bischoff-hess.de

Inhalt

1	Allgemeines	3
1.1	Zum Verfahren	3
1.2	Rechtliche Grundlagen	4
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	4
2	Berücksichtigung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden	4
2.1	Innerörtliche Potentiale	5
2.2	Eigenentwicklung aufgrund privater Initiative	6
2.3	Fazit	6
3	Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB	7
3.1	Aufstellungsbegründung der Bebauungsplan-Änderung, Ziele und Zwecke sowie Auswirkungen	7
3.2	Eckdaten zur Bebauung „Kreuzacker II“	7
3.3	Erschließung	7
3.4	Empfehlung zur ökologischen Ausgestaltung	8
4	Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan	9
4.1	Textliche Festsetzungen	9
4.2	Örtliche Bauvorschriften	11
4.3	Wasserrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)	12
4.4	Hinweise	12
5	Umweltaspekte	13
5.1	Anmerkungen zum Umweltbericht	13
5.2	Lage und Biotopverbund	13
5.3	Boden	14
5.4	Oberflächengewässer	14
5.5	Klima und Luft	14
5.6	Artenschutzaspekte	15
5.7	Kultur- und sonstige Sachgüter	15
5.8	Landschaftsbild / Erholungseignung	15

1 ALLGEMEINES

Die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Rabenau hat in ihrer Sitzung am 4. März 2022 die Aufstellung des am westlichen Ortsrand gelegenen Bebauungsplanes „Kreuzacker II“ beschlossen. Zielsetzung ist die Schaffung eines allgemeinen Wohngebietes zur Deckung des aktuellen Bedarfs. Der aktuelle Bedarf ist durch die Gründung einer privat initiierten Entwicklungsgesellschaft bauwilliger Bürger, vornehmlich aus Londorf, belegt.

Für den Ortsteil Londorf besteht ein hoher Bedarf für Bauplätze durch junge Familien. Die Planung wirkt der negativen demographischen Entwicklung für die Gemeinde Rabenau entgegen und verstärkt das Potenzial an jungen Personen, die bereit sind, sich für die Ortsteile der Gemeinde Rabenau zu engagieren.

Der Bebauungsplan besteht aus dem Rechtsplan (Planurkunde) mit textlichen Festsetzungen und aus der hier vorliegenden Begründung.

Die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ersetzen nicht die allgemein gültigen baurechtlichen Bestimmungen, Normen und sonstigen Vorschriften und Satzungen.

1.1 Zum Verfahren

Die Planung war bereits im Zeitraum vom 20. Februar 2023 bis einschließlich 27. März 2023 offengelegt worden.

Das Verfahren richtete sich nach § 13b BauGB (Baugesetzbuch: hier „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“). In den Verfahren nach § 13 („Vereinfachtes Verfahren“) wurde bislang von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Mit dem Urteil vom 18.07.2023 hat das Bundesverwaltungsgericht in einem Normenkontrollverfahren entschieden, dass sich - anders als im Rahmen der von § 13a BauGB privilegierter Innenentwicklung - für eine Außenentwicklung keine Art von Plänen und Programmen definieren lässt, die a priori voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat (BVerwG 4 CN 3.22).

Somit ist davon auszugehen, dass auch im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens eine Umweltprüfung vorzunehmen ist.

Der § 13b Baugesetzbuch ist jedoch nicht aufgehoben. Somit ist zwar die europarechtliche Bestimmung als Verpflichtung zur Umweltprüfung anzuwenden, es wird jedoch davon ausgegangen, dass die übrigen – als Verwaltungsvereinfachung gedachten Regelungen - fortbestehen. Somit sind Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 kann abgesehen werden.

In der erneuten Offenlegung sind die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingeflossen. Die Planung wurde aufgrund der aktuellen Rechtsprechung zum § 13b Baugesetzbuch (BauGB) um einen Umweltbericht gemäß § 2a BauGB ergänzt.

1.2 Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) m.W.v. 30.04.2022
- Baunutzungsverordnung (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378)
- Planzeichenverordnung (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke:

Gemarkung: Londorf

Flur: 7

Flurstücke: 257/1 tlw., 259/2, 252/1 sowie 253 bis 256 (alle tlw.)

Größe: 10.766 m²

Planerische Vorgaben

Das Gebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem FNP entwickelt.

2 BERÜCKSICHTIGUNG DES SPARSAMEN UMGANGS MIT GRUND UND BODEN

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen, sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen, sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

2.1 Innerörtliche Potentiale

2.1.1 Baulücken

Baulücken sind insbesondere im Ortsteil Londorf nur in sehr begrenztem Umfang vorhanden, eine Bebauung obliegt hier den Grundeigentümern.

Die Gemeinde hat zur Ermittlung der Verfügbarkeit sämtlicher Baulücken (ohne Grünflächen und denkmalgeschützte Ensembles) und die Verkaufsbereitschaft sämtlicher Flächeneigentümer von unbebauten Grundstücken innerhalb der Ortslage Londorf abgefragt. Im Ergebnis stehen ca. 17 Baugrundstücke eines Grundeigentümers mittelfristig zur Verfügung (perspektivische Bebauung im Laufe der nächsten 5 Jahre). Bei weiteren ca. 12 Grundstücken diverser Eigentümer gab es keine Rückmeldung, sodass davon auszugehen ist, dass diese Grundstücke nicht zur Verfügung stehen (sogenannte „Enkelgrundstücke“).

Die tatsächliche Vermarktung obliegt den Flächeneigentümern ohne Einflussmöglichkeiten der Gemeinde Rabenau.

2.1.2 Konversionsflächen

Konversionsflächen (Militär- oder Gewerbebrachen etc.) sind in der Gemeinde nicht vorhanden bzw. nicht verfügbar. Der Bereich des alten Sägewerks an der Brodbachstraße ist aktuell bereits überplant worden (s. unten).

2.1.3 Bebauungspläne

a) Bebauungsplan „Brodbachstraße“ (ehemaliges Sägewerk)

Im Jahr 2022 wurde der Bebauungsplan „Brodbachstraße“ (ehemaliges Sägewerk) im Norden Londorfs rechtskräftig. Ziel des Bebauungsplanes war die Umwandlung des ehemaligen Sägewerks in ein Wohn- und Mischgebiet. Im Nordwesten des Gebietes entstand in diesem Zuge ein neuer Standort für ein Wohnheim der „Schottener Sozialen Dienste“. In mehreren Teilen des Plangebietes sind planerisch größere Grundstückszuschnitte vorbereitet und Mehrfamilienhäuser ausdrücklich zulässig. Hiermit wird eine andere Zielgruppe als mit der Einfamilienhausbebauung beim vorliegenden Plangebiet „Kreuzacker II“ angesprochen.

Vor Realisierung der Wohnbebauung muss der Bestand des alten Sägewerks noch abgerissen werden.

Der Bebauungsplan weist zumindest in Teilen einen klaren Vorhabenbezug auf. Bezüglich des Entwicklungszeitraums gibt es bislang keine Rückmeldung des Vorhabenträgers.

Eine Vermarktung und Umsetzung ist daher zurzeit nicht absehbar, bzw. zeitlich nicht terminiert. Anzumerken ist auch, dass zunächst die Erschließung der Baugrundstücke notwendig wird; mit der Erschließungsplanung wurde aber zum Zeitpunkt Juli 2023 noch nicht begonnen. Zudem soll die Fläche im zentralen Ortsteil nach den Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde primär der Zuwanderung dienen.

b) Bebauungsplan „Londorf-Ost / Kesselbach“

Diese aus dem Jahr 1994 stammende Planung weist ein allgemeines Wohngebiet im Südosten Londorfs im Übergang zum Nordwesten Kesselbachs aus. Die Größe beträgt ca. 5 ha (ohne ausgewiesene Grünbereiche). Das Nettowohnbauland wird auf 4 ha geschätzt.

Die Flächen sind im Besitz eines privaten Eigentümers, sodass keine Flächenverfügbarkeit oder Steuerungsmöglichkeit seitens der Gemeinde besteht. Der Grundeigentümer hat auch

im Verlauf der fast 30 Jahre nach Rechtskraft der Planung keine Ansprüche geltend gemacht. Die Erschließung des Gebietes ist nicht erfolgt.

Die Aufteilung und vorskizzierte Erschließung erfüllt nicht die Erwartungen an eine zeitgemäße Planung. Daher beabsichtigt die Gemeinde diesen Plan aufzuheben. Zur Zeit werden die gesetzlichen Voraussetzungen und materiellen Konsequenzen des Aufhebungsverfahrens geprüft.

2.2 Eigenentwicklung aufgrund privater Initiative

Aus vorgenannten Gründen hat sich zur Schaffung von Wohneigentum im Ortsteil Londorf eine Initiative gegründet. Zielsetzung ist eine gemeinsame Erschließung von Baugrundstücken im Rahmen des hier vorliegenden Bebauungsplanes.

Die Initiative, die inzwischen eine GbR¹ unter dem Namen Erschließungsgesellschaft „Am Kreuzacker II“ gegründet hat, setzt sich zusammen aus Londorfer Bürgern, die bereits im Ortsteil ansässig sind oder aufgrund familiärer Gründe und/oder privater Bezüge wieder in Londorf wohnen wollen. Die Mitglieder der Erschließungsgesellschaft berichten, dass sie trotz langjähriger Bemühungen, auch in den Nachbargemeinden keine geeigneten Flächen bzw. Objekte gefunden haben, um ihre Wohnansprüche resp. Bauabsichten zu befriedigen. Alle 13 im Plangebiet projektierten Grundstücke sind bereits im Planstadium veräußert.

Es handelt sich hier also um eine echte „Eigenentwicklung“ im Sinne des Planungsrechts.

Die Erschließungsgesellschaft hat ihre deutlichen Absichten dadurch zum Ausdruck gebracht, indem sie sämtliche Leistungen im Rahmen der Baulandentwicklung (bisher: Bauleit- und Erschließungsplanung, Vermessung, städtebaulicher Vertrag) auf eigene Kosten und Risiko übernommen hat. Sie ist inzwischen auch im Besitz der Grundstücke.

Es handelt sich hier also nicht um einen Einzelentwickler, der sich auf seine eigenen Kapitalinteressen konzentriert und den Gesetzen des Immobilienmarktes unterliegt, mit der möglichen Folge einer für die Gemeinde schmerzhaften „Planruine“, sondern um eine Interessengruppe, bei der insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (auch von Familien mit Kindern), die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und die Eigentumsbildung im Mittelpunkt steht (vgl. § 1 (6) Nr. 2 BauGB).

2.3 Fazit

Der spezifische Bedarf an Wohnbauflächen (hier: bauwillige Anwohner) kann in den vorhandenen Innenentwicklungspotenzialen aktuell nicht gedeckt werden.

Die beabsichtigte Siedlungsentwicklung, insbesondere in Bezug auf den Wohnungsbau ist nicht so eingetreten, wie sie die Gemeinde ursprünglich beabsichtigt hatte.

Die formal bestehenden Baulandreserven im Ortsteil Londorf sind aktuell nicht verfügbar oder sollen gar nicht mehr weiter beplant werden (Londorf-Ost Kesselbach).

¹ Gesellschaft bürgerlichen Rechts

Ein Abwarten der Situation würde aktuell zur Stagnierung der baulichen Entwicklung des OT Londorfs führen. Insbesondere der Eigenbedarf für Bürger und ehemalige Bürger aus Londorf kann zurzeit nicht befriedigt werden.

In den bestehenden Plangebieten bzw. Baulücken ist bislang kein Grund und Boden in Anspruch genommen und keine Erschließung geplant worden; insofern wird das Ziel eines sparsamen Umgangs mit den Flächenressourcen im Sinne des § 1a (2) BauGB berücksichtigt.

3 BEGRÜNDUNG GEM. § 9 ABS. 8 BAUGB

3.1 Aufstellungsbegründung der Bebauungsplan-Änderung, Ziele und Zwecke sowie Auswirkungen

Zum Zwecke der Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung wird im Bebauungsplan Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB).

3.2 Eckdaten zur Bebauung „Kreuzacker II“

vorläufige Flächenbilanz

Geltungsbereich	10.679 m ²	100%
Summe Erschließung	1.209 m ²	11,3%
Private Grünfläche	531 m ²	5,0%
Nettowohnbauland (NWBL)	8.939 m ²	83,7%

Empfohlene Grundstücksgrößen

Die Grundstücksgrößen sollen dem Standard der Umgebungsbebauung entsprechen. Die Zielgröße wird daher in der Größenordnung über 500 m² angestrebt.

Im Plangebiet lassen sich so ca. 13 bis 15 Baugrundstücke realisieren.

3.3 Erschließung

3.3.1 Verkehrsaufkommen

Annahme	Berechnungsfaktor
Wohneinheiten (EFH, Doppelhausanteil)	15
• aufgrund der erwarteten Bebauungsstruktur und damit verbundenen Einwohnerstruktur wird pro Wohneinheit mit 3,5 Personen gerechnet	x 3,5
• jede Person legt im Mittel 3 Wege zurück	x 3,0
• hierbei ist der Anteil der Kfz ca. 60 %	x 0,75

• der durchschnittliche Besetzungsgrad der Fahrzeuge liegt bei 1,2	/ 1,2
• der Besucheranteil liegt bei 10%	x 1,1
ERGEBNIS gerundet Kfz-Bewegungen pro Tag	ca. 90

3.3.2 Anbindung an das vorhandene örtliche Straßennetz

Die Anbindung des Baugebietes erfolgt über die beiden Wohnstraßen „Am Kreuzacker“ bzw. „Am Stockacker“ und über die Wohn-Sammelstraße „Sälzerstraße“ mit direktem Anschluss an das regionale Verkehrsnetz (Gießener Straße L 3146). Andere Verbindungen existieren nicht und sollen auch nicht hergestellt werden.

Ausbaubreiten und Zustand der Anbindungen sind ausreichend, um das vergleichsweise geringe zusätzliche Verkehrsaufkommen zu bewältigen.

3.3.3 Garagen und Stellplätze

Prinzipiell sollen die Stellplätze auf den Baugrundstücken eingerichtet werden. Die Stellplatzsatzung² der Gemeinde Rabenau ist zu beachten (im Regelfall 2 Stellplätze pro Wohnung).

3.3.4 Abwasser-Erschließung

Das Gebiet kann an das bestehende Kanalnetz (Mischsystem) angeschlossen werden.

3.3.5 Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser soll auf den Grundstücken über Rigolen versickert werden. Soweit keine Versickerung stattfindet, wird das Wasser in einer Zisterne zwischengespeichert und über die Rigolen gedrosselt an das Mischsystem abgegeben. Dafür ist ein Stauraum von insgesamt 5 m³ vorzusehen (Rigole plus Retentionsvolumen der Zisterne).

3.4 Empfehlung zur ökologischen Ausgestaltung

3.4.1 Solarenergie

Aufgrund der Ausrichtung der Grundstücke sind die Dächer für Photovoltaik/Kollektoren sehr gut nutzbar. (West-Ost verlaufende Erschließungsstraße).

3.4.2 Erdwärme

Die Nutzung von Erdwärme via Erdkollektoren/Erdwärmepumpen wird empfohlen. Es wird darauf hingewiesen, dass ein nachträglicher Einbau mit entsprechend höheren Kosten verbunden ist. Aufgrund der Alge im Wasserschutzgebiet sind möglicherweise Ausnahmegenehmigungen erforderlich.

² <https://www.gemeinde-rabenau.de/category/rathaus/gemeindesatzungen>

3.4.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Die Empfehlungen aus dem Artenschutzgutachten (siehe Anlage zur Begründung) wurden weitgehend berücksichtigt. Darüber hinaus enthalten die Festsetzungen Regelungen zur ökologisch orientierten Gartengestaltung (siehe 8 und 9 der Festsetzungen).

4 FESTSETZUNGEN UND HINWEISE IM BEBAUUNGSPLAN

4.1 Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - (1) WA Allgemeines Wohngebiet
Zulässig sind (gemäß § 4 Abs 1 und 2 BauNVO)
 1. Wohngebäude,
 2. der Versorgung des Gebiets dienende Läden (Verkaufsfläche max. 50 m²), sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
 3. Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke
 - (2) Ausnahmsweise können zugelassen werden
 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
 2. Anlagen für Verwaltung; hier nur: Büros mit untergeordneter Nutzfläche

Das zu entwickelnde Gebiet soll vorwiegend der Schaffung von Wohnraum dienen. Der Ausschluss bestimmter oder ausnahmsweise zuzulassender Nutzungen dient dazu, ein Höchstmaß der Flächen für Wohnbebauung zu sichern. Zudem sind derartige Nutzungen am Siedlungsrand nicht sinnvoll städtebaulich zu integrieren. Nutzungskonflikte werden weitgehend vermieden. Ein kompletter Ausschluss ist nicht zielführend, zumal dann ein Reines Wohngebiet (WR) entstehen würde. Letzteres würde eine stringente Emissionsbeschränkung und die Einschränkung der Flexibilität der Eigentümer und Nutzer bedeuten.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB)
 - (1) Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,35, die Geschoßflächenzahl (GFZ) mit 0,7 festgelegt.
 - (2) Die maximale Zahl der Vollgeschosse beträgt 2 (II).
 - (3) Staffelgeschoße sind nur zulässig, wenn die Außenwandhöhe von 7 m nicht überschritten wird.
 - (4) Die maximale Höhe von Gebäuden soll 11 m nicht überschreiten; Bezugshöhe ist die natürliche Geländeoberfläche in der Mitte des geplanten Gebäudes.
 - (5) Untergeordnete Bauteile können die Höhe nach technischem Erfordernis überschreiten.

3. Bauweise, Baugrenzen und überbaubare Grundstücksfläche gemäß (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO)
- (1) Im Baugebiet gilt die offene Bauweise.
 - (2) Im Baugebiet sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.
 - (3) Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Die Begrenzungen dienen dem äußeren Erscheinungsbild und dienen der städtebaulichen Zielsetzung einer der Umgebungsbebauung angepassten Siedlungsentwicklung (Einzel und Doppelhäuser).

4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten [§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 3 BauGB]
- (1) Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- (1) Die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf 1 WE / Wohngebäude festgesetzt. Einliegerwohnungen bis zu 80 m² Wohnfläche sind zulässig. Ausnahmsweise können bis zu 3 Wohnungen je Wohngebäude zugelassen werden. Die Stellplatzsatzung ist dabei zu beachten.

Die Begrenzungen dienen dem äußeren Erscheinungsbild und dienen der städtebaulichen Zielsetzung einer der Umgebungsbebauung angepassten Siedlungsentwicklung (Einzel und Doppelhäuser). Für einen Geschosswohnungsbau mit mehr als 3 Wohnungen ist die vorgesehene Erschließung in der Summe nicht geeignet.

6. Maßnahmen zu Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- (1) Flachdächer und Dächer bis 10° Dachneigung sind als Gründächer mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm auszuführen und dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Dachflächen zur Sonnenenergienutzung.
 - (2) Je entstehendes neues Gebäude sind jeweils 2 Nisthilfen in Form von Kästen oder schon vorgefertigten Spalten für Haussperling und Mauersegler sowie 1 Fledermauskasten anzubringen. Alternativ können geeignete Nisthilfen innerhalb der Freiflächen errichtet werden.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Die so gekennzeichnete Fläche berechtigt die Anlieger der südlich angrenzenden Grundstücke zur entsprechenden Nutzung. Nutzungen die diesem Zweck zuwiderlaufen sind nicht zulässig.

8. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung von schädlichen Umweltwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
 - (1) Außenbeleuchtung
Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren (warmweiße LED oder SE/ST-Lampen). Die Leuchten müssen staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Dies gilt auch für die Beleuchtung von privaten Wegen und Verkehrsflächen.
 - (2) Spiegelnde Fassaden sind nicht zulässig.
 - (3) Verkehrsflächen und Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen anzulegen.
 - (4) Einfriedungen müssen so gestaltet werden, dass sie keine Barriere für Kleinsäuger darstellen, z.B. durch einen durchgehenden Bodenabstand von mindestens 10 cm oder durch regelmäßige Durchlässe von mindestens 30 cm Breite.

9. Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)
 - (1) Die Grundstücksfreiflächen sind als Gärten anzulegen; je Grundstück sind mindestens ein Hochstamm-Obstbaum und 5 heimische Sträucher zu pflanzen.
Auswahlliste:
Viburnum lantana, V. opulus, Crataegus div., Corylus avellana, Prunus petraea, Acer campestre, Ligustrum vulgare (Solitär), Sambucus nigra, Lonicera periclymenum (Rankenpfl.), Taxus baccata, Berberis vulgaris (Solitär), Hippophae rhamnoides
 - (2) Die Verwendung folgender Arten ist nicht zulässig: Prunus laurocerasus (Kirschlorbeer), Thuja (alle Arten), Chamaecyparis (Scheinzypressen, alle Arten), Fichten und Tannen (alle Arten) sowie ausläufertreibende Bambusarten.
 - (3) Stein- / Kies- / Split- und Schotterschüttungen von mehr als 1 m² sind unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen.

4.2 Örtliche Bauvorschriften

1. Wandhöhe
 - (1) Die Außenwandhöhe (außer Giebelseite) soll 7,00 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist das natürliche Gelände in der Mitte der aufgehenden Wand.
2. Dachgestaltung
 - (1) Staffelgeschosse sind nur zulässig, wenn die Außenwände des Staffelgeschosses mindestens 2,50 m auf beiden Längsseiten des Gebäudes ggü. den Außenwänden zurückspringt.
 - (2) Dachüberstände dürfen maximal 1,00 m betragen.

- (3) Die Verwendung von reflektierenden oder spiegelnden Materialien ist unzulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung solarer Strahlungsenergie sind ausdrücklich zulässig.
 - (4) Dacheindeckungen aus gewelltem Kunstglas, Metallen (z. B. Kupfer, Blei und Zink) und Blechen, auch in verzinkter Form, Faserzementplatten u. ä. sind unzulässig.
3. Grundstückseinfriedungen
- (1) Einfriedungen als Zäune oder Mauern sind bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig.
 - (2) Sichtschutzwände sind bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m nur im Einvernehmen mit dem jeweiligen Nachbarn zulässig.
4. Werbeablagen
- (1) Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistungserbringung mit einer maximalen Größe von 0,5 m² zulässig.

4.3 Wasserrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

- (1) In Anwendung der (Entwässerungssatzung gem. § 37 Abs. 4 HWG der Gemeinde Rabenau Hessen):

Das Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist zu sammeln und zu verwerten (Garten- / Brauchwassernutzung).

Dazu ist je Grundstück eine Retentionszisterne mit Drosselabfluss vorzusehen. Das Gesamtvolumen muss mindestens 5 m³ betragen. Davon müssen 3 m³ Retentionsvolumen vorgehalten werden. Alternativ kann bei einem Gesamtvolumen von 2 m³ ein zusätzliches 3 m³-Volumen durch Rigolen geschaffen werden.

Soweit es die örtlichen Bodenverhältnisse zulassen, ist der Überlauf der Zisterne an eine Rigole mit mindestens 2 m³ anzuschließen, sodass Niederschlagswasser versickern kann. Der Überlauf der Rigole kann an die Kanalisation angeschlossen werden.
- (2) Für die Entwässerungseinrichtungen ist auf den Grundstücken ein Revisionsschacht anzulegen.

4.4 Hinweise

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in Wasserschutzzone IIIB der Brunnen 1 und 2 Mainzlar (WSG-ID 531-072, Staatsanzeiger 22 - 1991, Seite 1380). Die Auflagen der Schutzgebietsverordnung sind zu befolgen.

Flächenkollektoren zur Erdwärmenutzung benötigen eine Ausnahmegenehmigung der unteren Wasserbehörde.

Denkmalschutz

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

Die Festsetzung entspricht geltendem Recht.

Kulturfähiger Boden

Anstehender, kulturfähiger Boden ist bei Bodenaushub und Bodenaustausch zu sichern. Dieser Boden ist zur Wiederverwendung in Mieten zu lagern und vor Austrocknung zu schützen. Auf Flächen mit Baumbestand ist der Boden nicht zu stören und das Bodenrelief nicht zu verändern. Zur Sicherung der ordnungsgemäßen Behandlung und Verwertung von Erdaushub, Bauschutt und Straßenaufbruch ist die gemeinsame Richtlinie, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen 2014 S. 211 vom 03.03.2014 und das Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ Stand 01.09.2018 (<https://rp-giessen.hessen.de/umwelt/abfall/bau-und-gewerbeabfall/einstufung-und-entsorgung-von-brandabfaellen>) zu beachten bzw. anzuwenden.

Die Festsetzung entspricht geltendem Recht.

Stellplätze

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Rabenau in der jeweils aktuellen Fassung.

Die Festsetzung entspricht geltendem Satzungs-Recht.

5 UMWELTASPEKTE

5.1 Anmerkungen zum Umweltbericht

Gemäß § 13b in Verbindung mit den §§ 13 und 13 b BauGB war ein Umweltbericht nicht vorgesehen.

Der Umweltbericht gem. § 2a BauGB wird mit der erneuten Offenlegung vorgelegt. Umweltbezogene Stellungnahmen sind im vorliegenden Umweltbericht berücksichtigt worden.

5.2 Lage und Biotopverbund

Der ursprüngliche Zustand der in Anspruch zu nehmenden Flächen ist Acker. Aufgrund der vorgesehenen Bebauung wurde die Ackernutzung allerdings mehrere Jahre nicht praktiziert; in Folge hat sich eine Gehölzsukzession entwickelt.

5.3 Boden

Bei den Böden des Plangebietes handelt es um Pseudogley-Parabraunerden und Parabraunerden aus Löss. Die Bodenfunktionale Gesamtbewertung wird mit „Mittel angegeben“ (Bodenvierer Hessen).

Standorttypisierung	3	mittel
Ertragspotenzial	4	hoch
Feldkapazität	3	mittel
Nitratrückhaltevermögen	3	mittel
Gesamtbewertung	3	mittel

Eingriffe in den Boden sind bei Bebauung unvermeidbar. Die einschlägigen DIN-Normen und Regelwerke sind bei Lagerung und Wiederverwertung insbesondere des Oberbodens zu beachten (siehe Hinweise).

5.4 Oberflächengewässer

Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor.

Folge der Versiegelung ist eine Veränderung des Oberflächenabflusses insbesondere bei Starkregenereignissen.

Zur Vermeidung sind versickerungs- und abflussregulierende Maßnahmen vorgesehen.

5.4.1 Grundwasser

Das Plangebiet liegt in Wasserschutzzone IIIB der Brunnen 1 und 2 Mainzlar (WSG-ID 531-072, Staatsanzeiger 22 - 1991, Seite 1380). Die Auflagen der Schutzgebietsverordnung sind zu befolgen.

Folge der Versiegelung ist eine Verringerung der Infiltration und damit lokal auch der Grundwasserneubildung.

5.5 Klima und Luft

Aufgrund der geringen Größe sind neben lokalen Effekten keine erheblichen Auswirkungen auf Klima und Luftqualität zu befürchten.

5.6 Artenschutzaspekte

Zur Berücksichtigung des Artenschutzes wurde ein gesondertes Gutachten angefertigt³. Zusammenfassend lässt sich Folgendes festhalten:

Im Wirkraum des Vorhabens ist ein Vorkommen von geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nicht ausgeschlossen - zu erwarten sind jagende Fledermausarten.

Eine Verletzung oder Tötung von tatsächlich oder potenziell vorkommenden, besonders geschützten Arten (bezogen auf § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) ist unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen bzw. kann vermieden werden.

Bau- oder betriebsbedingte Störungen (bezogen auf § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) sind unerheblich.

Eine Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (bezogen auf § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) ist für die mutmaßlich vorkommenden Fledermausarten und Vogelarten – z. T. unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen - ausgeschlossen.

5.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter oder schützenswerte Sachgüter sind nicht betroffen.

5.8 Landschaftsbild / Erholungseignung

Das Gebiet befindet sich in keinem für die ortsnahe Erholung bedeutendem Raum.

Durch die Bebauung kommt es zu einer Verlagerung des Ortsrandes um ca. 60 m in Richtung Norden. Für die freiraumbezogenen Erholung stehen allerdings noch ausreichend Flächen mit gleichwertiger Qualität zur Verfügung.

Nähere Angaben sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Aufgestellt
Linden, im September 2023

Dipl. Ing. Norbert Bischoff

³ Naturprofil, Planung und Beratung Friedberg 2022: Bebauungsplan "Kreuzacker II" Gemeinde Rabenau, OT Londorf Fachbeitrag Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG