

Gemeinde Rabenau, Ortsteil Geilshausen

## **Begründung**

# **Bebauungsplan**

Wohngebiet „Im Londörfer Feld“

Entwurf

Planstand: 11.10.2023

Projektnummer: 20-2278

Projektleitung: Röttger/ Wolf / Will

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

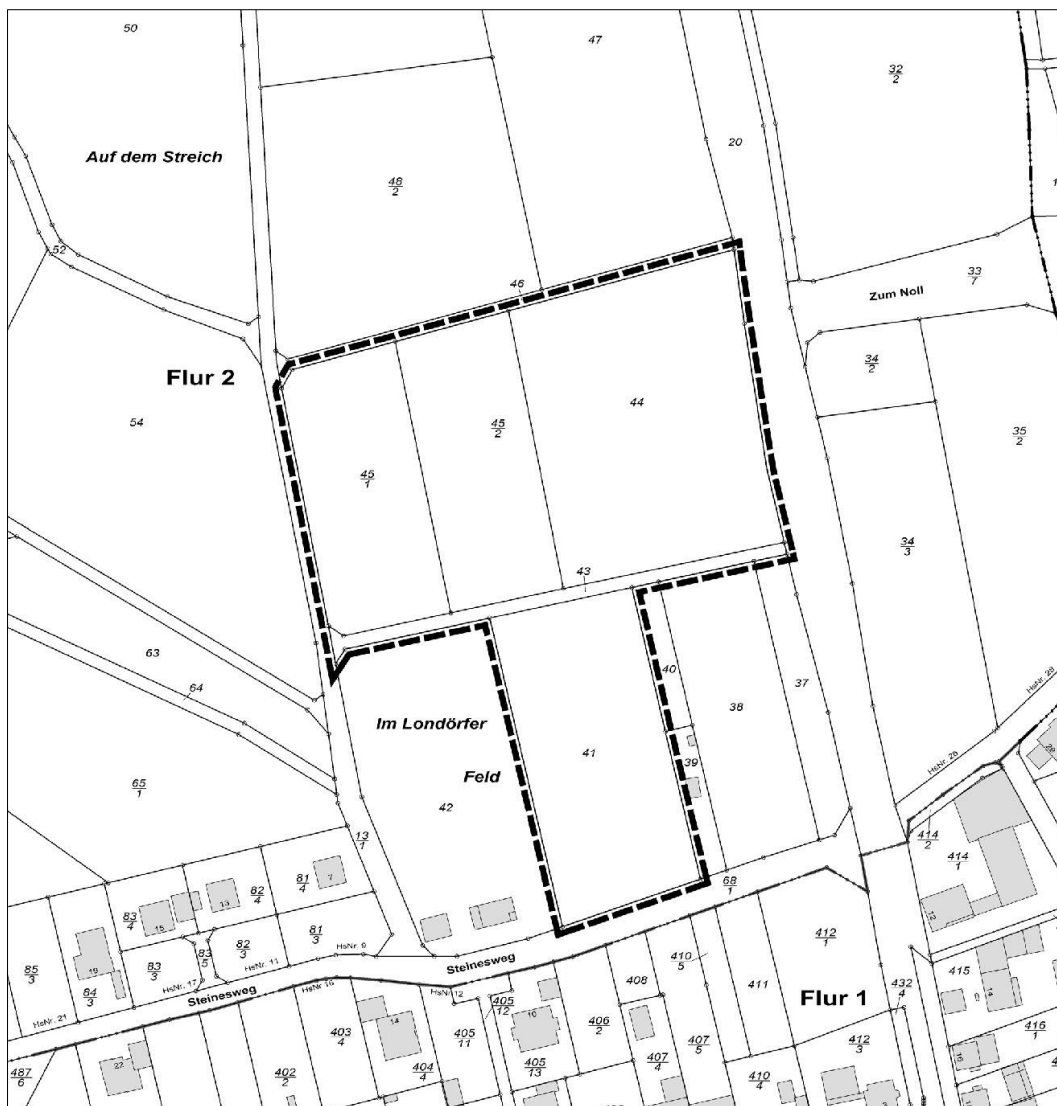
T +49 641 98441 22 Mail [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

## Inhalt

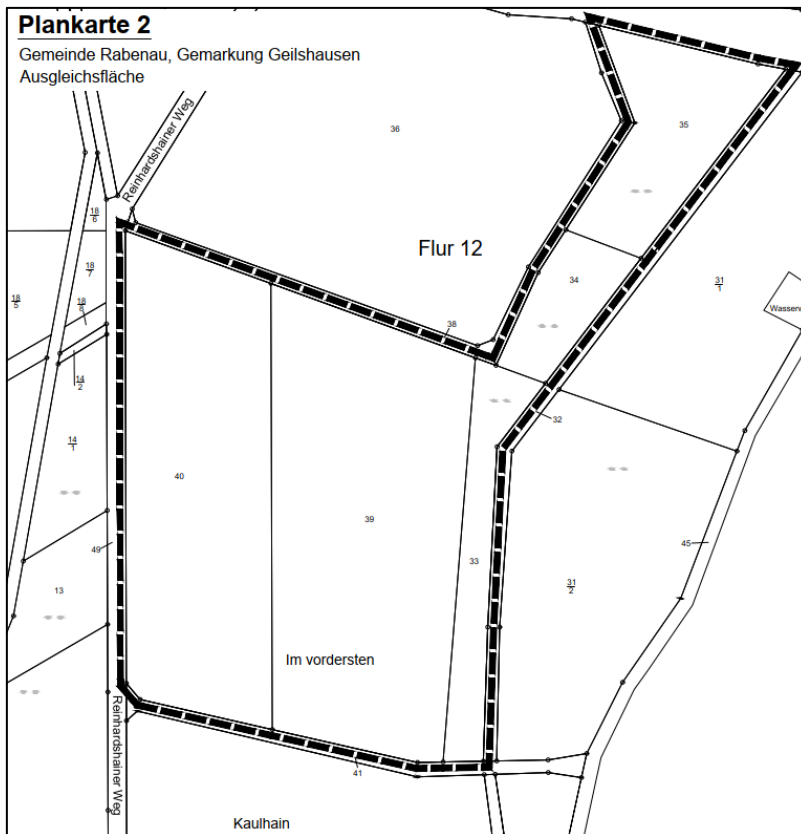
<b>1. Vorbemerkungen</b> .....	<b>4</b>
1.1 Planerfordernis und -ziel .....	4
1.2 Räumlicher Geltungsbereich .....	5
1.3 Regionalplanung .....	8
1.4 Flächennutzungsplan .....	12
1.5 Verbindliche Bauleitplanung .....	13
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz, Alternativendiskussion .....	15
1.6.1 Alternativen in Vorranggebieten Siedlung Bestand im Gemeindegebiet .....	15
1.6.2 Alternativen in rechtskräftigen Bebauungsplänen (§ 30 BauGB).....	22
1.6.3 Alternativflächen am Ortsrand Londorfs (zentraler Ortsteil).....	26
1.6.4 Alternativen am Ortsrand von Geilshausen .....	30
1.6.5 Ergebnis der Alternativendiskussion .....	33
1.7 Verfahrensart und -stand .....	33
1.8 Änderung zum Entwurf .....	34
<b>2. Städtebauliche Konzeption</b> .....	<b>34</b>
<b>3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung</b> .....	<b>36</b>
<b>4. Inhalt und Festsetzungen</b> .....	<b>37</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung .....	38
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	38
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	40
4.4 Öffentliche Grünflächen .....	40
4.5 Eingriffsminimierende Maßnahmen (BauGB).....	40
4.6 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	40
4.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes .....	41
<b>5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften</b> .....	<b>42</b>
<b>6. Wasserrechtliche Festsetzung</b> .....	<b>43</b>
<b>7. Berücksichtigung umweltschützender Belange</b> .....	<b>43</b>
7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht.....	43
7.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung .....	44
7.3 Artenschutz .....	46
<b>8. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz</b> .....	<b>47</b>
8.1 Überschwemmungsgebiet .....	47
8.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz.....	47
8.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen .....	50

8.4	Abwasserbeseitigung .....	51
8.5	Abflussregelung .....	52
8.6	Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft.....	52
<b>9.</b>	<b>Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz .....</b>	<b>53</b>
<b>10.</b>	<b>Kampfmittel.....</b>	<b>56</b>
<b>11.</b>	<b>Immissionsschutz .....</b>	<b>56</b>
<b>12.</b>	<b>Denkmalschutz .....</b>	<b>56</b>
<b>13.</b>	<b>Bodenordnung.....</b>	<b>57</b>
<b>14.</b>	<b>Elektrizitäts- und Gasversorgung, Kommunikationslinien .....</b>	<b>57</b>
<b>15.</b>	<b>Flächenbilanz.....</b>	<b>58</b>
<b>16.</b>	<b>Kosten .....</b>	<b>59</b>
<b>17.</b>	<b>Anlagen und Gutachten .....</b>	<b>59</b>

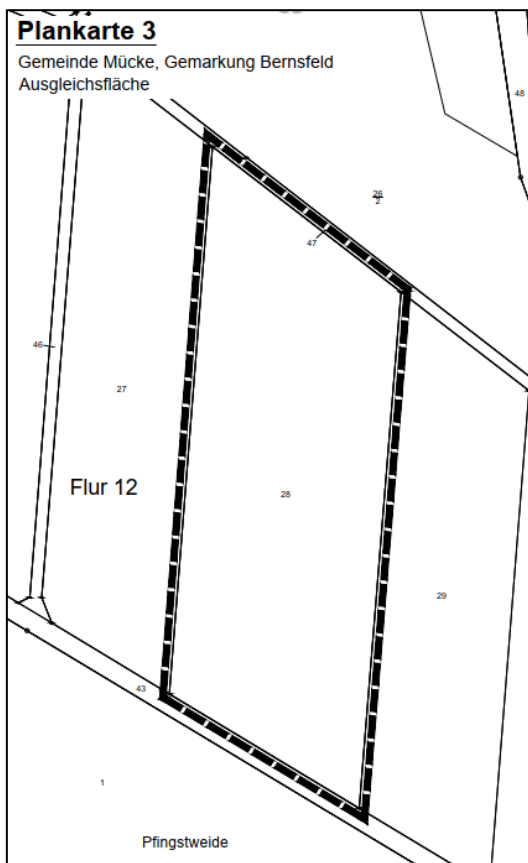
Abb. 1a: Räumlicher Geltungsbereich Plangebiet



**Abb. 1b: Räumlicher Geltungsbereich Externe Ausgleichsflächen, Gemarkung Geilshausen (Rabenu)**



**Abb. 1c: Räumlicher Geltungsbereich Externe Ausgleichsfläche, Gemarkung Bernsfeld (Mücke)**



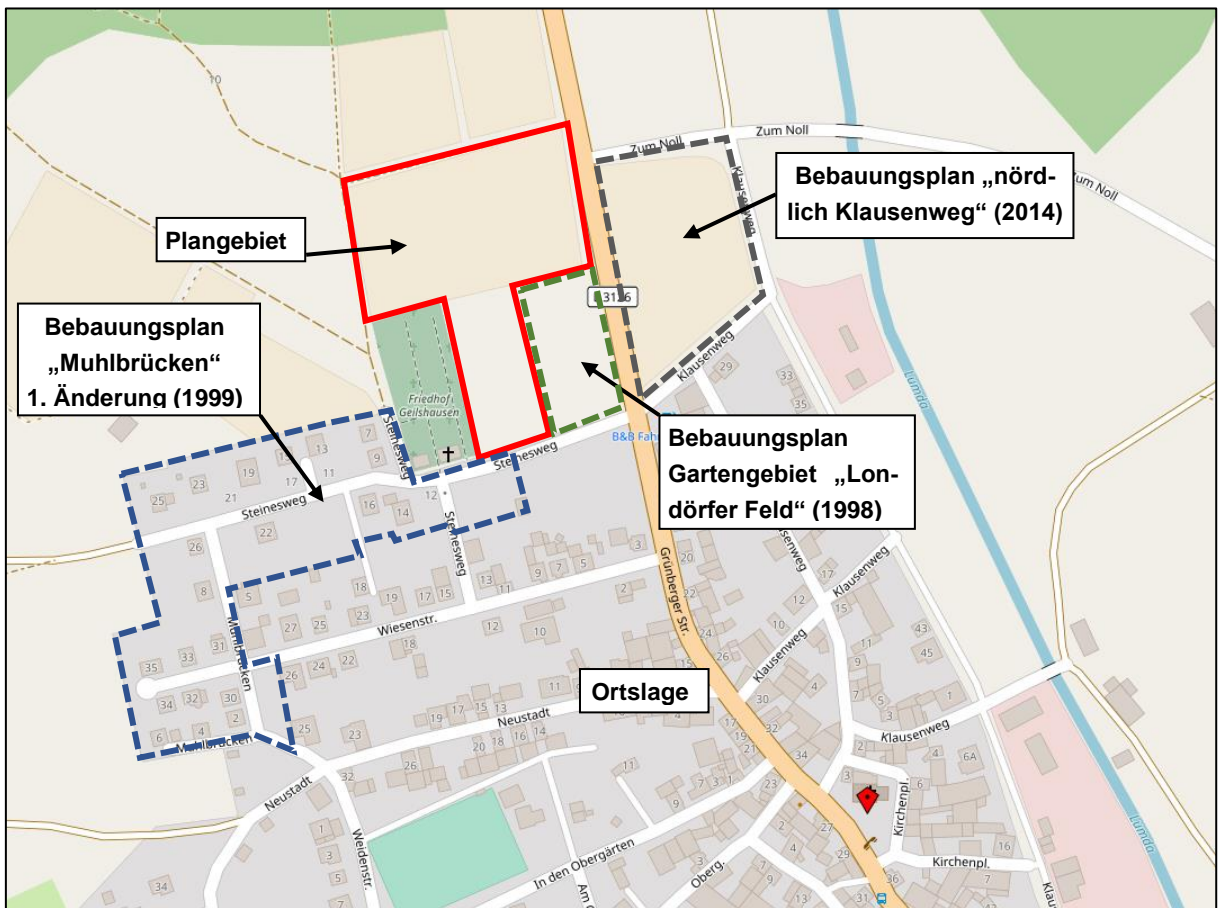
Ausschnitte genordet und ohne Maßstab

## 1. Vorbemerkungen

### 1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rabenau hat am 05.06.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Wohngebiet „Im Londörfer Feld“ sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich beschlossen. Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Geilshausen. Der Ortsrand ist in diesem Bereich bereits durch den Friedhof und das Gartengebiet, das über den Bebauungsplan Gartengebiet „Londörfer Feld“ (1998) festgesetzt ist, vorgeprägt. Hinzu kommt, dass über den Bebauungsplan „Nördlich Klausenweg“ eine gewerbliche Entwicklung nach Norden vorbereitet wurde. Der Bebauungsplan wird derzeit geändert, sodass längs der L 3127 (Grünberger Straße) ein Mischgebiet ausgewiesen werden soll. Das über den vorliegenden Bebauungsplan zur Ausweisung gelangende Wohngebiet stellt zwar eine Neuinanspruchnahme dar, gleichwohl ordnet es sich städtebaulich in das vorhandene Gefüge ein.

Abb. 2: Lage des Plangebietes im Ortsteil Geilshausen



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 07/2021), bearbeitet, Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Aufgrund der bestehenden Nachfrage nach Baugrundstücken im Ortsteil Geilshausen, zumal die letzte Baugebietsausweisung im Jahr 1999 über den Bebauungsplan „Mühlbrücken“ – 1. Änderung erfolgte, ist das Planziel des vorliegenden Bebauungsplanes die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zur Schaffung von Baugrundstücken.

Die Erschließung erfolgt über den „Steinesweg“ südlich des Baugebietes und wird als innere Ringerschließung ausgeführt. Das Plangebiet ist derzeit bauplanungsrechtlich als Außenbereich i.S.d. § 35

Baugesetzbuch (BauGB) zu werten, sodass die Aufstellung des Bebauungsplanes im zweistufigen Regelverfahren einschließlich Umweltprüfung erforderlich ist.

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.

### Bedarf

Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes dient dem Eigenbedarf des Ortsteils sowie dem externen Zuzug. Generell ist der Bedarf an Baugrundstücken in der gesamten Gemeinde hoch. Für das vorliegende Baugebiet liegen der Gemeinde folgende Bewerbungen vor.

Insgesamt lagen im August 2022 bereits 77 Bewerbungen um einen Bauplatz vor.

**Tab. 1: Bewerbungen Neubaugebiet Londörfer Feld (Stand 04/2023)**

Zuordnung der Interessierten/ Bewerbungen	Anzahl
Ansässig im OT Geilshausen	6
Ansässig in der Gemeinde Rabenau	3
Rückkehrende	12
<i>Zwischensumme</i>	<i>21</i>
Landkreis Gießen	32
Extern	25
<i>Summe</i>	<i>78</i>

Die Bewerbungslisten um einen Bauplatz im Baugebiet umfassen im April 2023 insgesamt 86 Bewerbungen. Für die nicht in der Tabelle erfassten sieben Bewerbungen liegen jedoch keine Rückmeldungen zum derzeitigen Wohnsitz oder dem Bezug zum Ortsteil Geilshausen vor.

Hinweis: Im Juli 2023 wurde ein Abgleich zwischen der Liste der Interessierten und der Mitglieder der Erschließungsgesellschaft zum zeitgleich laufenden Planungsprozess zum Baugebiet „Am Kreuzacker II“ im Ortsteil Londorf vorgenommen. Hiernach ist eine Bewerbung für das „Londörfer Feld“ herauszurechnen, da es eine Dopplung gab. Folglich liegen statt insgesamt 86 Bewerbungen im April 2023 nun rechnerisch **85 Bewerbungen im Juli 2023 vor**. Die Bewerbung war der Kategorie „Rückkehrende“ zuzuordnen.

Im Baugebiet sollen rund 24 Bauplätze entstehen. Die abschließende Einmessung und Grundstücksaufteilung sind hierbei noch nicht abgeschlossen. Nahezu der gesamte Bedarf entsteht hierbei durch Bevölkerung aus dem Ortsteil Geilshausen, der Gemeinde sowie durch Rückkehrer. Hier sind Personen aufzuzählen, die früher bereits ortsansässig waren und nun wieder zurückkehren möchten. Demnach besteht bereits eine enge Verbindung zur Gemeinde. Ein Beispiel hierfür sind Kinder von Ortsansässigen, die für die Ausbildung den Wohnsitz verlassen haben und für ihr eigenständiges Leben oder die Familiengründung wieder nach Geilshausen zurückkehren.

### 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Ortsteils Geilshausen. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 19.684 m<sup>2</sup> (rd. 1,97 ha).

**Abb.3: Lage des Plangebietes als Luftbild**



Quelle: OpenStreetMap (www.natureg.hessen.de 07/2022), bearbeitet

Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Geilshausen, Flur 2, die Flurstücke 41, 43, 44, 45/1 und 45/2 (Abb. 1a und 3).

Die Topografie des Plangebietes weist nach Norden hin eine leichte Steigung auf und fällt von West nach Ost leicht ab. Im südlichen Bereich entlang des „Steinesweges“ ist eine Böschungskante von rd. 0,75 m vorhanden.

Das Plangebiet wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

- |         |                                                                                                  |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Norden: | landwirtschaftlicher Weg, Obstbäume und landwirtschaftliche Flächen                              |
| Osten:  | Kleingartennutzungen, Weidenutzung, Gehölze, L 3127 (Grünberger Straße)                          |
| Süden:  | „Steinesweg“, Wohnbebauung mit I bis II geschossiger Bauweise und Haus- und Kleingartennutzungen |
| Westen: | Friedhof, landwirtschaftlicher Weg und landwirtschaftliche Flächen                               |

Der Zuschnitt des vorliegenden räumlichen Geltungsbereiches ergibt sich aus den im Süden bereits vorhandenen Nutzungen und Flächenzuschnitten. So kann im Süden nur ein schmalerer Bereich in Anspruch genommen werden und das Plangebiet wird demnach nach Norden weitergeführt. Im Südosten liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Gartengebiet „Londörfer Feld“ aus dem Jahr 1998, der hier eine private Grünfläche vorsieht. Der südliche Bereich des Plangebietes lässt sich aufgrund der angrenzenden Nutzungen (Friedhof, Kleingärten, südlich angrenzende Wohnbebauung) in das Siedlungsgefüge einbinden und auch ein Anschluss an die Erschließungsstraße „Steinesweg“ ist möglich. Auch eine

Entwässerung im Trennsystem kann hier erfolgen, das südlich des Steinesweges ein Regenwasserkanal im Bestand vorhanden ist, an welchen angeschlossen werden kann. Der nördliche Teilbereich stellt sich als Ackerfläche dar. Aufgrund des östlich angrenzenden Gewerbes (Getränkemarkt) würde eine Wohngebietsentwicklung den Ortsrand nach Norden ordnen und abschließen. Es besteht im näheren Umfeld bereits eine bauliche Prägung. Zusätzlich werden bestehende Gehölze erhalten und weitere Ortsrandeingrünungen vorgenommen.

Im Norden und Westen verlaufen landwirtschaftliche Wege, die erhalten bleiben. Im Osten verläuft die L 3127 (Grünberger Straße), weshalb entlang der östlichen Baugrundstücke die Bauverbotszone einzuhalten ist.

**Abb. 4: nördliches Plangebiet, Blickrichtung Süd**



**Abb. 5: östliches Plangebiet, an L 3127, Blickrichtung Süd**



Quelle: Eigenen Aufnahmen, Stand: 05 /2020

**Abb. 6: südliches Plangebiet, angrenzender Friedhof**



**Abb. 7: südliches Plangebiet, Blickrichtung Süd**





**Abb. 8: nördliche Grenze Friedhof mit Gehölzen**



**Abb. 9: westliches Plangebiet entlang L 3127 und Gehölze**



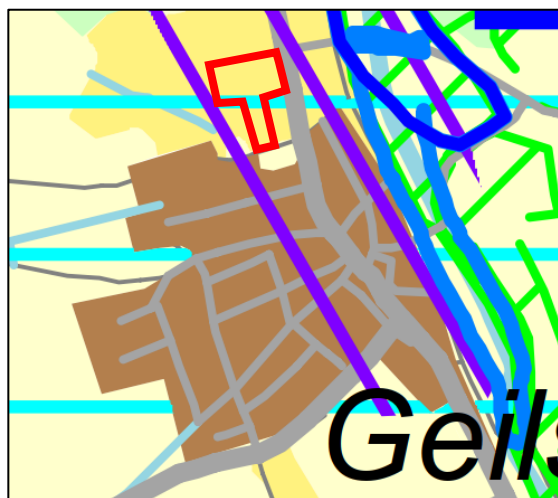
Quelle: Eigenen Aufnahmen, Stand: 10/2020

Die zugeordneten externen Ausgleichsflächen liegen südöstlich des Ortsteiles Geilshausen und umfassen in der Gemarkung Geilshausen, Flur 12, die Flurstücke 33 bis 35 sowie 39 und 40 (Abb. 1b). In der Abb. Nr. 1c ist die Abgrenzung einer weiteren externen Ausgleichsfläche ersichtlich. Diese liegt nordwestlich des Ortsteiles Bernsfeld (Gemeinde Mücke) und betrifft in der Gemarkung Bernsfeld, Flur 12, das Flurstück 28.

### 1.3 Regionalplanung

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 stellt den Geltungsbereich als Vorranggebiet für Landwirtschaft (6.3-1) sowie überlagernd als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen (6.1.3-1) und Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz (6.1.4-12) dar. Aufgrund der Darstellung als Vorranggebiet für Landwirtschaft steht das geplante Vorhaben den Zielen des Regionalplanes Mittelhessens 2010 zunächst entgegen.

**Abb. 10: Ausschnitt Regionalplan Mittelhessen 2010**



**Abb. 11: Ausschnitt Regionalplan Mittelhessen 2021 (Entwurf)**



Die Beanspruchung des Vorranggebietes für Landwirtschaft erfolgt vor dem Hintergrund fehlender Alternativen im Ortsteil Geilshausen, die im Folgenden (Kapitel 1.6) erörtert werden. In Abstimmung mit der Oberen Landesplanungsbehörde des Regierungspräsidium Gießen wird derzeit parallel ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt. Es wird eine Abweichung von der Zielvorgabe 6.3-1 beantragt. Im Rahmen dessen wird im nördlichen Bereich des zentralen Ortsteil Londorf ein Teil des Vorranggebietes Siedlung Planung als Tauschfläche angeboten (westlich Brodbachstraße). Diese soll der Landwirtschaft zugeordnet werden, um die Flächeninanspruchnahme im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes im Vorranggebiet für Landwirtschaft zu ermöglichen. Die Vereinbarkeit der vorliegenden Bauleitplanung ist von der Zielabweichungsentscheidung abhängig.

*Hinweis zum Verfahren:* Die Entwurfs offenlage wird parallel zum Zielabweichungsverfahren durchgeführt, sodass die Zielabweichungsentscheidung noch aussteht. Es wird an dieser Stelle von einem für die Planung positiven Entscheid ausgegangen. Sollten der Bauleitplanung in der ausstehenden Zielabweichungsentscheidung Maßgaben auferlegt werden, bzw. ein negativer Beschluss gefasst werden, so wird ggf. eine erneute Entwurfs offenlage mit den entsprechend angepassten Planunterlagen erfolgen.

Der Regionalplan Mittelhessen wird derzeit fortgeschrieben und befindet sich in der Entwurfsfassung. Zwar sind die Ziele dessen noch nicht als vorläufig oder verbindlich einzustufen, jedoch wird dieser hier perspektivisch mit aufgeführt. Im Regionalplan Mittelhessen 2021 wird für das Plangebiet ausschließlich ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (6.7-2) dargestellt. Überlagernd wird weiter ein Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz dargestellt. Die vorliegende Bauleitplanung würde hiernach keinen Zielen der Raumordnung entgegenstehen.

Die Gemeinde Rabenau ist grundsätzlich bestrebt, vorrangig Flächen im Innenbereich einer baulichen Nutzung zuzuführen und so einen Beitrag zur baulichen Innenentwicklung zu leisten (§ 1a Abs.2 BauGB). Zeitgleich liegt ein Bedarf an Wohnbaugrundstücken für die ortsansässige Bevölkerung sowie durch externe Interessierte vor, dem nur mit innerörtlichen Nachverdichtungen oder geringfügigen Arrondierungen nicht ausreichend entsprochen werden kann. Mit der angestrebten Planung sollen im Bereich des Plangebietes daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine, bezüglich des Ortsteiles bedarfsorientierte, städtebauliche Entwicklung eines Wohngebietes am nördlichen Ortsrand von Geilshausen geschaffen werden.

Die Entwicklung an nicht zentralen Ortsteilen, ohne Vorranggebiete Siedlung Planung, ist gemäß Regionalplan (Z 5.2-4) auf die Eigenentwicklung zu beschränken. Der Schwerpunkt der vorliegenden Gebietsentwicklung liegt auf der Eigenentwicklung. Der Fokus liegt hierbei auf Anwohnenden des Ortsteiles, sowie auch Rückkehrenden und Anwohnenden im Gemeindegebiet. Ergänzend wird eine Option für Zuzug geschaffen. Daher werden zusätzlich die Vorranggebiete Siedlung Planung im Ortsteil Londorf sowie die Flächen am Ortsrand von Londorf in die Alternativendiskussion eingestellt (siehe Kapitel 1.6). Der RPM 2010 gibt vor (Z 5.2-5), dass der Bedarf an Siedlungsflächen vorrangig in den Vorranggebieten Siedlung Bestand zu decken ist. Diese Zielvorgabe wurde im vorliegenden Planungsprozess beachtet. Es wurden Alternativflächen im bauplanungsrechtlichen Innenbereich (i.S.d. § 30 und § 34 BauGB), auch rechtsgültige Bebauungspläne, die bis jetzt nie umgesetzt wurden, sowie zusätzlich Flächen an den Ortsrändern Londorfs und Geilshausens geprüft und in eine Alternativendiskussion eingestellt (siehe Kapitel 1.6).

Im zentralen Ortsteil Londorf werden drei Vorranggebiete Siedlung Planung im geltenden Regionalplan Mittelhessen 2010 dargestellt. Da am zentralen Ortsteil in diesen Bereichen aus raumordnerischer Sicht Zuzug möglich ist, sollen die Flächen auch für solchen vorgehalten und genutzt werden. Dies ist insbesondere mit Perspektive auf das interkommunale Gewerbegebiet Rabenau – Allendorf Lumda und dem hiermit entstehenden Wohnraumbedarf anzuführen. Die letzte Ausweisung eines Wohngebietes im Ortsteil Geilshausen erfolgte im Jahr 1999 über den Bebauungsplan „Muhlbrücken“ – 1. Änderung. In

den letzten fünf Jahren konnten fünf Freiflächen an dem „Steinesweg“ einer Bebauung zugeführt werden.

Im Innenbereich des Ortsteiles Geilshausen (i.S.d. § 30 und § 34 BauGB) stehen keine Baulücken und alternativen Flächen zur Verfügung. Da im Ortsteil Geilshausen keine Siedlungsflächen Planung ausgewiesen sind, erfolgt die Siedlungstätigkeit zu Lasten anderer Gebietsausweisungen. Für detaillierte Ausführungen zu Alternativen wird auf das Kapitel 1.6 verwiesen.

### **Vorranggebiet für Landwirtschaft**

#### 6.3-1 (Z)

*In den Vorranggebieten für Landwirtschaft hat die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen. Die Agrarstruktur ist hier für eine nachhaltige Landbewirtschaftung zu sichern und zu entwickeln.*

Die Inanspruchnahme eines Vorranggebietes für Landwirtschaft erfolgt vor dem Hintergrund fehlender Planungsalternativen im Innenbereich sowie Entwicklungsmöglichkeiten am Ortsrand zu Lasten der ausgewiesenen Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft (siehe für weitere Ausführungen, Kapitel 1.6). Das Plangebiet besteht zum größten Teil aus einer Ackerfläche im Norden und einer Grünlandfläche im Süden.

Im Zuge der Erschließung und städtebaulichen Entwicklung des geplanten Wohngebietes werden bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen. Somit ist eine Betroffenheit öffentlicher und privater Belange der Landwirtschaft gegeben.

Die landwirtschaftliche Nutzfläche im Plangebiet war vor dem Verkauf an den Vorhabenträger in privater Hand und zur Bewirtschaftung an einen Landwirt verpachtet. Im Pachtvertrag war ein Vorkaufsrecht verankert, welches seitens des pachtenden Landwirtes im Zuge der Veräußerung der Flächen nicht in Anspruch genommen wurde. Zwar wird die landwirtschaftliche Bodennutzung im Bereich des Plangebietes künftig ausgeschlossen, jedoch insgesamt nicht in einem für den einzelnen Betrieb Existenz bedrohenden Maße eingeschränkt. Aufgrund dessen wird an dieser Stelle von keiner erheblichen Betroffenheit der privaten Belange der Landwirtschaft ausgegangen. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden von Landwirten keine Bedenken vorgetragen.

Bedeutsam ist daneben insbesondere der öffentliche Belang der Landwirtschaft: Die Hessische Gemeindestatistik 2022 gibt für das Gemeindegebiet Rabenau mit Stand 31.12.2021 an, dass die Bodenfläche insgesamt 4.340 ha beträgt (vgl. HSL 2022). In der „Flächennutzung in Hessen 2021 nach der Belegenheit“ wird für Rabenau angegeben, dass 285 ha (6,6 %) auf Siedlungsflächen entfallen und 2.063 ha (47,5%) auf Landwirtschaft entfallen. In der Kategorie „Bodennutzung in den landwirtschaftlichen Betrieben in Hessen 2020“ wird in der Gemeindestatistik weiter differenziert dargestellt, dass im Gemeindegebiet Rabenau insgesamt 1.538 ha in Form von Dauergrünland und Ackerland landwirtschaftlich genutzt werden (vgl. HSL 2022).

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Londörfer Feld umfasst rd. 1,97 ha. In diesem Umfang werden bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen (0,128% der Gesamtfläche). Der Landwirtschaft werden im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes weiterhin zusammenhängende Flächen zur Verfügung stehen. Außerdem bleiben die nördlich und westlich verkaufenden landwirtschaftlichen Wege erhalten, sodass die umliegenden Flächen weiterhin erreichbar bleiben. Der nördliche Teilbereich des Plangebietes zeigte sich zum Zeitpunkt der ersten Bestandsaufnahme im Herbst 2020 als intensiv bewirtschaftet und artenarm. Im darauffolgenden Jahr wurde der Acker nicht mehr bewirtschaftet. Das Grünland im Süden des Plangebietes ist als eher artenarm und mäßig intensiv genutzt

einzustufen. Die Ackerfläche hat eine Größe von rd. 14.110 m<sup>2</sup>, die beweidete Wiese im südlichen Bereich umfasst 4.835 m<sup>2</sup> (siehe Bestandskarte Umweltbericht).

Im BodenViewer wird für den Westen des räumlichen Geltungsbereiches eine Acker-/ Grünlandzahl von 50 bis 55 und im Osten von 55 bis 60 dargestellt. Aufgrund der Größe des Plangebietes wurde ein Bodenschutzgutachten erstellt, welches als Anlage beiliegt. Der für das Schutzgut Boden notwendig werdenden Ausgleich wurde dabei gemäß Kompensationsverordnung mit bilanziert und in die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung eingestellt.

Unter Berücksichtigung der Tauschfläche im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens, die dann in Zukunft keiner Siedlungsentwicklung mehr zugänglich ist und der Landwirtschaft zugeordnet wird, wird davon ausgegangen, dass der öffentliche Belang der Landwirtschaft einem hinreichenden Ausgleich gegenübergestellt wird.

### **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 vorliegende Planung eines Allgemeinen Wohngebietes mit einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 bereitet eine Bebauung vor, die sich in die bestehende Ortslage einfügt und Festsetzungen zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen sowie Maßnahmen zur Gestaltung von u.a. Dachbegrünungen oder den Umgang mit Niederschlagswasser beinhaltet. Es ist nicht damit zu rechnen, dass die Bauweise sich nachteilig auf den Lufttransport auswirken wird, da die Zirkulation durch die Baukörper nicht wesentlich beeinträchtigt werden sollte. Hinzu kommt die Ortsrandlage mit angrenzenden Freiflächen von Kleingartennutzungen und dem bestehenden Friedhof sowie der Übergang in die offene Landschaft. Somit fügt sich das Plangebiet in das Umfeld ein.

Es wird in diesem Bereich durch die Erschließungsstraße, die Gebäude, erforderliche Zufahrten und Stellplätze zu einer Versiegelung kommen, jedoch in einem verträglichen Maß. Über den Ausschluss von Steingärten können weitere negative Auswirkungen wie eine erhöhte Wärmezunahme auf das Lokalklima ausgeschlossen werden. Auch wird nicht mit einem Ausstoß von größeren Mengen an Emissionen von Luftschadstoffen im Allgemeinen Wohngebiet gerechnet.

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.

### Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz (6.1.4-13)

Überlagert wird das Plangebiet vom Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz. Die Festlegung ist auf den Gewässerverlaufes der Lumda im östlichen Anschluss der Ortslage sowie der Lage innerhalb der Schutzzone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes für die Brunnen I und II Mainzlar zurückzuführen.

#### 6.1.4-13 (G)

*Vorhandene Nutzungsansprüche sollen in den Vorbehaltsgebieten für den Grundwasserschutz dem besonderen Schutz des Grundwassers angepasst werden. Bestehende Grundwasserbelastungen oder -verunreinigungen sollen prioritär in diesen Gebieten saniert werden.*

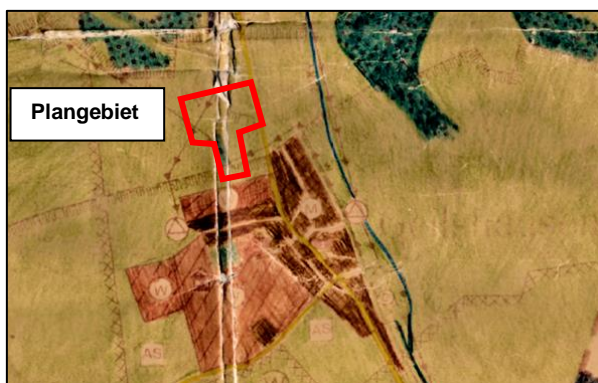
Die vorgesehene Gebietsausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes kann grundsätzlich mit den Grundsätzen des Vorbehaltsgebietes für den Grundwasserschutz vereinbart werden. Zwar kommt es durch die Herstellung der Erschließungsstraße, einer Bebauung mit Wohnhäusern, erforderliche Zufahrten und Stellplätze zu einer Versiegelung, über die Festsetzung zur Befestigung von Gehwegen, Hofflächen, Stellplätzen und Garagen sowie deren Zu- und Umfahrungen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen, in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Auch die Festsetzung zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen sowie die Aufnahme einer wasserrechtlichen Festsetzung zur Verwendung von Retentionszisternen dient dem Schutz des Grundwassers.

## 1.4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Rabenau vom 1979 stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. Die Darstellung ist somit über 40 Jahre alt und erfolgte unter anderen vorherrschenden Rahmenbedingungen. Der Ortsteil Geilshausen hat sich seitdem insgesamt weiterentwickelt, so dass bereits im Bestand Bereiche im Norden, die im Flächennutzungsplan für die Landwirtschaft dargestellt werden, zusammenhängend bebaut sind. Für eine genaue und zielgerichtete Steuerung der aktuellen Siedlungsentwicklung ist das hohe Alter des Flächennutzungsplanes kritisch anzuführen.

Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, steht die Darstellung des Flächennutzungsplanes der vorliegenden Planung somit zunächst entgegen. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist eine Freileitung dargestellt, nach Recherche handelt es sich hierbei um eine ehemalige, bereits abgebaute, Oberleitung des nördlich angrenzenden Steinbruches. Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Planziel der Darstellung von Wohnbauflächen erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes.

**Abb. 12: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Rabenau**



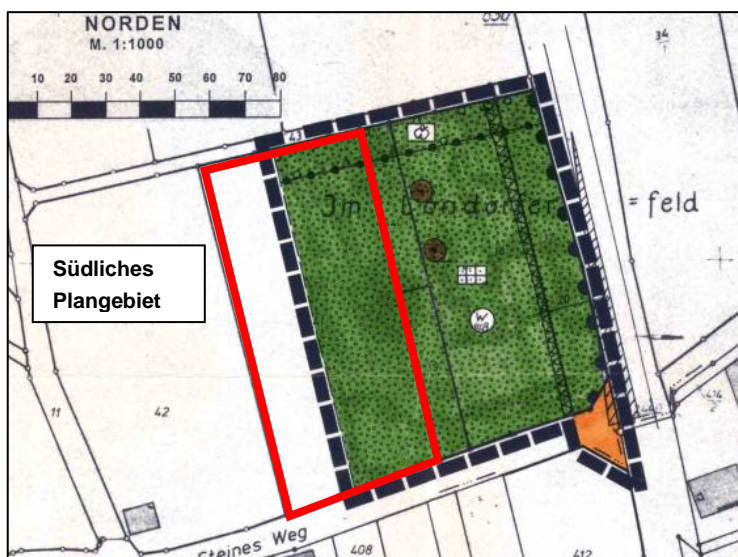
Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

## 1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Ein südöstlicher Teilbereich des Plangebietes liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Gartengebiet „Londörper Feld“ aus dem Jahr 1998 (siehe nachfolgende Abbildung). Dieser Bereich ist als mäßig intensiv genutztes Grünland zu bezeichnen und wird nicht als Garten genutzt, sodass dieser durch die Überplanung als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen wird. Die bestehenden Kleingärten sind über den „Steinesweg“ im Süden erschlossen. Auf dem Flurstück 37 befinden sich zwei Kleingärten, wobei der nordöstliche Kleingarten über den südlich angrenzenden Kleingarten erschlossen wird. Hier ändert sich durch die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes nichts an der Erschließung. Der Kleingarten auf dem Flurstück 40 wird hingegen über den nördlich verlaufenden landwirtschaftlichen Weg erschlossen, dieser wird im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes überplant und entfällt. Damit die Erschließung des Flurstückes 40 auch weiterhin bestehen bleibt wird eine Wegeparzelle mit einer Breite von 3,5 m ausgewiesen.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Wohngebiet „Im Londörper Feld“ werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Gartengebiet „Londörper Feld“ von 1998 durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ersetzt.

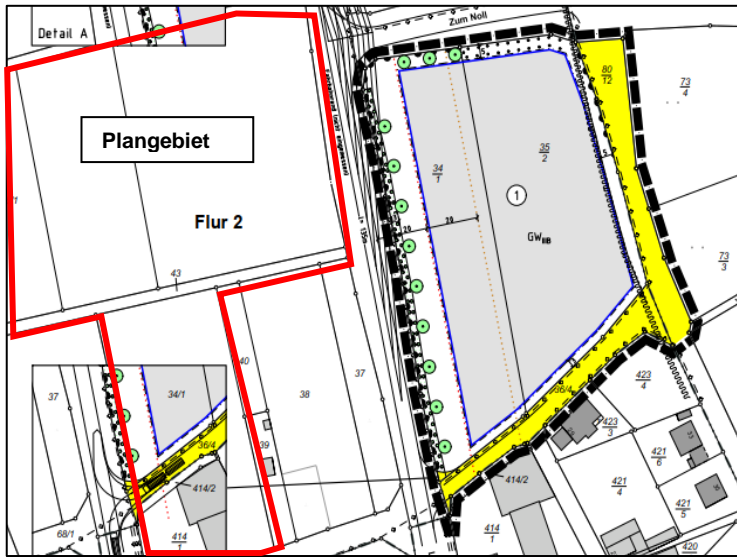
**Abb. 13: Ausschnitt des Bebauungsplanes Gartengebiet „Londörper Feld“ (1998)**



### Angrenzende Bebauungspläne

Östlich des Plangebietes und der L 3127 (Grünberger Straße) befindet sich der rechtskräftige Bebauungsplan „Nördlich Klausenweg“ aus dem Jahr 2014. Der Bebauungsplan setzt ein Gewerbegebiet fest. Hier befindet sich ein Getränkemarkt. Derzeit befindet sich die 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Aufstellung, der Verfahrensschritt der frühzeitigen Beteiligung ist hierbei abgeschlossen. Es ist vorgesehen die Flächen entlang der L 3127 (Grünberger Straße) als Mischgebiet auszuweisen.

**Abb. 14: Ausschnitt des Bebauungsplanes Nördlich Klausenweg“ (2014)**

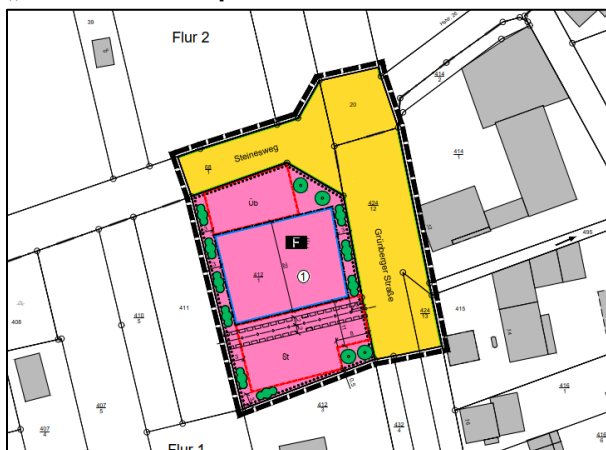


Südöstlich des Plangebietes, an dem „Steinesweg“ und der L 2127 (Grünberger Straße) ist der Neubau des Feuerwehrstützpunktes geplant. Hierfür erfolgte zuletzt die Aufstellung des Bebauungsplans „Feuerwehrstützpunkt Geilshausen“ mit Satzungsbeschluss am 12.11.2021. Ziel ist die Ausweisung von Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehrstützpunkt“. Das künftige Gebäude mit Büro und Sozialräumen sowie einer Fahrzeughalle für zwei Fahrzeuge wird so ausgerichtet, dass die Zufahrt der Einsatzfahrzeuge zum „Steinesweg“ erfolgt. Die Zufahrt der Einsatzkräfte im Einsatzfall erfolgt hingegen über die Grünberger Straße (L 3127). Im südlichen Plangebiet ist der Parkplatz für die Einsatzkräfte vorgesehen.

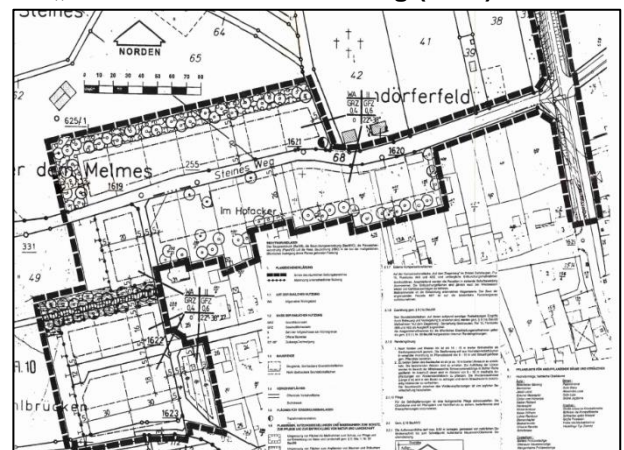
Südwestlich des Plangebietes am „Steinesweg“ befindet sich das zuletzt ausgewiesene Wohngebiet im Ortsteil Geilshausen. Über den Bebauungsplan „Muhlbrücken“ – 1. Änderung aus dem Jahr 1999 erfolgte die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes mit einer GRZ von 0,4, GFZ von 0,6, bei 2 Vollgeschossen und einer offenen Bauweise.

Im Jahr 2010 erfolgte hier eine 2. Änderung zur Neustrukturierung der Baugrundstücke und der Anpassung der Ortsrandeingrünung. Nach Änderung des Bebauungsplanes konnten in den letzten fünf Jahren alle verbleibenden Baugrundstücke veräußert und bebaut werden.

**Abb. 15: Ausschnitt des Bebauungsplanes „Feuerwehrstützpunkt Geilshausen“**



**Abb. 16: Ausschnitt des Bebauungsplanes „Muhlbrücken“ 1. Änderung (1999)**



## 1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz, Alternativendiskussion








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 Gemeinde Rabenau ist grundsätzlich bestrebt vorrangig Innenentwicklung zu betreiben. Hierfür folgt eine Betrachtung der alternativen im planungsrechtlichen unbeplanten Innenbereich i.S.d. § 34 BauGB und des beplanten Bereiches i.S.d. § 30 BauGB:

### 1.6.1 Alternativen in Vorranggebieten Siedlung Bestand im Gemeindegebiet

Nachfolgend werden die einzelnen Ortsteile der Gemeinde Rabenau aufgeführt und hinsichtlich Innenbereichspotenzialen analysiert. Als potenzielle Baufläche muss eine Mindestgröße von 400 m<sup>2</sup> erfüllt werden. Die Potenzialflächenbewertung beinhaltet keine Prüfung der Zulässigkeit der Bebaubarkeit im Einzelfall, naturschutzrechtliche und artenschutzrechtliche Belange gelten unberührt.

Legende:

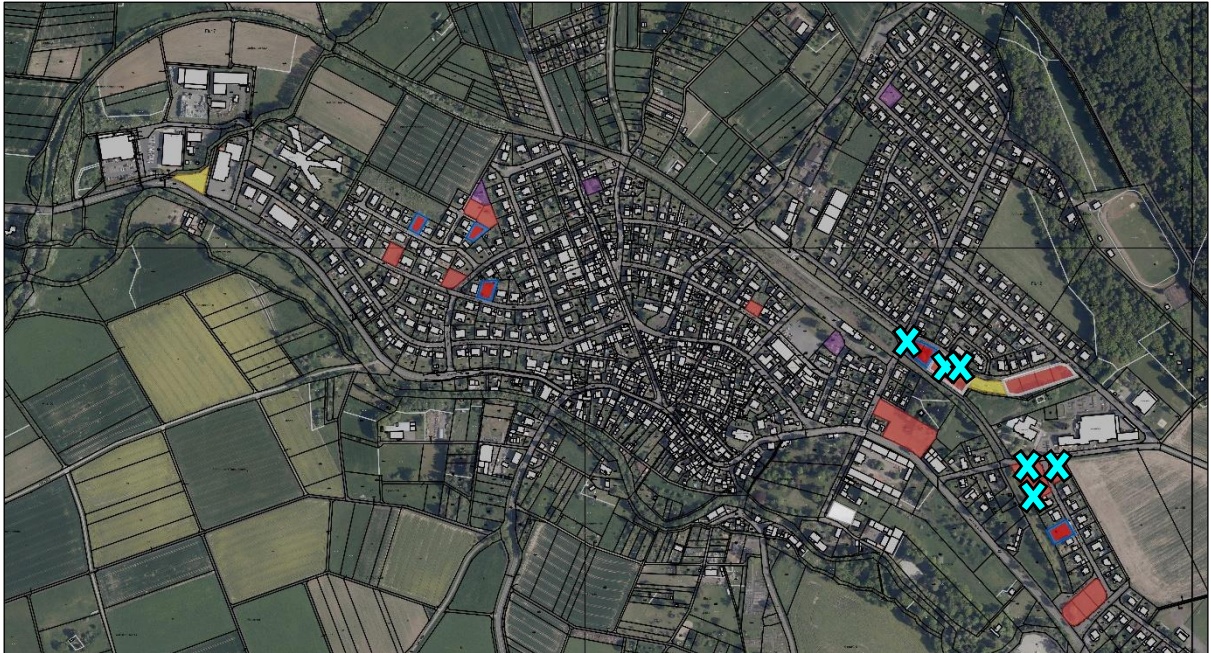
-  = Baulücke
-  = Baulücke in Vermarktung
-  = Bauantrag gestellt/genehmigt oder inzwischen bebaut
-  = Baulücke, für Bebauung ungeeignet
-  = kein Nachverdichtungspotenzial, da einer Nutzungseinheit zugehörig
-  = Gemeinbedarf, Spielplatz
-  = Verkaufsbereitschaft signalisiert

Das Plangebiet „Londörfer Feld“ befindet sich im Ortsteil Geilshausen, sodass die Gemeinde hierfür bereits im Juni 2022 die Aktivierbarkeit von Baulücken geprüft hat. Hierfür wurden vorhandene Baulücken herausgearbeitet und die Eigentümer angeschrieben, um die Verkaufsbereitschaft zu prüfen. Für die übrigen Ortsteile der Gemeinde wurde eben diese Vorgehensweise ergänzend im März 2023 durchgeführt.



## Ortsteil Londorf

Abb.17: Ortslage Londorf



Quelle: Eigene Darstellung, Ausschnitt genordet ohne Maßstab

Neun Baulücken/Bauplätze im Nordosten des Ortsteiles, südlich der Beethovenstraße, werden derzeit durch einen Eigentümer vermarktet (Rot-grau markiert). Gemäß Rückmeldung aus Mai 2022 an die Gemeinde, sind hierbei bereits einige direkte Bewerbungen zu verzeichnen gewesen. Die Bauplätze liegen innerhalb des rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 1 „Rabenau-Mitte“ von 1980. Lediglich für drei dieser Bauplätze wurde in der Baulückenabfrage im März 2023 Verkaufsbereitschaft an die Gemeinde signalisiert. Mit Stand Juni 2023 sind südlich der Beethovenstraße zwei Baugrundstücke mit Bauverpflichtung verkauft worden. Eines davon war bei der Abfrage mit Verkaufsbereitschaft an die Gemeinde gemeldet worden.

Die Baulücken im Südosten des Ortsteiles werden ebenfalls durch diesen Bebauungsplan erfasst, jedoch nicht aktiv vermarktet (rot markiert). Ebenfalls für drei dieser Bauplätze wurde in der Baulückenabfrage Verkaufsbereitschaft signalisiert.

Der gelb markierte Bereich zwischen den Bauplätzen wird im Bebauungsplan als nicht überbaubare Fläche mit zu erhaltendem Gehölz festgesetzt, sodass dieser Bereich einer Bebauung nicht zur Verfügung steht.

Im Westen des Ortsteiles ist eine weitere Freifläche gelb markiert. Diese ist für eine Bebauung ungeeignet, da sie als Kompensationsfläche „Grünland Extensivierung“ festgelegt ist.

In rot-blau sind scheinbare Baulücken markiert, die im Bestand jedoch bereits bebaut sind oder es wurde bereits ein Bauantrag gestellt, bzw. genehmigt. Demnach stehen diese Flächen nicht mehr zur Verfügung.

Im Süden des Ortsteiles wird eine unbebaute Fläche grau markiert. Die Fläche bildet eine Nutzungseinheit mit der östlichen und nördlichen Hofbebauung. Zudem ist dieser Bereich als Kulturdenkmal (Gesamtanlage) nach § 2 Abs. 3 HDSchG und die angrenzende Bebauung als Kulturdenkmal nach § 2 Abs. 1 HDSchG geschützt.

Die lila markierten Flächen sind Spielplätze und daher nicht als Baulücken zu werten.

## Ortsteil Kesselbach

Abb.18: Ortslage Kesselbach



Quelle: Eigene Darstellung, Ausschnitt genordet ohne Maßstab

Im Ortsteil Kesselbach sind keine aktivierbaren Baulücken vorhanden.

Die rot-blau markierten Baulücken sind zwischenzeitlich bebaut.

Die unbebauten Flächen im Innenbereich stehen jeweils im Nutzungszusammenhang mit der angrenzenden Bebauung und sind dieser zuzuordnen. Sie sind als private Gärten gestaltet oder als Nutzgärten angelegt. Die südöstlich markierte Fläche ist zudem keine Alternative, da hier das Betriebsgelände der Feuerwehr zu verorten ist.

### Ortsteil Odenhausen (Lumda)

Abb.19: Ortslage Odenhausen (Lumda)



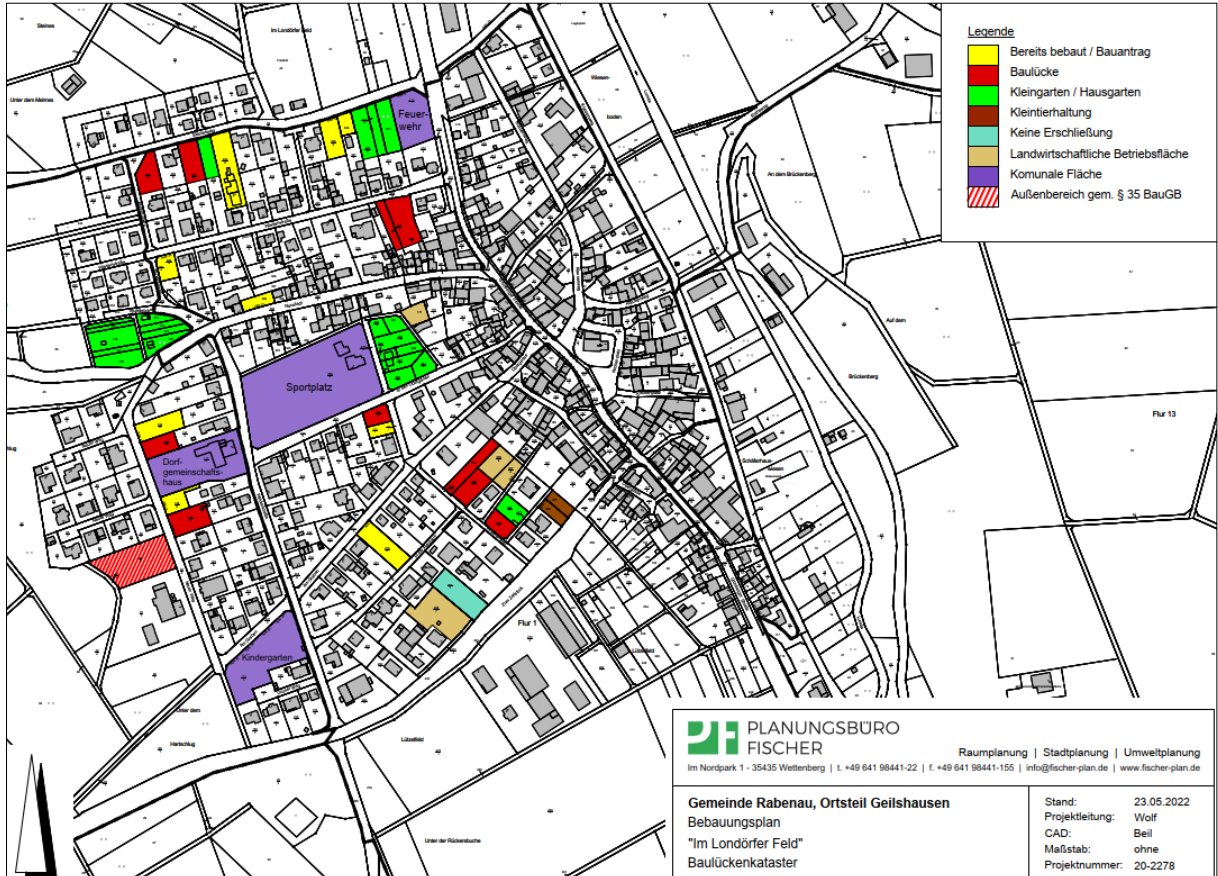
Quelle: Eigene Darstellung, Ausschnitt genordet ohne Maßstab

Im Ortsteil Odenhausen befinden sich ausschließlich im Norden unbebaute Flächen. Diese sind grau markiert. Sie sind als eine Nutzungseinheit gestaltet und genutzt. Dort sind aufwendige Gartengestaltungen und Baumpflanzungen vorgenommen worden. Teilweise erstrecken sich die Hauptgebäude bereits über mehrere die Grundstücksgrenze hinweg, da die Grundstücke als eine Einheit genutzt werden. Die Flächen stehen demnach nicht als einzelne Bauplätze zur Verfügung.

## Ortsteil Geilshausen

Für die Diskussion der Innenbereichspotenzialflächen, als Alternativen zur Neulächeninanspruchnahme, wird der gesamte Ortsteil Geilshausen vertiefend betrachtet.

Abb. 20: Ortslage Geilshausen



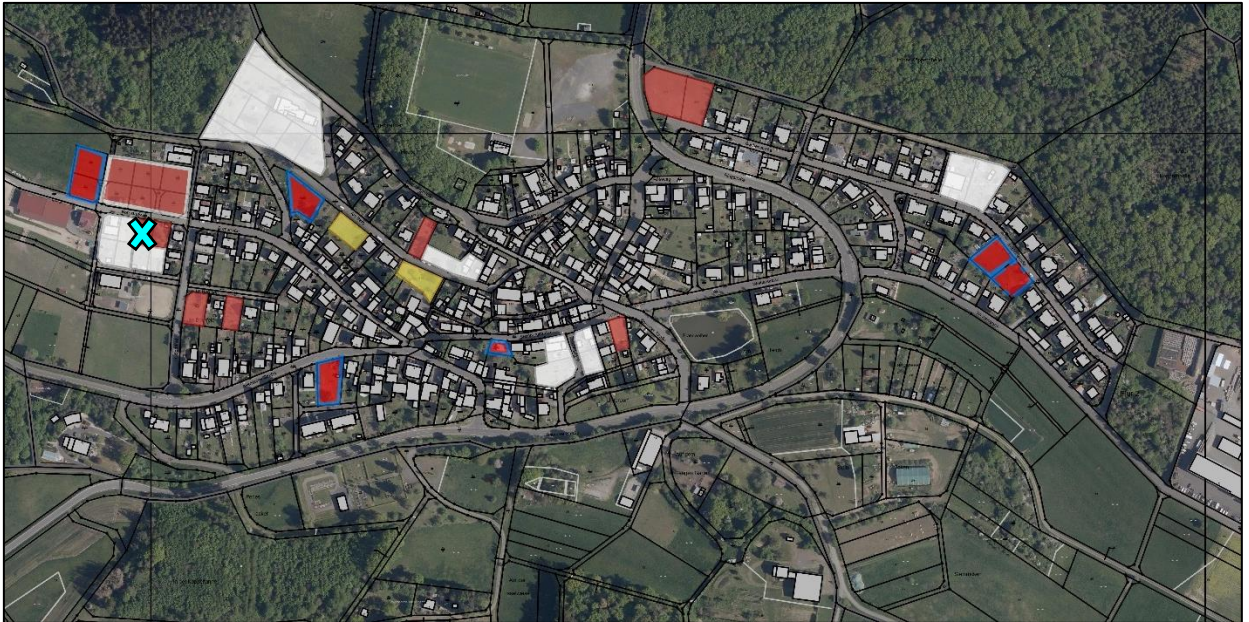
(Quelle: Eigene Darstellung, 06/2022)

Die Gemeinde Rabenau hat die Eigentümer\*innen der als Innenbereichs-Potentialflächen in Geilshausen, also die rot markierten Baulücken, identifizierten Flurstücke postalisch angeschrieben und die Verkaufsbereitschaft / Aktivierbarkeit abgeprüft (Frist zum 01.07.2022). Als Ergebnis dessen ist zu benennen, dass keine positive Rückmeldung bei der Gemeinde einging. Demnach besteht keine Verkaufsbereitschaft und die Baulücken sind nachweislich nicht zu aktivieren. Aufgrund dessen stellen sie keine Alternative für die vorliegende Planung dar.

Für diese Anfrage entfallen die als kommunale Flächen markierten Bereiche, da diese für Einrichtungen und Anlagen des Gemeinbedarfes benötigt werden (geplanter Feuerwehrstandort, Sportplatz, Kita-Standort etc.). An den Straßen „Am Graben“ und „Weidenstraße“ besteht seit September 2022 eine neue Kindertagesstätte. In den letzten fünf Jahren konnten fünf Freiflächen an dem „Steinesweg“ einer Bebauung zugeführt werden.

## Ortsteil Allertshausen

Abb. 21: Ortslage Allertshausen



Quelle: Eigene Darstellung, Ausschnitt genordet ohne Maßstab

In grau sind die unbebauten Flächen dargestellt, die jedoch im Nutzungszusammenhang eines angrenzenden Grundstücks stehen und entsprechend gestaltet sind. Beispielsweise ist der nordwestliche Bereich dem Dorfgemeinschaftshause zugehörig. Die in Form von einzelnen Baugrundstücken eingetragene Parzellierung entspricht nicht der vorhandenen Nutzungsstruktur. Hier befindet sich der zugehörige Außenbereich der Anlage (Garten).

Im Westen des Ortsteiles sind in den grau markierten Flächen zusammenhängende und gestaltete Nutzgärten zu verorten. Dennoch wurde hierfür 2023 die Aktivierbarkeit seitens der Gemeinde geprüft. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass für eine Baulücke im Westen des Ortsteiles Verkaufsbereitschaft zurückgemeldet wurde. Es ist darauf hinzuweisen, dass diese Baulücke die Mindestgröße von 400 m<sup>2</sup> unterschreitet (vorliegend 382 m<sup>2</sup>). Dennoch wird sie bei der vorliegenden Alternativendiskussion weiterhin mit betrachtet.

In rot-grau sind die Baulücken markiert, die sich derzeit in der Vermarktung befinden (Neubaugebiet Rabenau-Allertshausen „Im Bornfeld“).

In rot-blau sind Baulücken dargestellt, die mittlerweile bebaut sind, oder für die Bauanträge vorliegen. Die beiden nordwestlichen Grundstücke sind dabei kürzlich mit Bauverpflichtung veräußert worden. Diese beiden befinden sich innerhalb des in Vermarktung stehenden Neubaugebietes Rabenau-Allertshausen „Im Bornfeld“. Im Osten des Ortsteiles ist ein Grundstück gestrichelt markiert, dieses wurde 2022 erst mit einer konkreten Bauabsicht veräußert, sodass von einer zeitnahen Bauantragsstellung ausgegangen wird.

In Gelb sind zwei unbebaute Flächen markiert, bei denen aufgrund ihrer starken Hanglage und den damit erheblichen Aufwendungen zur Erschließung (Geländemodellierung, Oberflächenabfluss, Hebeanlagen etc.) in der Vergangenheit immer wieder von Bebauung abgesehen wurde. Daher werden sie in der Kategorie Baulücke, für Bebauung ungeeignet zugeordnet. Nachfolgend sind die Flächen dargestellt.

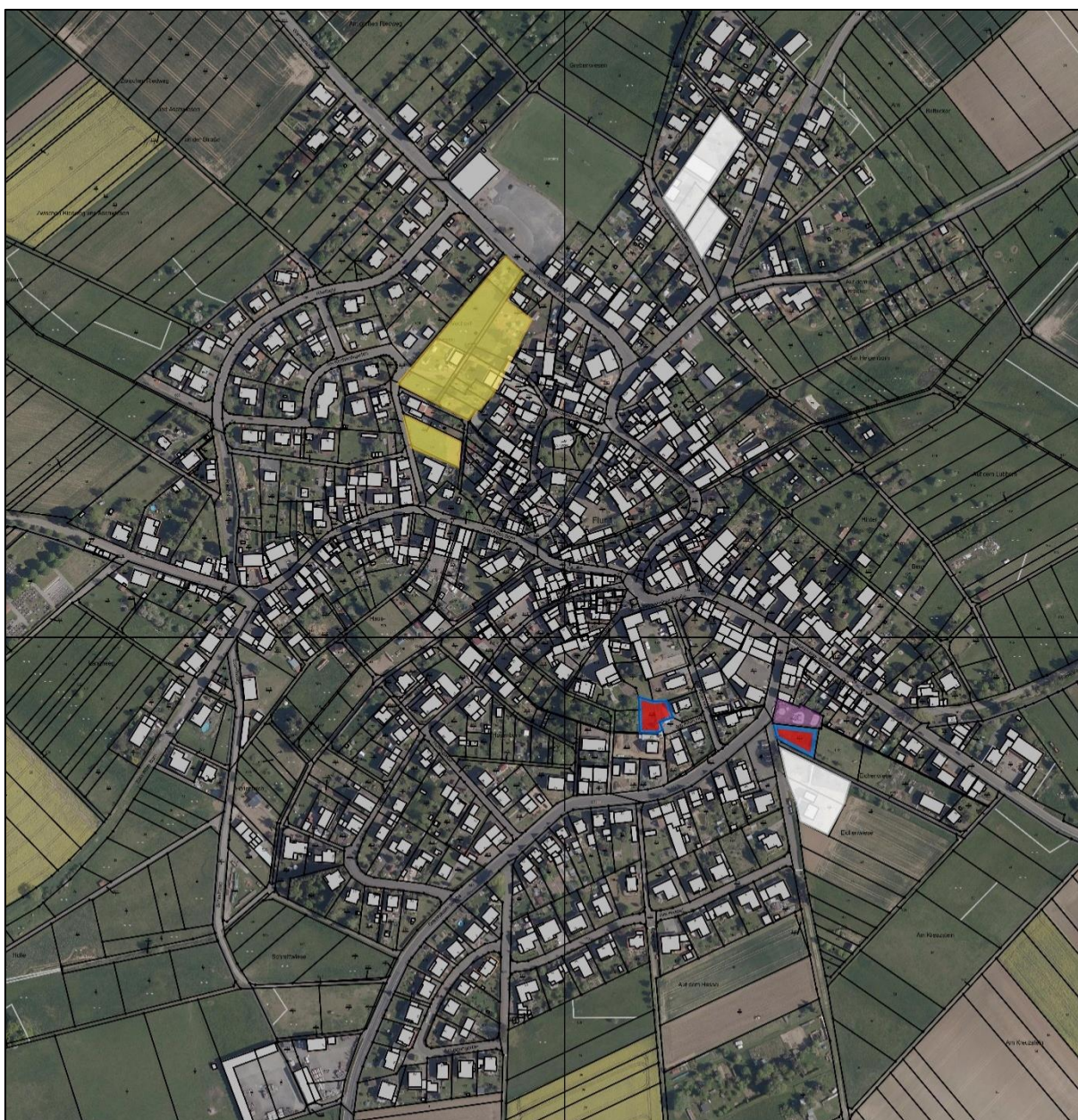
**Abb. 22 und 23: Baugrundstücke in Hanglage**



(Quelle: Eigenes Fotoarchiv 2023)

### Ortsteil Rüdtingshausen

**Abb. 24: Ortslage Rüdtingshausen**



Quelle: Eigene Darstellung, Ausschnitt genordet ohne Maßstab

Die in grau markierten unbebauten Flächen sind durch die angrenzenden Grundstücke in einer Nutzungseinheit ausgebildet. Hier sind beispielsweise Nutzgärten angelegt.

In rot-blau sind Baulücken gekennzeichnet, die mittlerweile bebaut sind, bzw. die sich in der Bebauung befinden.

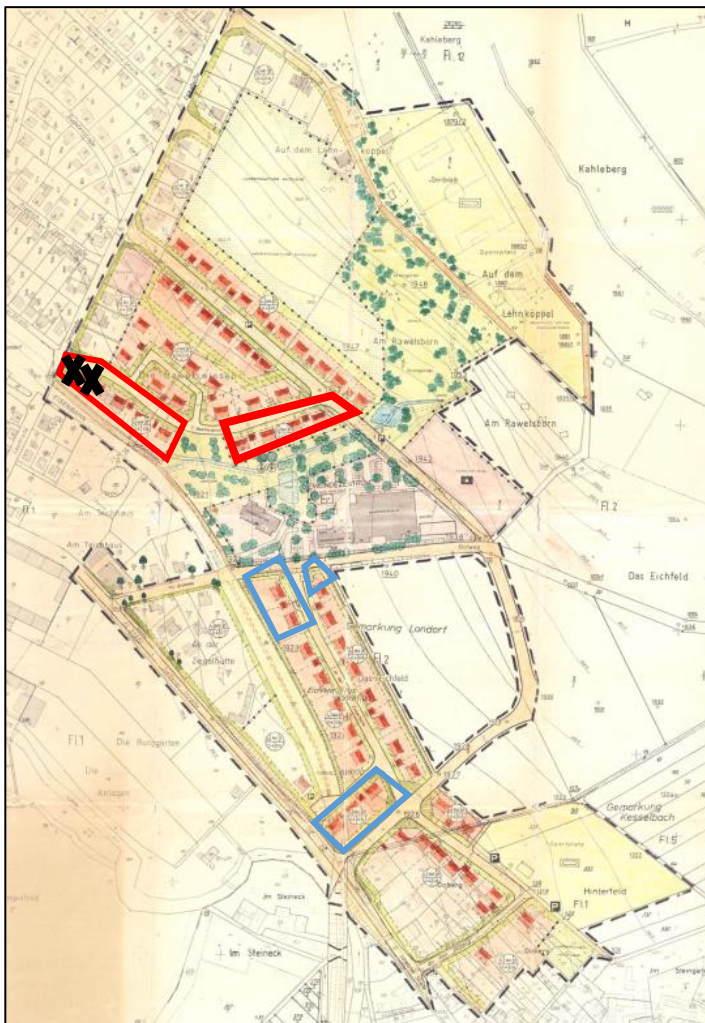
Das westliche gelb markierte Grundstück ist grundsätzlich für eine Bebauung als ungeeignet einzustufen, hier befindet sich ein Quellgebiet. Der umgebende gelb markierte Flächenverbund ist durch eine Innenbereichssatzung der Gemeinde aus 1982 als Auflfläche erfasst und steht einer Wohnbebauung damit nicht zur Verfügung.

### 1.6.2 Alternativen in rechtskräftigen Bebauungsplänen (§ 30 BauGB)

Nach dem Regionalplan Mittelhessen ist vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen der Bedarf vorrangig im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) oder durch die vorhandenen Flächenreserven in Bebauungsplänen (§ 30 BauGB) zu decken. Demnach folgt nun ebenfalls die Analyse rechtsgültiger Bebauungspläne, die bis jetzt nicht umgesetzt wurden, bzw. in denen noch Flächenreserven bestehen.

#### Ortsteil Londorf

Abb. 25: Bebauungsplan Nr. 1 „Rabenau-Mitte“

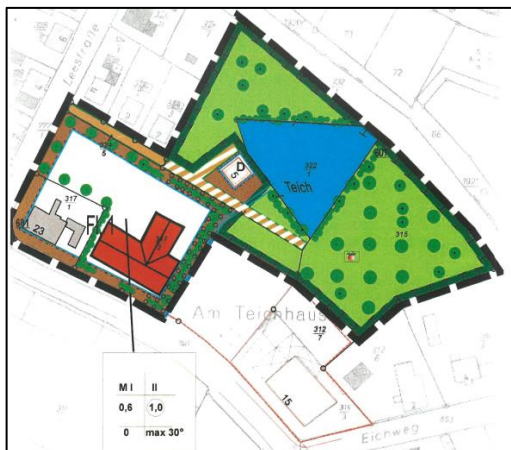


Für den Ortsteil Londorf sind neun Baulöcher (rot markiert), südlich der Beethovenstraße, innerhalb des rechtskräftigen **Bebauungsplan Nr. 1 „Rabenau-Mitte“** von 1980 zu verorten. Dieser weist ein Allgemeines Wohngebiet aus. Diese sind in privatem Besitz eines Eigentümers und werden derzeit vermarktet. Die beiden westlichen Baulöcher sind bereits mit Bauverpflichtung verkauft (siehe Kapitel 2.1.1 Ortsteil Londorf).

Zudem sind einzelne unbebaute Grundstücke im Süden des Bebauungsplanes zu verorten (blau markiert), die ebenfalls in der Baulückenabfrage eingestellt wurden. Hierfür wurde keine Verkaufsbereitschaft zurückgemeldet.

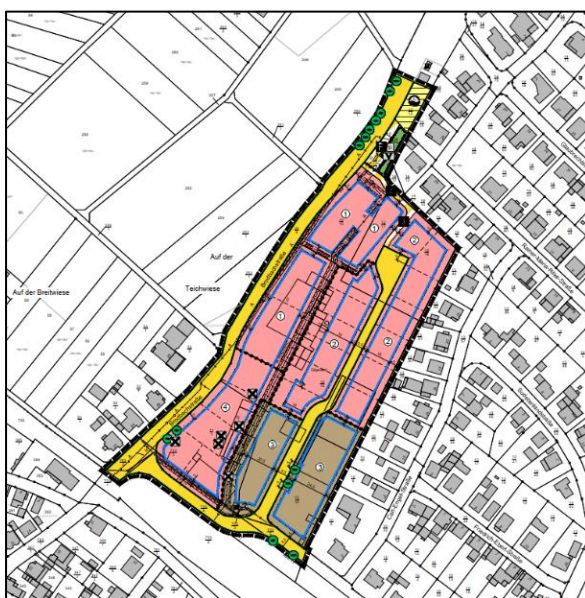
Es wird auf das Kapitel „Ergebnisse der Alternativendiskussion“ verwiesen.

**Abb. 26: Bebauungsplan „Am Teich“**



Der **Bebauungsplan „Am Teich“** aus 1998 stellt zentral in Londorf ein Mischgebiet dar. Die Fläche ist im Bestand nur teilweise bebaut und wurde in die Baulückenabfrage eingestellt. Für die Fläche wurde keine Verkaufsbereitschaft rückgemeldet, sodass die Fläche nicht für ein Entwicklung zur Verfügung steht.

**Abb. 27: Bebauungsplan „Brodbachstraße“ (ehemaliges Sägewerk)**



Im Jahr 2022 wurde zudem 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“ (Einzug in 2023).

In mehreren Teilen des Plangebietes sind planerisch größere Grundstückszuschnitte vorbereitet und Mehrfamilienhäuser ausdrücklich zulässig. Hiermit wird eine andere Gebäude Typologie und Zielgruppe als mit der Einfamilienhausbebauung beim vorliegenden BPlan-Gebiet „Londörfer Feld“ in

Geilshausen angesprochen.

Vor Realisierung der Wohnbebauung muss der Bestand (Altes Sägewerk) noch abgerissen werden, eine Vermarktung und Umsetzung ist derzeit nicht absehbar, bzw. zeitlich nicht terminiert. Zudem soll die Fläche im zentralen Ortsteil primär der Zuwanderung dienen.



### Ortsteil Kesselbach

Abb. 28: Bebauungsplan „Londorf- Ost-Kesselbach“



Für die Ortsteile Londorf und Kesselbach gibt es den rechtsgültigen **Bebauungsplan „Londorf- Ost-Kesselbach“** aus 1994. Dieser weist ein Allgemeines Wohngebiet im Südosten Londorfs im Übergang zum Nordwesten Kesselbachs aus. Die Flächen sind im Besitz eines privaten Eigentümers, sodass keine Flächenverfügbarkeit oder Steuerungsmöglichkeit seitens der Gemeinde besteht. Die Erschließung des Gebietes ist nie erfolgt. Mittelfristig ist die Aufhebung dieses Bebauungsplanes vorgesehen, wofür die Gemeinde derzeit die (rechtlichen) Modalitäten

prüft. Vor einer theoretischen Umsetzung des Bebauungsplanes wäre dieser, aufgrund des Erschließungsaufwandes und der Kosten bezüglich der aktuellen Entwicklungen, zu modernisieren und zu ändern.

Der Geltungsbereich ist daher nicht als Alternativfläche anstelle der Entwicklung am Ortsteil Geilshausen heranzuziehen.

### Ortsteil Odenhausen (Lumda)

Abb. 29: Bebauungsplan „Die Kreuzäcker“



Im Ortsteil Odenhausen liegt der rechtsgültige **Bebauungsplan „Die Kreuzäcker“** aus 2004 vor.

Dieser setzt neben Gewerbegebietsflächen auch ein Mischgebiet und Wohnbauflächen fest. Eine Umsetzung des Bebauungsplanes wurde zuletzt kalkuliert und als unwirtschaftlich eingestuft. Auch bei diesem Bebauungsplan wäre eine Änderung notwendig, da im Nordosten das Wohngebiet unmittelbar an das Gewerbegebiet angrenzt, was den heutigen Ansprüchen an eine Wohngebietsentwicklung (Trennungsgrundsatz und Aufenthaltsqualität) nicht mehr gerecht wird. Der Geltungsbereich entfällt in seiner derzeitigen Form als Alternativfläche für Wohnnutzung.

Es bestehen rein konzeptionelle Überlegungen das Allgemeine Wohngebiet zu überplanen und den Bereich ebenfalls für eine Gewerbliche Entwicklung oder als Mischgebiet zugänglich zu machen. Hiermit wäre die Wirtschaftlichkeit neu zu prüfen. Eine konkrete Absicht hierzu besteht nicht.

### Ortsteil Geilshausen

-keine-

### Ortsteil Allertshausen

Hier ist der **Bebauungsplan „Im Bornfeld“** aus 2002 im Westen der Ortslage aufzuführen. Der Bebauungsplan weist ein Allgemeines Wohngebiet aus.

**Abb. 30 und 31: Bebauungsplan „Im Bornfeld“ und Luftbild**



- 1) Der nördliche Bereich wird derzeit über einen Investor vermarktet. Grundsätzlich stehen hier somit acht Bauplätze für die Eigenentwicklung zur Verfügung. Davon sind zwei bereits verkauft (siehe Kapitel Ortsteil Allertshausen)
- 2) Der zweite Bereich wird überwiegend als zusammenhängende Nutzgärten bewirtschaftet. Vereinzelt ist bereits Bebauung vorhanden. Durch die Baulückenabfrage ist hier lediglich für eine Baulücke Verkaufsbereitschaft signalisiert worden.
- 3) Der Bereich ist im Bestand durch die Stallungen und den Reitplatz des Pferdehofes belegt. Demnach steht die Fläche nicht für Wohnbebauung zur Verfügung.
- 4) Der Bereich kann perspektivisch für Wohnbebauung entwickelt werden. Seitens der Gemeinde kann dies langfristig umgesetzt werden, wenn der Bedarf von in Allertshausen ansässigen Bürgern ausreichend besteht. Die Fläche wird für die **Eigenentwicklung** vorgehalten und für eine langfristige Entwicklung gesichert.

### Ortsteil Rüdtingshausen

**Abb. 32: Bebauungsplan „Unterhalb Riedberg“**



Im Ortsteil Rüdtingshausen liegt der nie umgesetzte rechtsgültige **Bebauungsplan „Unterhalb Riedberg“** aus dem Jahr 2003 vor. Dieser weist im Nordwesten des Ortsteiles ein Allgemeines Wohngebiet aus.

Die nördliche Bauzeile ist im Bestand bereits entwickelt. Der südliche Teilbereich ist jedoch gänzlich unbebaut. Die Erschließung ist in diesem Bereich ebenfalls nicht umgesetzt. Der gesamte Bereich wird landwirtschaftlich genutzt.

Der Bereich kann perspektivisch für Wohnbebauung entwickelt werden. Seitens der Gemeinde kann dies langfristig umgesetzt werden, wenn der Bedarf von in Rüdtingshausen ansässigen Bürgern ausreichend besteht. Die Fläche wird für die **Eigenentwicklung** vorgehalten und für eine langfristige Entwicklung gesichert.

### 1.6.3 Alternativflächen am Ortsrand Londorfs (zentraler Ortsteil)

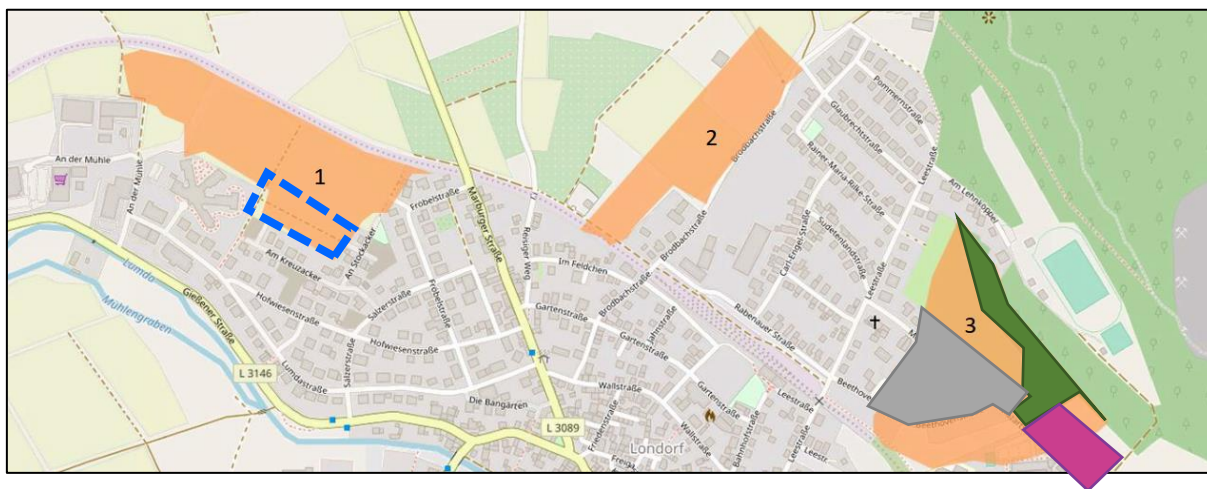
Der Regionalplan Mittelhessen 2010 gibt vor, dass die Siedlungsentwicklung als schwerpunktmäßig in den Vorranggebiete Siedlung (5.2-2 (G)) erfolgen soll. Die Potenzialflächen im Innenbereich, bzw. in den Vorranggebieten Siedlung Bestand im Gemeindegebiet wurden im vorigen Kapitel geprüft.

Nachfolgend werden ergänzend Alternativflächen am Ortsrand des zentralen Ortsteil Londorf geprüft.

#### 1.6.3.1 Alternativen in Vorranggebieten Siedlung Planung

Im zentralen Ortsteil Londorf werden drei Vorranggebiete Siedlung Planung im geltenden Regionalplan Mittelhessen 2010 dargestellt. Da am zentralen Ortsteil in diesen Bereichen aus raumordnerischer Sicht Zuzug möglich ist, sollen die Flächen grundsätzlich für solchen vorgehalten und genutzt werden. Dies ist insbesondere mit Perspektive auf das interkommunale Gewerbegebiet Rabenau - Allendorf Lumda-Grünberg und dem hiermit entstehenden Wohnraumbedarf anzuführen. Die Flächen der Vorranggebiete Siedlung Planung sind nachfolgend dargestellt.

Abb. 33: Vorranggebiete Siedlung Planung Londorf



#### 1. Vorranggebiet Siedlung Planung:

Im südlichen Bereich (blau markiert) des Vorranggebietes Siedlung Planung Nr. 1 wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 04.03.2022 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Kreuzacker 2. Bauabschnitt" gefasst. Hier wurde Anfang 2023 das Beteiligungsverfahren durchgeführt. An dieser Stelle ist demnach bereits eine wohnbauliche Entwicklung vorgesehen. Die Fläche wird durch einen Zusammenschluss Bauwilliger (Gesellschaft bürgerlichen Rechts) entwickelt, die ausschließlich in Londorf ansässig werden wollen. Die Entwicklung der Fläche wird in diesem Fall durch die Interessenten selbst organisiert, die in diesem Bereich bauen werden, sodass keine zusätzlichen Bauplätze für die Allgemeinheit entstehen. Demnach steht die Planung und Entwicklung in diesem Bereich nicht in Konkurrenz zum Baugebiet „Londörfer Feld“.

Die übrigen Flächen innerhalb des Vorranggebietes Siedlung Planung sind 13 verschiedenen privaten Eigentümern zuzuordnen, sodass keine Verfügbarkeit besteht. Die Gemeinde selbst besitzt in diesem Bereich keine Flächen.

#### 2. Vorranggebiet Siedlung Planung:

Die Flächen des Vorranggebietes Siedlung Planung Nr. 2 sind in privater Hand und für eine Entwicklung nicht zugänglich. Die Flächen des Vorranggebietes Siedlung Planung verteilen sich auf sechs verschiedene private Eigentümer und sind nicht verfügbar. Die Gemeinde ist in diesem Bereich keine Flächen-eigentümerin.

Perspektivisch soll die Fläche westlich der Brodbachstraße für eine ergänzende Baureihe vorgesehen werden und daher als Vorranggebiet Siedlung Planung beibehalten werden. Hierdurch bleibt die Möglichkeit für eine langfristige städtebaulich sinnvolle Ergänzung als zweiseitig bebaute Straße bestehen. Eine konkrete Planung ist in diesem Bereich derzeit nicht vorgesehen. Für den verbleibenden, größeren westlichen Bereich des Vorranggebietes Siedlung Planung, der zur offenen Landschaft hin orientiert ist, ist von der Gemeinde keine Planungsabsicht vorgesehen. Als Trägerin der Planungshoheit wird somit gesteuert, dass dieser Bereich perspektivisch nicht entwickelt werden soll. Die Fläche soll als **Tauschfläche** für die Inanspruchnahme der Vorranggebietes Landwirtschaft eingesetzt werden (siehe Kapitel 6.2).

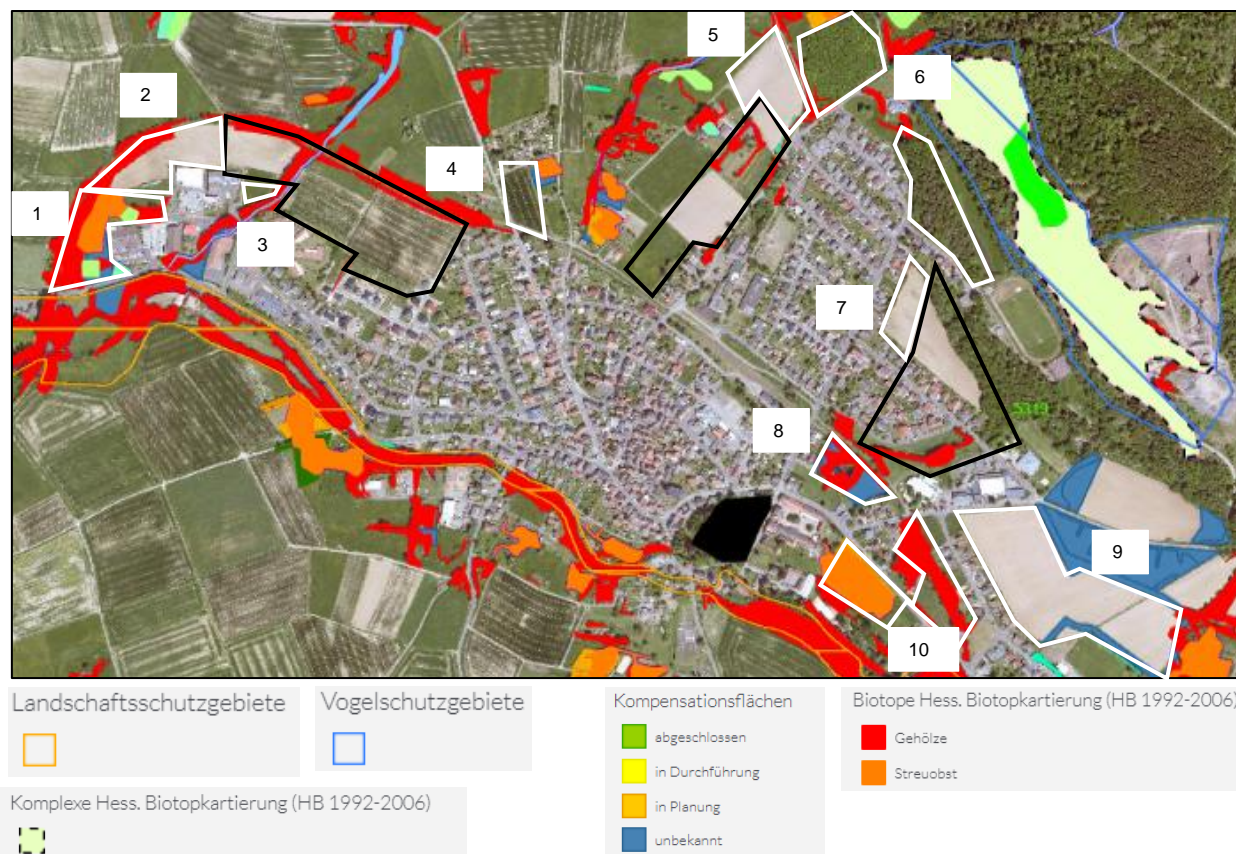
#### 3. Vorranggebiet Siedlung Planung:

Im Osten des Vorranggebietes Siedlung Planung Nr. 3 hat sich der Waldbestand mittlerweile ausgebreitet (grün markiert). Teile des Vorranggebietes Siedlung Planung liegen im Waldbestand und sind demnach nicht als Alternative heranzuziehen. Wird der 30-Meter Abstand für eine neue Siedlungsentwicklung zum Waldrand eingehalten, verbleibt eine geringe Restfläche in zweiter Reihe zur bestehenden Bebauung. Der gesamte Bereich ist durch den rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 1 „Rabenau-Mitte“ von 1980 erfasst. Der verbleibende Bereich wird als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt und ist zudem in privatem Besitz. Es besteht keine Verkaufsbereitschaft seitens des Eigentümers. Der östliche Bereich (pink markiert) ist im Bestand bereits durch die Grundschule Londorf und durch das zugehörige Schulhofgelände in Anspruch genommen. Der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 1 erfasst ebenfalls den südlichen Bereich des Vorranggebietes, der im Bestand bereits fast vollständig bebaut ist (grau markiert). Somit verbleibt in diesem Bereich keine Entwicklungsperspektive.

#### **1.6.3.2 Sonstige Alternativflächen am Ortsrand Londorfs**

Nachfolgend der Vorranggebiete Siedlung Planung werden in diesem Kapitel auch die Flächen am unmittelbaren Ortsrand vom zentralen Ortsteil Londorf als potenzielle Alternativflächen vorgestellt und diskutiert.

**Abb. 34: Alternativflächen am Ortsrand vom Ortsteil Londorf mit Darstellungen des RPM 2010**



In der obenstehenden Abbildung sind die Vorranggebiete Siedlung Planung aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010 in schwarz markiert. Diese werden im vorigen Kapitel bereits thematisiert. Der übrige Ortsrand ist durch die weißen Markierungen gekennzeichnet und unterteilt.

Zu 1: Im Westen des Ortsteiles Londorf werden zahlreiche Streuobst- und Gehölzbestände angezeigt (orange und rot in der Abbildung). Überlagernd wird am westlichen Ortsrand zudem eine Kompensationsfläche der Maßnahmenart Grünland Vernässung dargestellt. Die zahlreichen Baumbestände und die Kompensationsfläche sind als Gründe gegen eine geeignete Alternativfläche zur Baugebietsentwicklung anzuführen.

Zu 2: Die Fläche grenzt unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet. Die Fläche ist daher aus immissionsschutzrechtlichen Gründen für eine Wohngebiet ungeeignet. Perspektivisch ist der Bereich für eine Erweiterung des Gewerbes, ggf. für ein Mischgebiet entwickelbar. Ebenfalls ist perspektivisch der Verlauf der Lumdatabahn im nordwestlich des Gebietes anzuführen.

Zu 3: Die kleinteilige Fläche wird südöstlich durch den Umbach begrenzt. Westlich grenzt Gewerbe an. Perspektivisch wäre in diesem Bereich für eine Erweiterung des Gewerbes planerisch sinnvoll. Eine Wohnbebauung bietet sich aufgrund der zu erwartenden immissionsschutzrechtlichen Konflikte nicht an.

Zu 4.: Westlich und nördlich der Fläche befinden sich Kleingärten. Östlich wird zudem die Kompensationsfläche Extensivierung Streuobst verortet. Der gesamte Bereich ist über den rechtsgültigen Bebauungsplan „Am Reisigerweg“ aus 1998 als private Grünflächen mit Gartennutzung oder für Obstbäume gesichert. Durch den verbleibenden und markierten Teil würde durch eine Baugebietsentwicklung eine

fingerförmige Siedlungsflächenentwicklung in nördliche Richtung vorbereitet werden, die aus städtebaulichen und raumordnerischen Gründen zu vermeiden ist. Hier besteht zudem keine Flächenverfügbarkeit.

Zu 5.: In diesem Bereich ist straßenbegleitend eine Obstbaumreihe (Biotope Hess. Biotopkartierung (HB 1992-2006): Obstbaumreihe nördl. Ortsrand Londorf) zu verorten. Diese sollte erhalten werden. Eine weiterführende Baugebietsentwicklung nach Westen würde eine fingerförmige Siedlungsentwicklung herbeiführen, die aus städtebaulichen und raumordnerischen Gründen zu vermeiden ist. Zudem ist die Fläche lt. Aussage der Gemeinde nicht verfügbar.

Zu 6.: Die nördliche Teilfläche wird als Kurzumtriebsplantage bewirtschaftet. Am nordöstlichen Ortsrand befindet sich unmittelbar an die Bestandbebauung angrenzend Wald. Eine Flächeninanspruchnahme in diesen Bereichen ist nicht als Alternative heranzuziehen

Zu 7.: Der Bereich am östlichen Ortsrand ist durch den rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 1 „Rabenau-Mitte“ von 1980 erfasst. Hier wird der Bereich als Landwirtschaftliche Nutzfläche vorgesehen und daher für Wohnbebauung nicht zugänglich. Zudem ist die Fläche in privatem Besitz und es besteht keine Verkaufsbereitschaft seitens des Eigentümers.

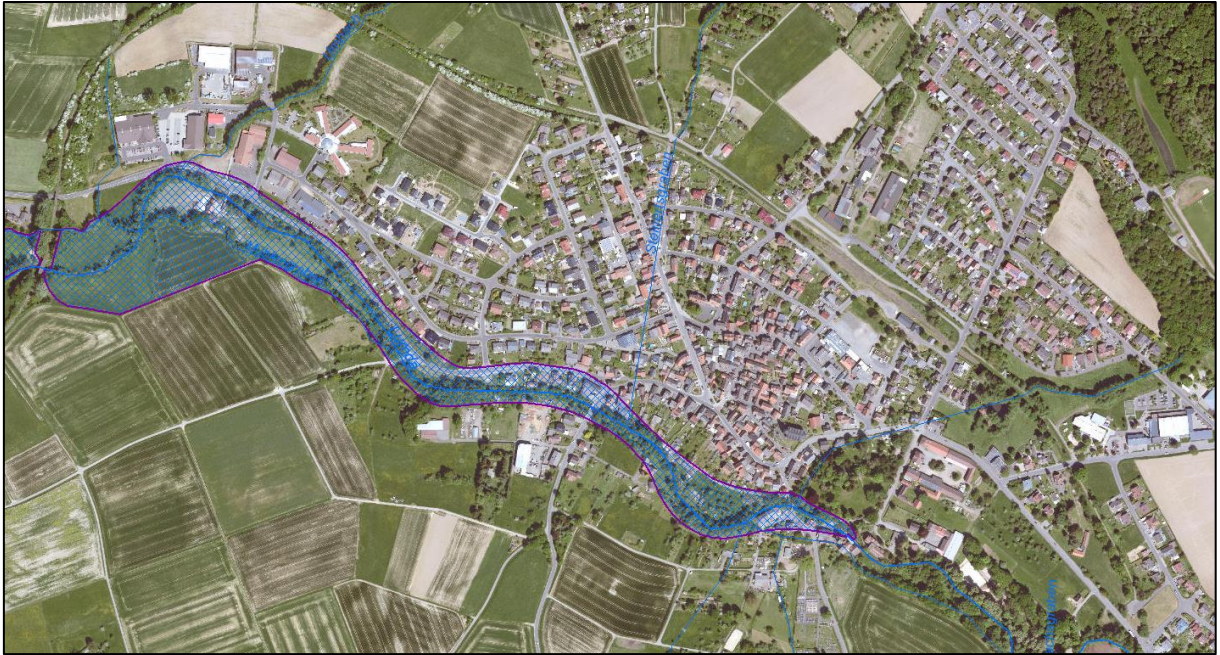
Zu 8: Es ist ein dichter Baumbestand auf dieser Fläche zu verzeichnen. Dies wird durch die Luftbildinterpretationen im Natureg.viewer bestätigt, hier werden Gehölze (rot markiert) angegeben. Der südliche Bereich wird zudem durch die Kompensationsmaßnahme Auenwald Neuanlage und Streuobstextensivierung überlagert, diese wird im Bebauungsplan „Am Teich“ aus 1998 festgesetzt.

Zu 9: Hier ist der rechtsgültige Bebauungsplan „Londorf Ost - Kesselbach“ aus 1994 zu verorten. Dieser setzt in diesem Bereich ein Allgemeines Wohngebiet fest. Die gesamten Flächen des räumlichen Geltungsbereiches sind in privatem Besitz. Es besteht keine Verkaufsbereitschaft, sodass die Gemeinde keine Zugriffsmöglichkeit hat. Die Gemeinde prüft eine Aufhebung des Bebauungsplanes.

Zu 10: Im südlichen Bereich wird im Natureg.Viewer auf das gesetzlich Geschützte Biotop Streuobst am Gutshof südlich Londorf hingewiesen. Hier sind im Luftbild zahlreiche Bäume zu verorten. Im nördlichen Bereich wird in der Luftbildinterpretation ebenfalls auf Streuobst und Gehölze hingewiesen. Die Flächen werden durch den angrenzenden landwirtschaftlichen Zuchtbetrieb als Weideflächen genutzt und sind demnach nicht verfügbar.

Entlang des südlichen Ortsrandes ist keine weitere Siedlungsentwicklung möglich. Dies wird durch die Gewässer Lumda und Mühlgraben bedingt, die entlang des Siedlungsrandes verlaufen. In diesen Bereichen stehen die Gewässerrandstreifen inkl. Bauverbotszone einer Bebauung entgegen. Zudem ist ein Überschwemmungsgebiet HQ 100 nach Hessischem Wassergesetz festgelegt (Verweis auf die Verbote des § 78 WHG). Überlagernd wird entlang der Gewässer das Landschaftsschutzgebiet Auenverbund Lahn-Dill dargestellt.

**Abb. 35: HQ 100 in Londorf**



Quelle: [www.hrwm.hessen.de](http://www.hrwm.hessen.de), Zugriff 01/2023

#### **1.6.4 Alternativen am Ortsrand von Geilshausen**

Bereits zum Vorentwurf des Bebauungsplanes wurden Alternativflächen im Ortsrandbereich abgeprüft, welche aus verschiedenen Gründen wie bspw. Topografie und Gehölzbeständen als Standort abgelehnt wurden.

Geilshausen ist nicht der zentrale Ortsteil von Rabenau, daher werden im Regionalplan Mittelhessen 2010 keine Vorranggebiete Siedlung Planung für diesen Bereich festgelegt. Die Siedlungstätigkeit wird so zu Lasten anderer Gebietsausweisungen geführt. Die letzte Ausweisung eines Wohngebietes im Ortsteil erfolgte im Jahr 1999 über den Bebauungsplan „Muhlbrücken“ – 1. Änderung.

Die Alternativflächen am Ortsrand werden im Regionalplan Mittelhessen 2010 überwiegend als Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft (helles gelb) dargestellt. Einzelne Bereiche nördlich und südlich der Ortslage werden als Vorranggebiete für Landwirtschaft (dunkles gelb dargestellt). Im östlichen Bereich kommen Überlagerungen durch ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft sowie ein Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz hinzu.

Abb. 36: Alternativflächen im Regionalplan Mittelhessen 2010

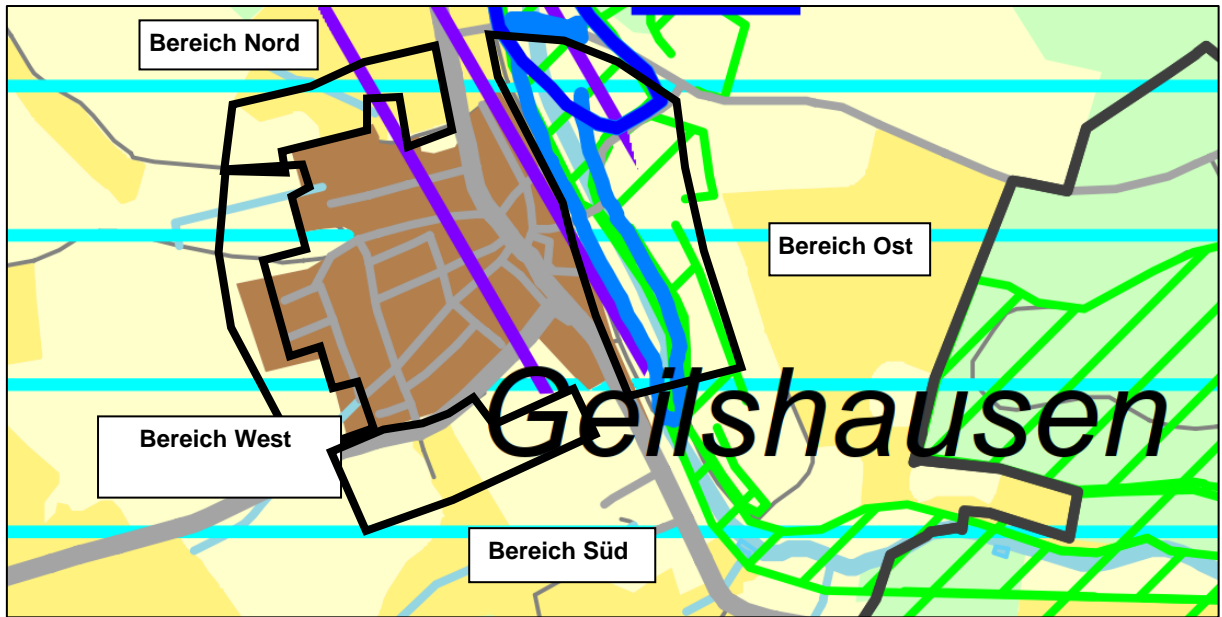
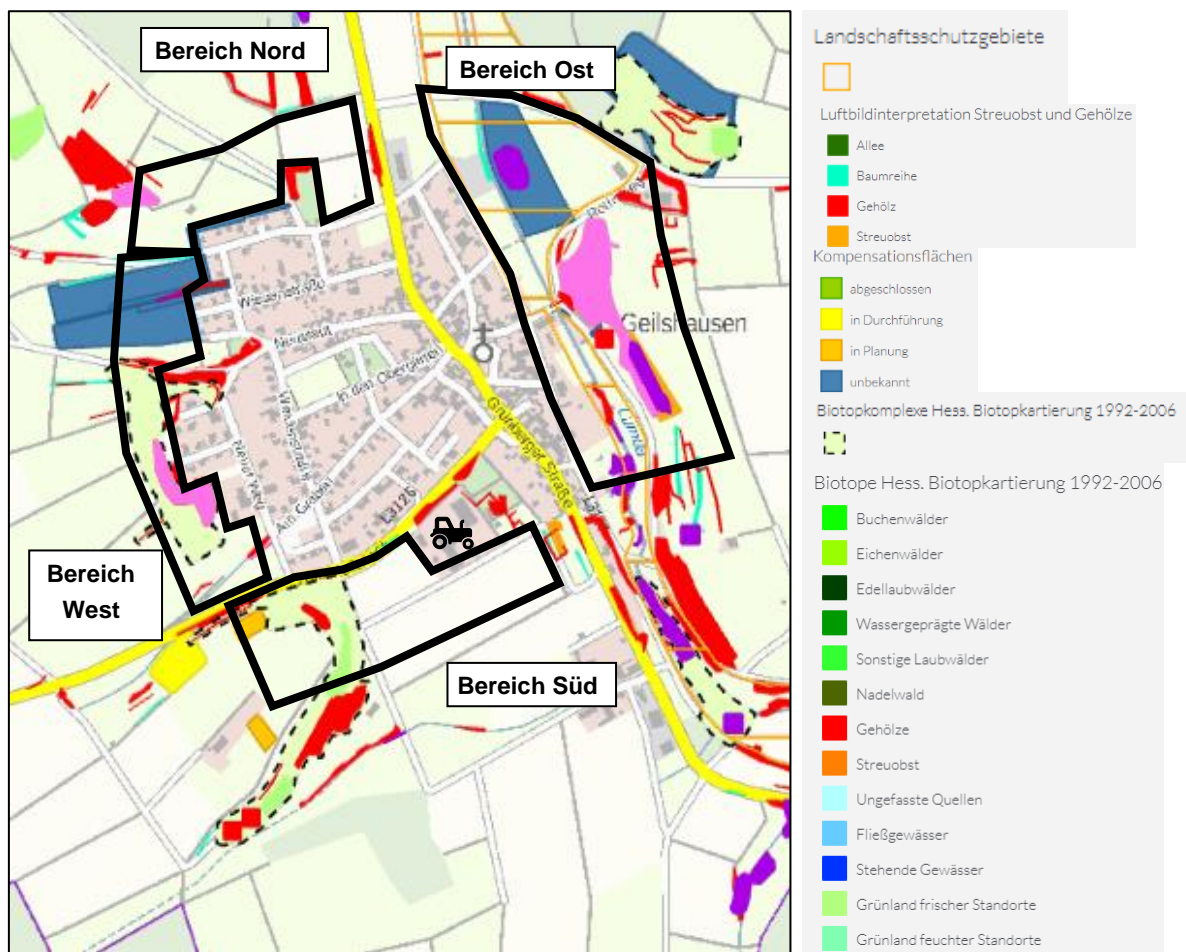


Abb. 37: Alternativen am Ortsrand



Quelle: Natureg Hessen (www.natureg.hessen.de 11/2022), bearbeitet



**Bereich Ost:** Eine Entwicklung im Osten des Ortsteils ist aufgrund der Lage an der Lumda und dem ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet sowie der zahlreichen hieraus resultierenden naturschutzfachlichen und wasserrechtlichen Einschränkungen nicht möglich (u.a. § 78 WHG).

**Bereich Süd:** Auch Flächen am südlichen Ortsrand stellen aufgrund des hier bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes keine erste Wahl dar. Von dem landwirtschaftlichen Betrieb gehen sowohl Lärm als auch Geruchsemissionen aus, die sich auf die geplanten angrenzenden Bereiche auswirken würden. Die Fläche westlich des Betriebes war bereits vor drei Jahren für eine Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Caravan-Stellplatz vorgesehen, die Flächenverfügbarkeit bzw. eine Verkaufsabsicht des Flächeneigentümers bestand jedoch nicht, weshalb die Fläche weiterhin in einer landwirtschaftlichen Nutzung verbleibt.

Das Gebiet im Südwesten weist eine starke Neigung auf und am Hangbereich sind zahlreiche Gehölze vorhanden. Laut Natureg handelt es sich zudem um einen geschützten Gehölz-Grünland-Magerrasen-Komplex. Zudem ist dort die Kompensationsfläche Pflanzung Obstbäume zu verorten. Eine Erschließung wäre weiter westlich möglich, wodurch jedoch ein Siedlungszusammenhang ausgeschlossen ist, sodass eine fingerförmige Siedlungsentwicklung begünstigt würde.

**Bereich West:** Ein Großteil des westlichen Ortsrandes (Bereich Hartschlug) ist laut Natureg mit Gehölzen bewachsen (Gehölze trockener bis frischer Standorte), sodass in diesem Teilbereich ein direkter Ortsanschluss nicht möglich bzw. mit Einschränkungen verbunden ist. Im südlichen Bereich (Unter dem Hartschlug), westlich des Festplatzes, ist eine Freifläche vorhanden die sich grundsätzlich auf einer Fläche von rd. 1 ha für eine Entwicklung eignen könnte. Eingeschränkt wird die Fläche jedoch durch angrenzende geschützte Biotope und einen vorhandenen Entwässerungsgraben, der den Bereich durchläuft, sodass aufgrund des Einhaltens des Gewässerrandstreifens (10 Meter rechts und links) überbaubare Flächen reduziert werden müssten. Weiter eingeschränkt wird die Fläche durch die Einhaltung der Bauverbotszone der südlich verlaufenden L 3126. In der Summe erscheint eine Entwicklung zur Deckung des kurzfristigen Bedarfes ungünstig.

Die Gemeinde hält sich jedoch vor, bei einer Flächenverfügbarkeit und aufgrund der einseitigen Erschließung der bestehenden Straße „Neuer Weg“ die Ausweisung von ein bis zwei Baugrundstücken zu prüfen.

Es wurde im nördlichen Bereich (In den Muhlbrücken) ein Anschluss an das bestehende Wohngebiet geprüft. Dabei wurde festgestellt, dass eine Entwicklung von mehr als zwei Baureihen, aufgrund der fingerförmigen Siedlungsentwicklung schwer zu begründen wäre. Aus mehreren Gründen wurde eine Inanspruchnahme zunächst nicht weiterverfolgt. Es werden zudem festgesetzte Kompensationsflächen der Maßnahmenart Grünland Extensivierung tangiert. Die Fläche befindet sich nicht in Besitz der Gemeinde. Hinzu kommt, dass es sich aufgrund des verlaufenden Entwässerungsgrabens, um hochwertiges Grünland handelt und für eine mögliche Entwicklung vorlaufend artenschutzrechtliche und naturschutzfachliche Untersuchungen empfohlen werden, um abschließende Aussagen treffen zu können.

**Bereich Nord:** Der westliche Bereich (Unter dem Steines) weist eine starke Steigung nach Nordwesten auf, sodass hier mit einem erhöhten Erschließungsbedarf gerechnet wird. Auch der Erschließungsaufwand einer Wohngebietsentwicklung nördlich des „Steinesweges“ ist mit Einschränkungen verbunden, denn aufgrund der Konzeption des Wohngebietes aus dem Bebauungsplan „Muhlbrücken“ – 1. Änderung kann die Erschließung nicht an das bestehende Wohngebiet angeschlossen werden, sodass eine neue Erschließung westlich oder östlich verlaufen müsste. Östlich zwischen dem bestehenden Wohngebiet und dem Friedhof befindet sich eine schmale Zugangsstraße, mit einer Straßenbreite von rd. 4,5 m, die im weiteren Verlauf in einen landwirtschaftlichen Weg übergeht. Ein Ausbau der Verkehrsfläche ist aufgrund der Örtlichkeiten (bestehenden Gebäude und Baugrundstücke) nicht möglich. Auch die hier bestehenden Stellplätze für Besucher des Friedhofes würden entfallen, bzw. müssten neu geregelt

werden. Zudem befindet sich westlich der Zufahrtsstraße ein Entwässerungsgraben, der im Erschließungskonzept berücksichtigt werden sollte. Insgesamt erscheint im Vergleich zum Londörfer Feld der Erschließungsaufwand als hoch.

### 1.6.5 Ergebnis der Alternativendiskussion

#### Für den Innenbereich:

Als Ergebnis der Alternativendiskussion ist herauszustellen, dass keine ausreichenden Flächen im Innenbereich verfügbar sind. Dem Grundsatz der vorrangigen Innenentwicklung folgend, wurde seitens der Kommune die Aktivierbarkeit der Innenbereichspotenzialflächen geprüft. Bei der Baulückenabfrage wurde für sieben Baulücken im Gemeindegebiet grundsätzlich Verkaufsbereitschaft zurückgemeldet. Im Ortsteil Londorf wurde eine verkaufsbereite Baulücke mittlerweile mit Bauverpflichtung veräußert, sodass an dieser Stelle *sechs verkaufsbereite Baulücken* im Gemeindegebiet verbleiben.

Zusätzlich sind *sechs Bauplätze* anzuführen, die derzeit aus dem nördlichen Teil des Bebauungsplanes „Im Bornfeld“ im Ortsteil Allertshausen durch einen Investor entwickelt und vermarktet werden. Insgesamt werden hier acht Bauplätze entwickelt, jedoch sind bereits zwei Bauplätze mit Bauverpflichtung veräußert worden.

Zusätzlich sind neun Baulücken anzuführen, die im Ortsteil Londorf südlich der Beethovenstraße durch einen Eigentümer vermarktet werden. Seitens des Eigentümers wurden bereits einige Direktbewerbungen rückgemeldet. In der Baulückenabfrage wurde für drei Grundstücke Verkaufsbereitschaft gemeldet. Diese werden hier bereits zu Eingang des Kapitels, im Unterpunkt Baulücken mit Verkaufsbereitschaft, beachtet. Um eine doppelte Anrechnung zu vermeiden, werden sie daher an dieser Stelle nicht erneut mitgezählt. Zwischenzeitlich ist in diesem Bereich eine weitere Baulücke mit Bauverpflichtung veräußert worden, für die in der Gemeindeabfrage keine Verkaufsbereitschaft signalisiert wurde. Daher ist diese nun ebenfalls nicht als Alternativfläche anzurechnen. Somit verbleiben in diesem Bereich 5 *Baulücken*.

Im Innenbereich sind somit insgesamt **17 Baulücken**, für die Verkaufsbereitschaft besteht, sodass sie als Alternativen zum Plangebiet „Londörfer Feld“ herangezogen werden können. Allerdings sind die Konditionen für den Verkauf nicht abgefragt worden, so dass der Erwerb aufgrund zu hoher Preisvorstellungen scheitern könnte.

Im Plangebiet Londörfer Feld werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für rd. 24 Wohnbauplätze geschaffen. Der Bedarf ist mit 85 Bewerbungen jedoch deutlich größer als die Anzahl der Bauplätze im Plangebiet Londörfer Feld und die Alternativen im Innenbereich zusammen (insg. 41 Bauplätze).

#### Alternativen am Ortsrand:

Ebenfalls für die Alternativen am Ortsrand ist herauszustellen, dass keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen. Die einzelnen Einschränkungen hinsichtlich räumlicher Lage, Immissionsschutz, nicht gesicherter Erschließung, Topografie und naturschutzrechtlichen Belangen wurden benannt.

### 1.7 Verfahrensart und -stand

Das Plangebiet ist derzeit bauplanungsrechtlich als Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB zu bewerten. Aufgrund dessen erfolgt die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Im Parallelverfahren erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß <b>§ 2 Abs. 1 BauGB</b>	05.06.2020 Bekanntmachung: 09.07.2021
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 1 BauGB</b>	22.07.2021 – 31.08.2021 Bekanntmachung: 09.07.2021
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 1 BauGB</b>	Anschreiben: 19.07.2021 Frist 31.08.2021
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 2 BauGB</b>	30.10.2023 – 01.12.2023 Bekanntmachung: 19.10.2023
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 2 BauGB</b>	Anschreiben: 23.10.2023 Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß <b>§ 10 Abs. 1 BauGB</b>	.....

Die Bekanntmachungen erfolgen im amtlichen Mitteilungsblatt der Gemeinde Rabenau.

Das grundlegende Planungskonzept hat sich gegenüber der frühzeitigen Beteiligung nicht verändert, vielmehr wurden kleinere Ergänzungen vorgenommen. Insgesamt besteht vorliegend daher kein Grund die die gesetzlich vorgeschriebene Auslegungszeit des § 3 Abs. 2 BauGB von mindestens einem Monat zu verlängern.

### 1.8 Änderung zum Entwurf

Gegenüber dem Vorentwurf haben sich folgende Aspekte der Planung verändert:

1. Die Grundflächenzahl wird von GRZ=0,4 auf GRZ=0,3 reduziert. Ergänzend hierzu wird die Geschossflächenzahl von GFZ=0,8 auf GFZ=0,4 reduzierend angepasst.
2. Es erfolgt die Unterteilung des Allgemeinen Wohngebietes in WA 1a und WA 1b. Dies begründet sich in den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung. Entsprechend wird für das Gebiet WA 1b eine textliche Festsetzung zum Schallschutz aufgenommen.
3. Es erfolgte die Aufnahme und Zuordnung von Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs, auch bezüglich des Arten- und Bodenschutzes.
4. Es werden 2 mögliche Bauabschnitte gekennzeichnet

## 2. Städtebauliche Konzeption

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes soll ein Allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) am nördlichen Ortsrand von Geilshausen, in einem vorgeprägten Bereich zwischen dem Friedhof und Kleingartennutzungen, an dem „Steinesweg“ zur Ausweisung gebracht werden. Südlich des „Steinesweges“ befinden sich bereits Wohnnutzungen und östlich der

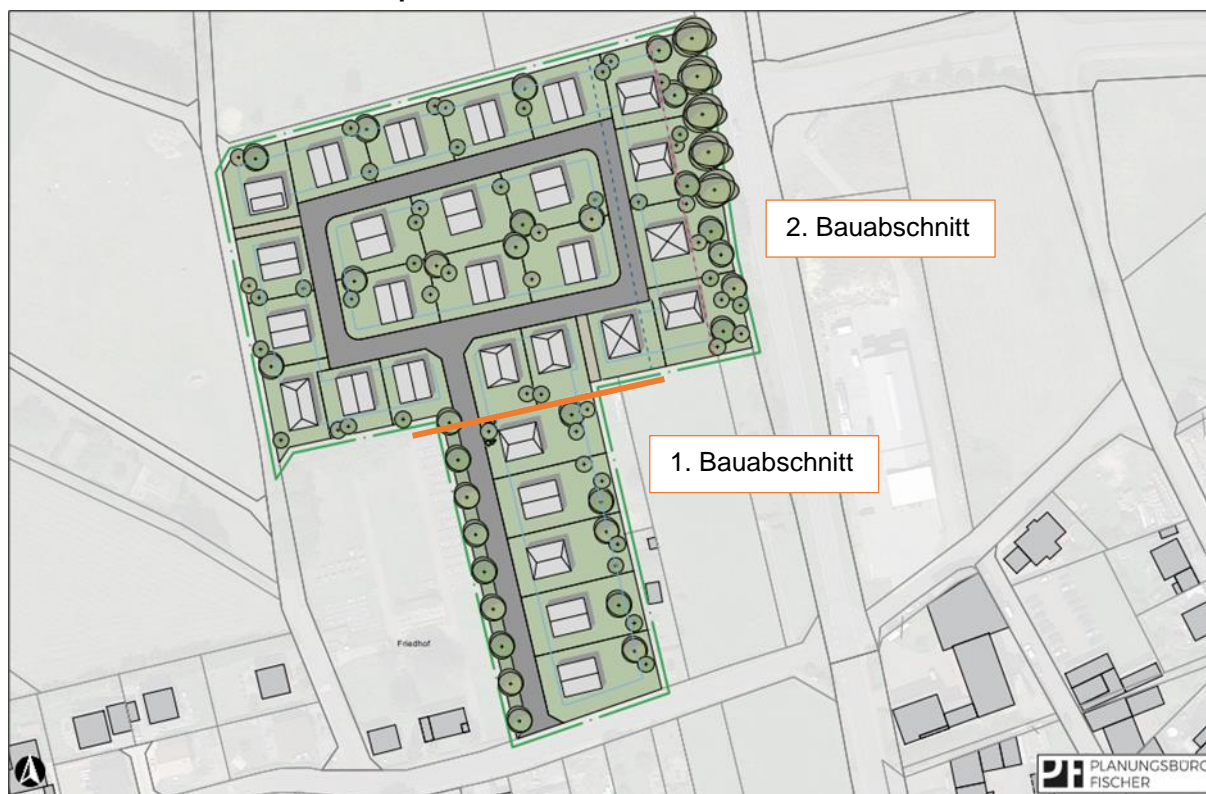
L 3127 ist eine gewerbliche Entwicklung (Getränkemarkt) vorhanden, sodass der nördliche Ortsrand neu geordnet werden soll.

Vorgesehen ist eine bedarfsorientierte Bebauung, überwiegend mit freistehenden Einfamilien- oder Doppelhäusern in einer städtebaulichen Dichte, die der Ortsrandlage des Plangebietes gerecht wird und Bezug auf die im näheren Umfeld vorhandene Bau- und Siedlungsstruktur nimmt. Ausgehend der städtebaulichen Konzeption sind circa 24 Bauplätze vorgesehen. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem mit Anschluss an die südlich des Plangebiets vorhandenen Kanäle. Geplant ist der Anschluss im Süden an den „Steinesweg“ und die innere (verkehrliche) Erschließung erfolgt über einen Ringschluss.

Für Fußgänger ist im Nordwesten ein Fußweg geplant, sodass die Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer gegeben ist und womit das Plangebiet an den Außenbereich angeschlossen ist. Der bestehende landwirtschaftliche Weg, der derzeit nördlich des Friedhofes verläuft und den Kleingärten als Zuwegung dient, wird hingegen überplant, da der Weg für die Landwirtschaft keinen Nutzen mehr hat. Die Erschließung der Kleingärten bleibt jedoch erhalten, hier wird eine neue Zuwegung geschaffen.

Aus Pietätsgründen erfolgt entlang der Grenze des Friedhofes die Ausweisung einer Grünfläche mit der Anpflanzung von Bäumen. Die Erschließungsstraße schafft einen zusätzlichen Abstand zwischen dem Friedhof und der geplanten Bebauung. Sodass mit der Grünfläche (4 m), Erschließungsstraße (7,5 m) und dem Abstand der Baugrenze zur Erschließungsstraße (4 m) insgesamt ein Abstand der Bebauung von mindestens 15,5 m eingehalten wird.

**Abb. 38: Städtebauliche Konzeption**



Quelle: Planungsbüro Fischer 2022 Ausschnitt geordnet, ohne Maßstab

Im Bebauungsplan wird das zu Grunde liegende städtebauliche Konzept aufgegriffen. Das Planziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes i.S.d. § 4 BauNVO zur Schaffung von Wohnbaugrundstücken für die vorrangige Eigenentwicklung des Ortsteiles und sekundär für Zuzug. Durch die Festsetzung zu pflanzender Laubbäume wird die Eingrünung des

Ortsrandes entlang der Landesstraße fortgeführt. Ebenfalls angrenzend zum Friedhof wird eine Grünfläche mit anzupflanzenden Bäumen zur Eingrünung festgesetzt. Dadurch wird zur städtebaulichen und ökologischen Aufwertung des Plangebietes beigetragen. Hinzu kommen bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften mit Vorgaben zur Gestaltung von baulichen und sonstigen Anlagen sowie der Grundstücksfreiflächen. Weiter festgesetzt sind wasserrechtliche Festsetzungen zur Verwertung von anfallendem Niederschlagswasser. Es ist eine Entwicklung in zwei Bauabschnitten möglich, die auch in der Plankarte des Bebauungsplanes gekennzeichnet wird.

Im südlichen Plangebiet werden aufgrund der Lage der Erschließungsstraße somit auch größere Baugrundstücke oder eine Bebauung mit Doppelhäusern möglich sein. Sofern der Bedarf hierfür besteht. Im nördlichen Plangebiet erfolgt die Aufteilung der Baugrundstücke entlang der Ringerschließung, wodurch die Baugrundstücke in der Größe flexibel geteilt werden können. Die Baugrundstücke im Osten, entlang der L 3127 (Grünberger Straße) sind aufgrund der Einhaltung der Bauverbotszone etwas tiefer. Die Bereiche innerhalb der Bauverbotszone dürfen nicht bebaut werden, können aber als Hausgarten genutzt werden. In diesem Bereich sind teilweise Gehölze entlang der Landesstraße vorhanden, durch die Pflanzung zusätzlicher Bäume wird der Ortsrand weiter eingegrünt und die bestehende Grünstruktur fortgesetzt. Auch nach Norden erfolgt die Pflanzung von Gehölzen, um mögliche Nutzungskonflikte mit der Landwirtschaft zu vermeiden und den Ortsrand ebenfalls einzugrünen.

Die Erschließung und Grundstücksausrichtung des geplanten Wohngebietes nimmt Bezug auf die bestehende Bebauung und ermöglicht eine Südausrichtung der jeweiligen Baugrundstücke. Durch die festgesetzte offene Bauweise soll eine bedarfsorientierte Bebauung mit freistehenden Einzel- und Doppelhäusern entstehen, in einer städtebaulichen Dichte, die der Lage des Plangebietes gerecht wird. Bei der Festsetzung von zwei Vollgeschossen und einer maximalen Gebäudehöhe von 11 m wären z.B. auch Mehrfamilienhäuser, je nach Bedarf, zulässig. Die im Bebauungsplan enthaltenen Vorgaben zur Geschossigkeit, zur Bauweise und zur Gestaltung baulicher Anlagen orientieren sich an den für das nähere Umfeld des Plangebietes bestehenden bauleitplanerischen Vorgaben, berücksichtigen aber zugleich die Anforderungen einer modernen und zeit-gemäßen Bebauung.

### **3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung**

Das Plangebiet wird im Süden über den „Steinesweg“ erschlossen, der im Osten auf die zur L 3127 (Grünberger Straße) mündet. Die L 3127 (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. Nach Norden führt die L 3127 zum zentralen Ortsteil Londorf.

Die erschließungstechnischen Rahmenbedingungen hinsichtlich der Möglichkeiten zur Ableitung des anfallenden Niederschlags- und Schmutzwassers sowie der verkehrstechnischen Erschließung wurden bereits durch ein Ingenieurbüro geprüft und sind damit gesichert. Geplant ist der Anschluss im Süden an den „Steinesweg“. Die Innere Erschließung erfolgt über eine Ringerschließung, bei der Größe des Plangebietes kann ein reibungsloses Abführen der Verkehrsmengen gewährleistet werden und im Notfall kann ein Rettungsfahrzeug über den Fußweg im Nordwesten das Plangebiet erreichen. Auch fußläufig und mit dem Fahrrad ist das Plangebiet über den „Steinesweg“ und über den Fußweg im Nordwesten erreichbar.

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind mit einem Straßenquerschnitt von 7,5 m geplant und damit ausreichend bemessen, um auch Stellplätze im öffentlichen Straßenraum vorzusehen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt eine flächenhafte Darstellung der öffentlichen Verkehrsflächen. Die Detailplanung der Straßenraumaufteilung erfolgt auf Ebene der Erschließungsplanung.

Der Bauherr hat jedoch dafür Sorge zu tragen, dass auf den Grundstücken ausreichend Stellplätze zur Verfügung stehen. Durch die textliche Festsetzung wird zudem gewährleistet, dass innerhalb der überbaubaren und nicht-überbaubaren Grundstücksfläche Stellplätze, Garagen / Carports, Hofflächen und Nebenanlagen zulässig sind. Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Rabenau. 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.

Das Plangebiet ist an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. Die nächste Bushaltestelle ist innerhalb der Ortslage von Geilshausen „Kirche“ vorhanden. Die Haltestelle befindet sich in rd. 400 m südöstlich des Plangebietes. Dort besteht Anschluss an den Busverkehr nach Staufenberg und Grünberg.

**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.

Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Dillenburg (27.08.2021)

Verkehrssicherheit: Pflanzungen entlang der L 3126 außerhalb des Straßengrundstückes müssen so erfolgen, dass Schutzmaßnahmen gemäß der RPS (Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme, Ausgabe 2009 ) entbehrlich sind.

Oberflächenwasser aus dem Plangebiet darf nicht auf die Straßenparzelle oder in Entwässerungsanlagen der L 3126 gelangen. Von Schadenersatzansprüchen durch einen nicht vorhersehbaren Abfluss ungesammelten Oberflächenwassers der L 3126 in das Plangebiet, sind der Straßenbaulastträger sowie Hessen Mobil samt Bediensteten freizustellen.

Solar- und Photovoltaikanlagen, die Beleuchtung sowie Fahrzeugbewegungen im Bereich des Plangebietes dürfen zu keiner Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der L 3126 führen.

#### **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.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Wohngebiet „Im Londörfer Feld“ werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Gartengebiet „Londörfer Feld“ von 1998 durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ersetzt.

#### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird ein **Allgemeines Wohngebiet** (WA 1 a und b) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind:

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

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Hinzu kommen gemäß § 13 BauNVO Räume für freie Berufe, d.h. für die Berufsausübung von freiberuflich Tätigen. Gemäß textlicher Festsetzung gilt, dass die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind. Das bedeutet, dass Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig sind.

Die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes erfolgt aufgrund des Ziels der Entwicklung von Wohnbaugrundstücken. Zudem grenzt südlich bereits Wohnbebauung an. Der Ausschluss ergibt sich aus dem städtebaulichen Ziel Nutzungen bauplanungsrechtlich vorzubereiten, die der angestrebten städtebaulichen Qualität entgegenstehen oder im Kontext der Lage des Plangebietes insbesondere aufgrund des Platzbedarfs, des Verkehrsaufkommens oder des Emissionspotenzials nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können.

Die Darstellung der Fläche der Art der baulichen Nutzung (hier: Allgemeines Wohngebiet) erfolgt innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen farbig gemäß Planzeichenverordnung. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenze eingegrenzt.

#### 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, Geschossflächenzahl 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.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt gemäß § 19 Abs.1 BauNVO in Anlehnung der maximalen Orientierungswerte für das Allgemeine Wohngebiet (WA 1a und 1b) eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,3**

fest. In Verbindung mit den weiteren getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung können somit Einzel- und Doppelhausbebauung ermöglicht werden. Auch je nach Bedarf Mehrfamilienhäuser. Dies fördert das Erscheinungsbild des Baugebietes durch einen Bautypenmix und spricht unterschiedliche soziale Gruppen an. Den Bauherren wird so ein hinreichender Gestaltungsspielraum sowie die Flexibilität für die Umsetzung der geplanten Baukonzeption ermöglicht.

### **Geschossflächenzahl (GFZ)**

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m<sup>2</sup> Geschossfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der vorliegende Bebauungsplan setzt gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO für das Allgemeine Wohngebiet (WA 1a und 1b) eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 0,6** fest. Die Geschossflächenzahl ergibt sich aus der Zahl der Vollgeschosse und der Grundflächenzahl. Es wird somit zu einem angemessenen Handlungsspielraum für eine flexible Dimensionierung der künftigen Gebäude ermöglicht.

Nach der gesetzlichen Regelung des § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. 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 = II** 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.

Aus diesem Grund wird eine Höhenbegrenzung in den Bebauungsplan aufgenommen, sodass die geplante Bebauung in ihrer maximalen Höhenentwicklung eindeutig bestimmt werden kann. Für das Allgemeine Wohngebiet wird daher die maximal zulässige Gebäudeoberkante auf ein Maß von **OK-Geb. = 11 m** festgesetzt. Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden (OK EG RFB). Die Wahl des unteren Bezugspunktes der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden erfolgt vor dem Hintergrund, dass die Topografie im Plangebiet nicht übermäßig bewegt ist



und keine Straßen als Bezugspunkt vorhanden sind, sodass den Bauherrn eine gewisse Flexibilität hinsichtlich der Errichtung der Gebäude gewährt wird.

#### **4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Sie ergibt sich jeweils abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO). Darüber hinaus werden Baugrenzen festgesetzt, die mit dem Hauptgebäude nicht überschritten werden dürfen. Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) definiert, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen.

Gemäß Textlicher Festsetzung gilt für das Allgemeine Wohngebiet, dass Stellplätze mit ihren Zu- und Umfahrten, Garagen / Carports und Nebenanlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche 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 Öffentliche Grünflächen**

Der Bebauungsplan setzt entlang des westlichen Plangebietes, am Friedhof, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“ fest. Es ist eine Wiese anzulegen und extensiv, durch ein- bis zweimalige Mahd im Jahr, ohne Düngung, zu pflegen. Zusätzlich sind hier gemäß Eintragungen in der Plankarte Bäume zu pflanzen. Hierdurch wird zur Eingrünung des Gebietes und zu einem angemessenen Übergang zum benachbarten Friedhof beigetragen.

#### **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. Auch die Aufnahme einer wasserrechtlichen Festsetzung zur Speicherung von Niederschlagswasser in einer Retentionszisterne trägt zu einem schonenden Umgang mit Niederschlagswasser bei.

#### **4.6 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Durch die Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen soll gewährleistet werden, dass das Allgemeine Wohngebiet 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 Einzelbaumpflanzungen vorgesehen. Je Symbol in der Plankarte gilt es einen Laubbaum (siehe Artenliste) zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Eine Verschiebung der Baumstandorte um bis zu 5 m ist zulässig. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38 – 40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.

Es werden Pflanzflächen in den Bebauungsplan aufgenommen. Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Anpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten. Der Pflanzabstand beträgt 3 m. Sträucher sind in Gruppen von jeweils 4-6 Exemplaren einer Art zu pflanzen. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Der Bestand kann zur Anrechnung gebracht werden.

#### 4.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Gemäß textlicher Festsetzung gilt für das Allgemeine Wohngebiet WA 1b: Bei der Grundrissgestaltung der Gebäude sind die Schlafräume auf der westlichen Gebäudeseite, also der zur L 3127 lärmabgewandten Seite, zu orientieren. Sofern eine Anordnung aller Schlafräume einer Wohnung an der lärmabgewandten Gebäudeseite nicht möglich ist, muss für die Schlafräume an der lärmzugewandten Gebäudeseite ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind dann im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109-1:2018-01 nachzuweisen. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Für das vorliegende Plangebiet wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Bezüglich des Verkehrslärms ausgehend der L 3126, wird darin für das Allgemeine Wohngebiet WA 1b eine Lärmbelastung 58 dB(A) tags / 50 dB(A) nachts in der Berechnungshöhe 5 Meter festgestellt und berechnet (siehe nachfolgende Abbildung). In diesem Bereich werden die zulässigen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu DIN 18005 von 55 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts überschritten. Hierin begründet sich die o.g. textliche Festsetzung, sodass mit der Orientierung der Schlafräume von der zur L 3127 abgewandten Gebäudeseite den Anforderungen an den Immissionsschutz Rechnung getragen wird. Das gesamte Gutachten liegt den Planunterlagen als Anlage bei.

Abb. 39: Beurteilungspegel tags  
Berechnungshöhe 5 Meter

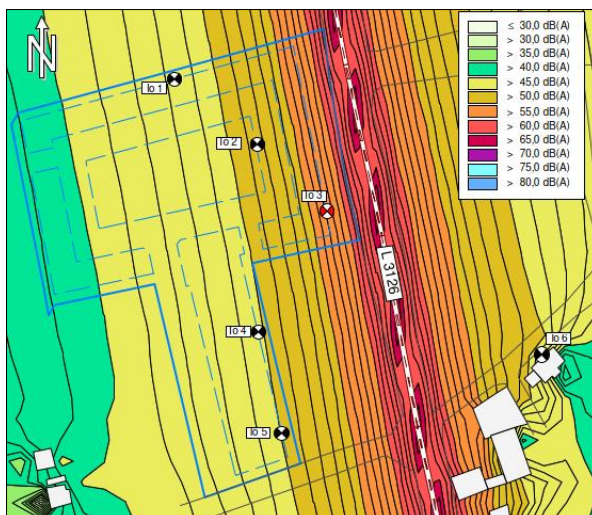


Abb. 40: Beurteilungspegel nachts  
Berechnungshöhe 5 Meter



(Quelle: Immissionsberechnung Nr. 5016, Schalltechnisches Büro Dipl.-Ing. A. Pfeifer, 04/2022)

## **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**

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Satteldächer und Pultdächer (auch gegeneinander versetzte Pultdächer) mit einer Neigung von 20° bis 45° zulässig. Es sind Zeltdächer mit einer Neigung von 15° bis 35° zulässig. Geringere Dachneigungen sind zulässig, sofern die Dächer dauerhaft begrünt werden. Geringere Dachneigungen sind zulässig, wenn siedauerhaft begrünt werden. 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 Materialien in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit zulässig. Begrünte Dachflächen sind zulässig. Die Verwendung von reflektierenden oder spiegelnden Materialien ist unzulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung solarer Strahlungsenergie sind ausdrücklich zulässig.

Die Festsetzungen ermöglichen in Hinblick auf die im näheren Umfeld bestehende Bebauung und der Ortsrandlage ein Erscheinungsbild der Dachlandschaft und des Straßen- und Ortsbildes die dem Ortscharakter gerecht wird. Auch angesichts der unterschiedlichen Nutzungsformen wird somit genügend Spielraum gegeben.

### **Gestaltung der Einfriedungen**

Es sind ausschließlich offene Einfriedungen aus Holz, Drahtgeflecht oder Stabgitter, in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen sowie heimische Laubhecken zulässig. Es gilt eine Höhe von max. 1,5 m über Geländeoberkante sowie ein Mindestabstand von 0,15 m zum Boden. Betonsockel, Mauersockel und Mauern sind unzulässig. Punktfundamente für Einfriedungen sind zulässig. Bei gemeinsamer Grundstücksgrenze (z.B. beim Doppelhaus) sind Sichtschutzzäune bis zu einer Höhe von 2,0 m und einer Länge von 5,0 m zulässig.

Die Festsetzungen tragen dazu bei übermäßige Trennwirkungen im Gebiet zu vermeiden. Gleichzeitig wird zur Durchgrünung beigetragen und somit die Wohnumfeldqualität gesteigert.

### **Gestaltung der Grundstücksfreiflächen**

Die Festsetzung zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen<sup>1</sup> ist begründet, um eine gewisse gestalterische Qualität bereits auf Ebene der Bauleitplanung vorzubereiten. 100 % der Grundstücksfreiflächen (=

---

<sup>1</sup> bei einem Grundstück mit einer Größe von 600 m<sup>2</sup> ist zum Beispiel im Allgemeinen Wohngebiet eine Versiegelung/Befestigung oder Bebauung lt. GRZ 0,3 mit Überschreitung gemäß § 19 Abs.4 BauNVO GRZ max. 0,45 auf 270 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zulässig. Es verbleiben 330 m<sup>2</sup> Grundstücksfreiflächen, von denen laut Festsetzung 100% (330m<sup>2</sup>) als Gartenfläche zu nutzen sind (Rasen, Nutzbeete, Pflanzstreifen und Beete), und hiervon sind mind. 30% der Fläche (99 m<sup>2</sup>) (mit einheimischen standortgerechten Laubgehölzen, -bäumen und Obstbäumen) zu bepflanzen sind.

nicht überbaubare Grundstücksfläche laut GRZ) sind als Garten, Pflanzbeet oder natürliche Grünfläche anzulegen. Davon sind mindestens 30% mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Pro Grundstück ist mindestens 1 hochstämmiger Obstbaum und/oder heimischer Laubbaum zu pflanzen. Es gilt ein Laubbaum je 25 m<sup>2</sup>, ein Strauch je 2 m<sup>2</sup> Grundstücksfreifläche (siehe Artenliste). Bäume und Sträucher sorgen für ein lebenswertes Umfeld und bieten vielen Tieren Lebensraum.

Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen in der Plankarte dargestellten zu pflanzenden Sträuchern und Bäume können zur Anrechnung gebracht werden. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauerngärten können als Einzelpflanzen eingestreut werden. Die Festsetzung dient der Mindestdurchgrünung im Allgemeinen Wohngebiet und soll die Freiflächenqualität des Wohnumfeldes deutlich erhöhen.

Die flächige Gestaltung durch Schotter-, Kies-, Split- und Steinschüttungen von mehr als 1 m<sup>2</sup> oder in der Summe von 5 m<sup>2</sup> ist unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen (dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand). Steingärten können negative Auswirkungen auf den Lebensraum von Tieren und das Lokalklima haben.

Insgesamt wird hierdurch ebenfalls zur Durchgrünung und optischen Aufwertung im Plangebiet beigetragen. Durch die naturnahe Gestaltung der Grundstücksfreiflächen wird zudem ein positiver Beitrag zum Lokalklima geleistet.

## **6. Wasserrechtliche Festsetzung**

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 Hessisches Wassergesetz (HWG) sind wasserrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Das Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist zu sammeln und zu verwerten (Garten-/Brauchwassernutzung). Je Grundstück und Gebäude gilt es eine Retentionszisterne mit Drosselabfluss zu errichten. Das Gesamtvolumen der Zisterne muss mindestens 6 m<sup>3</sup> betragen, davon müssen 3 m<sup>3</sup> Retentionsraum vorgehalten werden.

Durch die Verwendung des Niederschlagswassers, beispielsweise für die Freiflächenbewässerung, kann der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermengen verringert werden. Darüber hinaus soll das überschüssige unverschmutzte Niederschlagswasser zunächst primär auf dem Baugrundstück selbst versickern. Somit kann der Eingriff in den Wasserhaushalt deutlich minimiert und der örtliche Kanal sowie die Kläranlage entlastet werden.

## **7. Berücksichtigung umweltschützender Belange**

### **7.1 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 liegt als Anlage bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

## **7.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung**

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

Hinsichtlich der Eingriffs- / Ausgleichsplanung wird auf die Ausführungen im Umweltbericht sowie die Anlage zur Bewertung von Ausgleichsflächen des Umweltberichtes (Landschaftsplanung KPS UG) verwiesen. Demnach sind externe Ausgleichsflächen in die Planung aufgenommen worden:

### Gemeine Rabenau, Gemarkung Geilshausen – Flur 12, Flurstücke 33 bis 35 sowie 39 und 40:

Für die Externe Ausgleichsfläche (Plankarte 2) wird folgendes festgesetzt: Entwicklungsziel: Extensivgrünland

#### **Flurstücke 39 und 40:**

Maßnahmen: Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Extensivgrünland“ ist auf den vorhandenen Ackerflächen eine naturnahe Grünlandanlage durch eine Einsaat mit regionaltypischem, autochthonem Saatgut für extensiv genutzte Weiden vorzunehmen und anschließend extensiv zu pflegen.

Pflegehinweis: Die Nutzung der Maßnahmenfläche nach Anlage des Grünlands erfolgt durch eine extensive Beweidung mit einem Tierbesatz von 1 GVE / ha / a und einer Nachmahd im September des Jahres. Raufen sind in mindestens 30 m Entfernung zum Gewässerrand aufzustellen. Zur Beschattung sollte auf der Fläche eine Gruppe von drei Stieleichen im Abstand von jeweils 8 m gepflanzt werden. Die Bäume erhalten einen Verbisschutz. Düngung und der Einsatz von Herbiziden, Insektiziden und Fungiziden sind auf der gesamten Fläche unzulässig.

### Flurstücke 33-35:

Maßnahmen: Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Extensivgrünland“ ist auf den vorhandenen Grünlandflächen die Oberfläche durch geeignete Maßnahmen aufzurauen und eine Initialsaat mit regionaltypischem, autochtonem Saatgut vorzunehmen und anschließend extensiv zu pflegen. Entlang des westlichen Randes der Maßnahmenfläche sind in einem Abstand von rd. 7 m 7 hochstämmige Regionaltypische Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Pflegehinweis: Das Grünland ist in den ersten fünf Jahren nach der Einsaat Ende April und vor dem 15. Juni zu mähen, um Störzeiger zurückzudrängen. Eine Nachbeweidung mit extensivem Tierbesatz erfolgt ausschließlich in Jahreszeiten mit geringen Niederschlägen. Ab dem sechsten Jahr bzw. wenn die Störzeiger ausreichend zurückgedrängt sind, erfolgt eine Beweidung mit einem extensivem Tierbesatz (1 GVE / ha / a) und einer Nachmahd im September des Jahres. In Perioden mit hohen Niederschlägen ist von einer Beweidung der Flurstücke 33 bis 35 abzusehen. Raufen werden auf keiner der drei Flurstücke aufgestellt. Die vorhandenen Obstbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Düngung und der Einsatz von Herbiziden, Insektiziden und Fungiziden sind auf der gesamten Fläche unzulässig.

### Abb. 41: Verortung der externen Ausgleichsfläche in Geilshausen (Rabenau)



Quelle: [www.natureg.hessen.de](http://www.natureg.hessen.de), bearbeitet (01/2023), Ausschnitt genordet ohne Maßstab

### Gemeinde Mücke, Gemarkung Bernsfeld – Flur 12, Flurstück 28

Für die externe Ausgleichsfläche (Plankarte 3) in der Gemarkung Bernsfeld (Mücke) wird folgendes festgesetzt: - Entwicklungsziel: Extensivgrünland

Maßnahmen: Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Extensivgrünland“ ist auf den vorhandenen Ackerflächen eine naturnahe Grünlandanlage durch eine Einsaat mit regionaltypischem, autochtonem Saatgut für extensiv genutzte Weiden vorzunehmen und anschließend extensiv zu pflegen.

Pflegehinweis: Die Nutzung der Maßnahmenfläche nach Anlage des Grünlands erfolgt durch eine extensive Beweidung mit einem Tierbesatz von 1 GVE / ha / a und einer Nachmahd im September des Jahres. Düngung und der Einsatz von Herbiziden, Insektiziden und Fungiziden sind auf der gesamten Fläche unzulässig.

Die externe Ausgleichsfläche befindet sich in der Gemarkung Bernsfeld der Gemeinde Mücke. Sie wird als nachrichtliche Übernahme auf der Plankarte des Bebauungsplanes dargestellt und zusätzlich vertraglich und dinglich gesichert.

**Abb. 41: Verortung der externen Ausgleichsfläche in Bernsfeld (Mücke)**



Quelle: [www.natureg.hessen.de](http://www.natureg.hessen.de), bearbeitet (01/2023,) Ausschnitt genordet ohne Maßstab

Für das Plangebiet wurde bezüglich dem Schutzgut Boden ein Gutachten zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs erstellt. Dieses liegt der Begründung als Anlage bei. Der hierin ermittelte Kompensationsbedarf hinsichtlich des Schutzgutes Boden wurde zusätzlich in die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung eingestellt. Es wird dafür ergänzend auf die weiterführenden Ausführungen im Umweltbericht sowie die Anlage zur Bewertung von Ausgleichsflächen (Landschaftsplanung KPS UG) zum Umweltbericht verwiesen.

### 7.3 Artenschutz

Verwiesen wird auf die Ausführungen im Umweltbericht und den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, die als Anlagen beiliegen.

Im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages wurden Vögel, Reptilien und Maculinea-Arten als potentiell betroffene artenschutzrechtlich besonders zu prüfenden Artengruppen ermittelt.

Aus der Analyse sind als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Vogelarten Bluthänfling, Feldlerche, Feldsperling, Gartenrotschwanz Goldammer, Haussperling, Neuntöter, Stieglitz und Wacholderdrossel sowie als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Reptilienart die Zauneidechse hervorgegangen. Maculinea-Arten wurden nicht nachgewiesen.

Für Feldsperling und Gartenrotschwans können artenschutzrechtliche Konflikte bei Berücksichtigung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Hierfür werden die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) in den Bebauungsplan aufgenommen und textlich festgesetzt:

- Als Ersatz für die wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des Feldsperlings sind drei geeignete Nistmöglichkeiten (z.B. Hasselfeldt Nistkasten für Nischenbrüter; Schwegler

Nischenbrütheröhle 1N oder vergleichbares) vorzugsweise in einem bestehenden bzw. entstehenden Gehölzbestand anzubringen und regelmäßig zu pflegen.

- Als Ersatz für die wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte des Gartenrotschwanzes sind drei geeignete Nistmöglichkeiten (z.B. Hasselfeldt Nistkasten für Stare & Gartenrotschwänze; Schwegler Nisthöhle 2GR Oval oder vergleichbares) vorzugsweise in einem bestehenden bzw. entstehenden Gehölzbestand anzubringen und regelmäßig zu pflegen. Hinweis: Die Nistkästen sind spätestens vor Beginn der auf eine Baufelddräumung folgenden Brutzeit in Süd- oder Ostexposition anzubringen und dauerhaft zu unterhalten. Hinweis: Die Nistkästen sind spätestens vor Beginn der auf eine Baufelddräumung folgenden Brutzeit in Süd- oder Ostexposition anzubringen und dauerhaft zu unterhalten.

Die benannten CEF-Maßnahmen können auf der westlich angrenzenden Fläche des Friedhofes durchgeführt werden. Dieser ist kommunale Fläche, sodass Zugriff besteht. Die Maßnahmen werden zusätzlich vertraglich gesichert. Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung und Tötung), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Erhebliche Störung) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann für die übrigen o.g. Vogelarten ausgeschlossen werden.

Im Fachgutachten wird empfohlen: Zur Verbesserung der Habitatstrukturen wird eine Neupflanzung von 6 hochstämmigen Obstbäumen im näheren räumlichen Zusammenhang (max. 3 km Umkreis) empfohlen. Neben Nutzgehölzen (Apfel, Kirsche, Birne, Zwetschge usw.) sind auch Arten wie die Walnuss sowie Wildobstgehölze (Wildapfel, Wildbirne, Speierling) als typische Obstbäume anzusehen. Dies wird durch die Festsetzungen zur Anpflanzung gemäß Symbolen der Plankarte und zur Grundstücksfreiflächengestaltung beachtet.

## **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**

#### *Bedarfsermittlung*

Im Plangebiet besteht ein Trinkwasserbedarf für Etwa 20-25 Wohngebäude. Die abschließende Anzahl der Wohneinheiten wird über den Bebauungsplan nicht festgelegt, so dass auch der abschließende Bedarf an Trinkwasser hier nicht quantifiziert werden kann. Die Erschließung (inkl. Wasserversorgung und Entsorgung) des Plangebietes wurde durch ein Ingenieurbüro geprüft und geplant und gilt hierdurch als gesichert.



### *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 sind Hausanschlüsse und Leitungen herzustellen. Die Erschließung des Plangebietes wurde durch ein Ingenieurbüro geprüft und gilt als gesichert. Zum Entwurf wurde die Geschossflächenzahl auf  $GFZ=0,6$  reduziert. Die Löschwasserversorgung wurde durch ein Ingenieurbüro geprüft und ist ebenfalls gesichert.

**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, Brandschutz (02.08.2021)

#### **Löschwasserversorgung:**

Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) in der Fassung vom 23. August 2018 haben die Gemeinden für eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung zu sorgen. Hierbei ist die von der vorgesehenen Bebauung ausgehende konkrete Gefahrensituation ein wesentliches Kriterium. Die Gemeinde hat im Rahmen der Bedarfs- und Entwicklungsplanung für den Brandschutz und die Allgemeine Hilfe das Gefahrenpotential zu ermitteln. Als Orientierungshilfe für einen angemessenen Löschwasserbedarf dient das Arbeitsblatt "W 405 (A) Wasserversorgung-Brandschutz des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW). Aus den von ihnen mitgeteilten Planungsgrößen ergibt sich als Richtwert nachfolgender Löschwasserbedarf (Grundschutz):

$$WA_{IGFZ} = (0,7 - 1,2) \cdot 96 \text{ m}^3 = (1600 \text{ l/Mm})$$

#### **Sonstige Maßnahmen:**

2.1 Die/Zufahrten sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer zulässigen Gesamtmasse von 16 t und einer Achslast von 16 t befahren werden können. Im Übrigen wird auf die „Muster- Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.

2.2 Die lichte Breite geradliniger Zufahrten muss mindestens 3 m betragen. Wird eine Zufahrt auf einer Länge von mehr als 12 m beidseitig durch Bauteile (z. B. Wände, Pfeiler) begrenzt, so muss die lichte Breite mindestens 3,5 m betragen.

2.3 Gemäß § 36 Abs. 3 HBO dürfen Gebäude, bei denen der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstungen von zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte, wie Hubrettungsfahrzeuge, verfügt.

2.4 Aufstell- und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein; sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig freizuhalten; die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Fahrzeuge dürfen auf diesen Flächen nicht abgestellt werden.

2.5 Die Kurvenradien sind so zu gestalten, dass Lösch- und Rettungsfahrzeuge ungehindert diese durchfahren können. Soweit für das Baugebiet die vorgenannte Ziffer 2.3 zutrifft, sind die Kurvenradien so auszulegen, dass diese auch von Hubrettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten durchfahren werden können. Auf Abschnitt 4.2 der DIN 14090 wird verwiesen.

2.6 Bäume sind so anzupflanzen, dass das Astwerk nicht (auch nicht zu einem späteren Zeitpunkt) in die Fahrbahn hineinragt. Im Bereich von notwendigen Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge dürfen keine Bäume angepflanzt werden. Sträucher und Gehölze niedriger Wuchshöhe sind davon ausgenommen.

2.7 Bei der Bebauung der Grundstücke und der Gestaltung der Straßen sind insbesondere die Anforderungen der § 4 Abs. 1, sowie § 5 der HBO 2018 zu beachten.

Kreisausschuss des Landkreises Gießen, Wasser- und Bodenschutz (04.08.2021)

Die Gewährleistung der Versorgungssicherheit mit Trink-, Brauch- und Löschwasser liegt, sofern keine nach Wasserrecht oder UVPG genehmigungspflichtigen Anlagen, Anlagenteile oder Benutzungen betroffen sind, in der Eigenverantwortung des Erschließungsträgers bzw. Trägers der Bauleitplanung.

*Technische Anlagen*

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung müssen neu verlegt werden.

*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. Durch Aufnahme einer wasserrechtlichen Festsetzung zur Herstellung einer Retentionszisterne kann Niederschlagswasser für die Garten/- Brauchwassernutzung verbraucht werden.

*Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet*

Das Plangebiet befindet sich in der 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. Durch Aufnahme einer wasserrechtlichen Festsetzung zur Herstellung einer Retentionszisterne kann Niederschlagswasser für die Garten/- Brauchwassernutzung verbraucht werden.

*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. Durch Aufnahme einer wasserrechtlichen Festsetzung zur Herstellung einer Retentionszisterne kann Niederschlagswasser für die Garten/- Brauchwassernutzung verbraucht werden.

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

*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.

#### *Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

#### *Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

#### *Bemessungsgrundwasserstände*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

#### *Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

#### *Einbringen von Stoffen in das Grundwasser*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

### **8.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen**

#### *Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen:*

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

#### *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.

### **8.4 Abwasserbeseitigung**

#### *Gesicherte Erschließung*

Es wurde ein Ingenieurbüro für die Erschließungs- und Entwässerung beauftragt. Gemäß der Ingenieursplanung wird das Plangebiet im Trennsystem mit Anschluss an die bestehenden Kanäle im südlich verlaufenden Steinesweges entwässert. Daher ist die Erschließung als gesichert zu bewerten.

#### *Anforderungen an die Abwasserbeseitigung*

Ein Ingenieurbüro wurde mit der Erstellung eines Erschließungs- und Entwässerungskonzeptes beauftragt. Demzufolge wird das Plangebiet im Trennsystem entwässert und an den bestehenden Kanal für Schmutzwasser und an den bestehenden Kanal für Regenwasser im angrenzenden *Steinesweg* angeschlossen.

#### *Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen*

Ein Ingenieurbüro wurde mit der Erstellung eines Erschließungs- und Entwässerungskonzeptes beauftragt. Als Ergebnis dessen ist die Erschließung als gesichert zu bewerten.

#### *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.

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

Regierungspräsidium Gießen, Dez. 41.2 (10.09.2021)

Das Land Hessen hat mit dem Projekt „KLIMPRAX — Starkregen und Katastrophenschutz für Kommunen“ ein dreistufiges Informationssystem für Kommunen bereitgestellt. Alle Information dazu sind auf den Internetseiten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) unter folgendem Link einsehbar: <https://www.hlnug.de/themen/klimawandel-und-ampassung/projekte/Klimprax-projekte/klimprax-starkregen>

Die Starkregen-Hinweiskarte [https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/klima/klimprax/starkregen/starkregen-hinweiskarte\\_Hessen.pdf](https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/klima/klimprax/starkregen/starkregen-hinweiskarte_Hessen.pdf) wird in der ersten Stufe zur Identifizierung von besonders durch Starkregen gefährdeten Kommunen online als PDF oder zur Einbindung in GIS bereitgestellt.

Die Karte beinhaltet den Starkregen-Index und den Vulnerabilitäts-Index für jede 1'1 km Kachel. In der zweiten Stufe können basierend auf dieser Ersteinschätzung kommunale Fließpfadkarten ermittelt werden. Dafür kann die interessierte Kommune eine Anfrage an das Fachzentrum Klimawandel und Anpassung richten (starkregen@hlnug.hessen.de). In Fällen, in denen die Fließpfadkarte zur lokalen Gefährdungsbeurteilung nicht ausreicht (z.B. städtische Gebiete, sehr flache Gebiete ohne klare Fließwege), kann eine Starkregen-Gefahrenkarte bei Ingenieurbüros in Auftrag gegeben werden. Starkregen-Gefahrenkarten sind für Planungen in kritischen Gebieten sowie für mittlere und große Kommunen erforderlich. Diese Karten werden durch Ingenieurbüros auf der Basis von detaillierten hydraulischen Simulationen erstellt.

#### *Entwässerung im Trennsystem*

Ein Ingenieurbüro wurde mit der Erstellung eines Erschließungs- und Entwässerungskonzeptes beauftragt. Demzufolge wird das Plangebiet im Trennsystem entwässert und an den bestehenden Kanal für Schmutzwasser und an den bestehenden Kanal für Regenwasser im angrenzenden *Steinesweg* angeschlossen.

#### *Kosten und Zeitplan*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

### **8.5 Abflussregelung**

#### *Abflussregelung*

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

#### *Vorflutverhältnisse*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

#### *Hochwasserschutz*

Entfällt.

#### *Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen*

Entfällt.

#### *Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen*

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

#### *Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten*

Entfällt aufgrund des Planziels und der Lage.

### **8.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft**

Entfällt aufgrund des Planziels.

## 9. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

### Altlasten

Der Gemeinde Rabenau liegen zum derzeitigen Zeitpunkt keine Informationen zu Altlasten und Altstandorten 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 Gießen, Dez. 41.4 (10.09.2021)

In der Altflächendatei als Teil des Bodeninformationssystems sind die den Bodenschutzbehörden bekannten Informationen zu Altstandorten, Altablagerungen, altlastverdächtigen Flächen, Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen hinterlegt (§ 8 Abs. 1 HAltBodSchG). Altstandorte sind Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist. Altablagerungen sind stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie Flächen auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert werden sind. Die Daten werden von den Kommunen, den Unteren Bodenschutzbehörden (UBB), den Oberen Bodenschutzbehörden (RP) und dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) erfasst, gemeldet und ggf. aktualisiert. Die Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten in der Altflächendatei ist jedoch nicht garantiert. Deshalb wird empfohlen, weitere Informationen (z. B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerbeverzeichnis, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der zuständigen Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Gießen und bei der Gemeinde Rabenau einzuholen.

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.

Regierungspräsidium Gießen, Dez. 42.2 Kommunale Abfallwirtschaft, Abfallentsorgungsanlagen (10.09.2021)

Nach meiner Aktenlage sind im Plangebiet keine Abfallentsorgungsanlagen / Deponien im Sinne von § 35 Abs. 1, 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG - betroffen.

Bei Bau - Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten ([www.rp-giessen.hessen.de](http://www.rp-giessen.hessen.de),

Umwelt & Natur, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Baustellenabfälle). Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (z. B. Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle, wie z. B. Asbestzementplatten)  
Downloadlink: [https://umwelt.hessen.de/sites/defaultfiles/media/hmuelvlbaumerkblatt\\_2018-09-01.pdf](https://umwelt.hessen.de/sites/defaultfiles/media/hmuelvlbaumerkblatt_2018-09-01.pdf)

#### Regierungspräsidium Gießen, Dez. 44.1 Bergaufsicht (10.09.2021)

Bei Baumaßnahmen im Bereich der o. g. Bauleitplanung ist auf Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten; ggf. sind entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen. Der Geltungsbereich liegt im Gebiet von zwei erloschenen Bergwerksfeldern, in denen das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurde. Informationen über Art und örtliche Lage des Nachweises liegen hier nicht vor.

#### *Baugrund*

Es wurde eine Baugrunduntersuchung im Bereich der Straßenplanung durchgeführt (Geonorm, 02/2022), diese ist der Begründung als Anlage beiliegt. Für die untersuchten Bereiche (geplante Straßenfläche; Verlauf der geplanten Kanäle) werden hydrogeologisch gering durchlässigen Lehme und Tuffe beschrieben.

Die Erstellung eines Baugrundgutachtens für die Grundstücksbereiche wird 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 (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, Dez. 41.4 (10.09.2021)

Ebenfalls ist die Anforderung des § 1 Abs. 1 Nr. 2 HAItBodSchG sicherzustellen, Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur zu schützen.

Die Erosionsgefährdung wurde in den Planunterlagen nicht dargestellt. Laut BodenViewer Hessen ist diese hoch bis extrem hoch. Dies ist dringend durch festzusetzende Erosionsschutzmaßnahmen zu berücksichtigen, auch und im Besonderen während der Bauphase.

Nach § 4 Abs. 1 BBodSchG wird als Bodenschutzbehörde präventiv gefordert, dass technische oder organisatorische Vorkehrungen gegen eine Bodenverdichtung getroffen werden. Dazu gehört die Bestellung einer anerkannten bodenkundlichen Baubegleitung bereits ab der Planungsphase. Die Bodenkundliche Baubegleitung (BBB) muss die erforderliche Sachkunde aufweisen, um den Bodenschutz auf der Baustelle gewährleisten zu können.

Gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Die Maßnahmen zum Vorsorgenden Bodenschutz dienen insbesondere dem Schutz des Bodens und seiner natürlichen Funktionen vor vermeidbaren Beeinträchtigungen, wie insbesondere physikalischen Beeinträchtigungen durch Verdichtung und Erosion, und stützen sich somit auf das naturschutzrechtliche Eingriffsminimierungsgebot. Die Bodenkundliche Baubegleitung stellt darüber hinaus sicher, dass bei der Baudurchführung eine Person anwesend ist, die die Bauarbeiten und die Einwirkungen auf den Boden fachkundig beurteilen kann, sodass vermeidbare Eingriffe unterlassen werden. Somit dient auch sie der Verminderung und Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt. Des Weiteren wird durch die BBB sichergestellt, dass es nicht zu einer ungeplanten Inanspruchnahme von Flächen kommt, sei es durch Nutzung als unmittelbare Baufläche, als Lagerfläche oder durch Befahrung. Hierdurch wird die Inanspruchnahme und somit der Eingriff in den Boden auf das erforderliche Maß beschränkt und somit dem Eingriffsminimierungsgebot Rechnung getragen. Um eine schnelle Reaktion vor Ort und einen möglichst verzögerungsfreien Bauablauf bei gleichzeitiger Einhaltung der bodenschutzfachlichen Anforderungen zu gewährleisten, ist eine Weisungsbefugnis für die BBB erforderlich. Dies entbindet die Gemeinde selbstverständlich nicht von ihrer Überwachungspflicht nach § 5 4c BauGB einschließlich erforderlicher Vor-Ort-Kontrollen.

Nähere Informationen zur bodenkundlichen Baubegleitung siehe

- Kapitel 4. 5 Anforderungen an die bodenkundliche Baubegleitung, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen — HMUKLV, Stand März 2017“ <https://umwelt.hessen.de/umwelt-natur/boden/vorsorgenderbodenschutz/bodenschutz-beim-bauen>



- DIN 19639 „Bodenschutz bei der Planung und Durchführen von Bauvorhaben“, Stand September 2019

## 10. 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 (16.08.2021)

Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser 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 gebeten, den 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.

Im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Diese liegt den Planunterlagen als Anlage bei. Hierin wird im östlichen Bereich des Plangebietes (WA 1b) bei den ermittelten Beurteilungspegel bezüglich des Verkehrslärms der Landesstraße eine Überschreitung der Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu DIN 18005 festgestellt. Als Folge dessen ist die textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, welche regelt, dass Schlafräume zur lärmabgewandten Seite (abgewandt von der Landesstraße) anzuordnen sind.

Bezüglich dem südlich geplanten Feuerwehrstützpunkt und dem östlich zu verortenden Gewerbegebiet sind gemäß dem Gutachten keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten.

Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen wie Wohnnutzungen, Kleingärten, Friedhofsnutzungen und auch die gewerbliche Nutzung des Getränkemarktes östlich des Plangebietes kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden.

## 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 für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

### 13. Bodenordnung

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

### 14. Elektrizitäts- und Gasversorgung, Kommunikationslinien

Leitungen der Ver- und Entsorgung (Strom, Telekom, etc.) müssen im Zuge der weiteren Planung entsprechend ausgebaut und Hausanschlüsse sichergestellt werden.

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

Deutsche Telekom Technik GmbH (10.08.2021)

Im Planbereich befinden sich entlang der östlichen und der südlichen Randzone Telekommunikationslinien der Telekom (Straßenbereich), die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen: Der Bestand, die Lage und der Betrieb der vorhandenen TK—Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Aktuelle Bestandsunterlagen erhalten Sie auch über unser Web Portal <https://tras-senauskunft-kabel.telekom.de/html/index.html> oder per E—Mail bei [planauskunft.suedwest@telekom.de](mailto:planauskunft.suedwest@telekom.de)

Zur Versorgung des Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und ggf. auch außerhalb des Plangebietes erforderlich. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK—Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK—Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Erschließungs- und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der in der Signatur genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn der Erschließungsarbeiten schriftlich angezeigt werden sowie um Mitteilung, sobald der Bebauungsplan seine Rechtsgültigkeit erlangt hat.

Insbesondere wird der Erschließungsträger gebeten, vor Ausschreibung der Erschließungsmaßnahmen erneut auf uns zuzukommen. Es besteht auch die Möglichkeit die Daten des Neubaugebietes über unser Webportal einzugeben. Somit geht alles prozesskonform mit allen Daten bei der Telekom ein.

[www.telekom.de/email-kontakt/neubaugebiete-melden](http://www.telekom.de/email-kontakt/neubaugebiete-melden)

Es wird in diesem Zusammenhang auch auf das Telekommunikationsgesetz §77i Abs. 7 (TKG), i. V. m. „Gesetz zur Erleichterung des Ausbaus digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze“ (DigiNetzG) hingewiesen, wonach im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten durch den Erschließungsträger stets sicherzustellen ist, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, bedarfsgerecht mitverlegt werden.

Sobald Ihre Vergabeentscheidung getroffen ist, wird gebeten, uns Ihren Auftragnehmer zu benennen, damit zwecks Vergabe unserer Leistungen an diesen herantreten können. Rein vorsorglich und lediglich der guten Ordnung halber wird darauf hingewiesen, dass - sollten unsere Verhandlungen mit der Firma erfolglos verlaufen-, von Ihrer

Seite gemeinsam abgestimmte Bauzeitenfenster zur Verlegung der Telekommunikationslinie, während der Erschließungsmaßnahme einzuplanen sind, innerhalb deren unsere Anlagen mit einem Auftragnehmer unserer Wahl behinderungsfrei ausbauen können. Diese Bauzeitenfenster würden in den Koordinierungsgesprächen festzulegen sein.



## 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.

<b>Geltungsbereich des Bebauungsplans</b>	<b>19.684 m<sup>2</sup></b>
Fläche für das Allgemeine Wohngebiet (WA1 a und 1b)	15.992 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	3.283 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen	408 m <sup>2</sup>

<b>Geltungsbereiche der externen Ausgleichsflächen</b>	<b>33.099 m<sup>2</sup></b>
Fläche für Natur und Landschaft; Extensivgrünland - Plankarte 2 (Flurstk. 33-35 und 39-40 Gemarkung Geilshausen)	22.185 m <sup>2</sup>
Fläche für Natur und Landschaft; Extensivgrünland - Plankarte 3 (Flurstk. 28 Gemarkung Bernsfeld (Mücke))	10.914 m <sup>2</sup>

## **16. Kosten**

Welche Kosten der Gemeinde Rabenau durch den Vollzug des Bebauungsplanes voraussichtlich entstehen, kann derzeit nicht ermittelt werden. Die Planungskosten trägt ein Vorhabenträger.

## **17. Anlagen und Gutachten**

- Umweltbericht, Planungsbüro Fischer (M. Wagner / M.Sc. Landschaftsökologie und Naturschutz), Stand: 10/2023
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, PlanÖ (Dr. R. Kristen / Dipl. Biologe), Stand 10/2021
- Schalltechnische Untersuchung, Schalltechnisches Büro A. Pfeifer, Stand 04/2022
- Schutzgut Boden: Gutachten zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs, Ingenieurbüro für Umweltplanung (Dr. Theresa Rühl), Stand 10/2022
- Baugrunduntersuchung, Geonorm (Dipl.- Geol. N. Weller; Dipl.- Geol. H. Reifferscheidt), Stand, 02/2022

Planstand: 11.10.2023

Projektnummer: 20-2278

Projektleitung: M.Sc. Stadt- und Regionalplanung D. Röttger / M.Sc. Stadt- und Raumplanung S.Will  
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](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)