

Gemeinde Dautphetal, Ortsteil Hommertshausen

## **Begründung**

# **Ergänzungssatzung (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB)**

im Bereich „Am Sonnenhang“

## **Entwurf**

Planstand: 20.11.2024

Projektnummer: 24 - 2899

Projektleitung: Lindner / Wolf

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

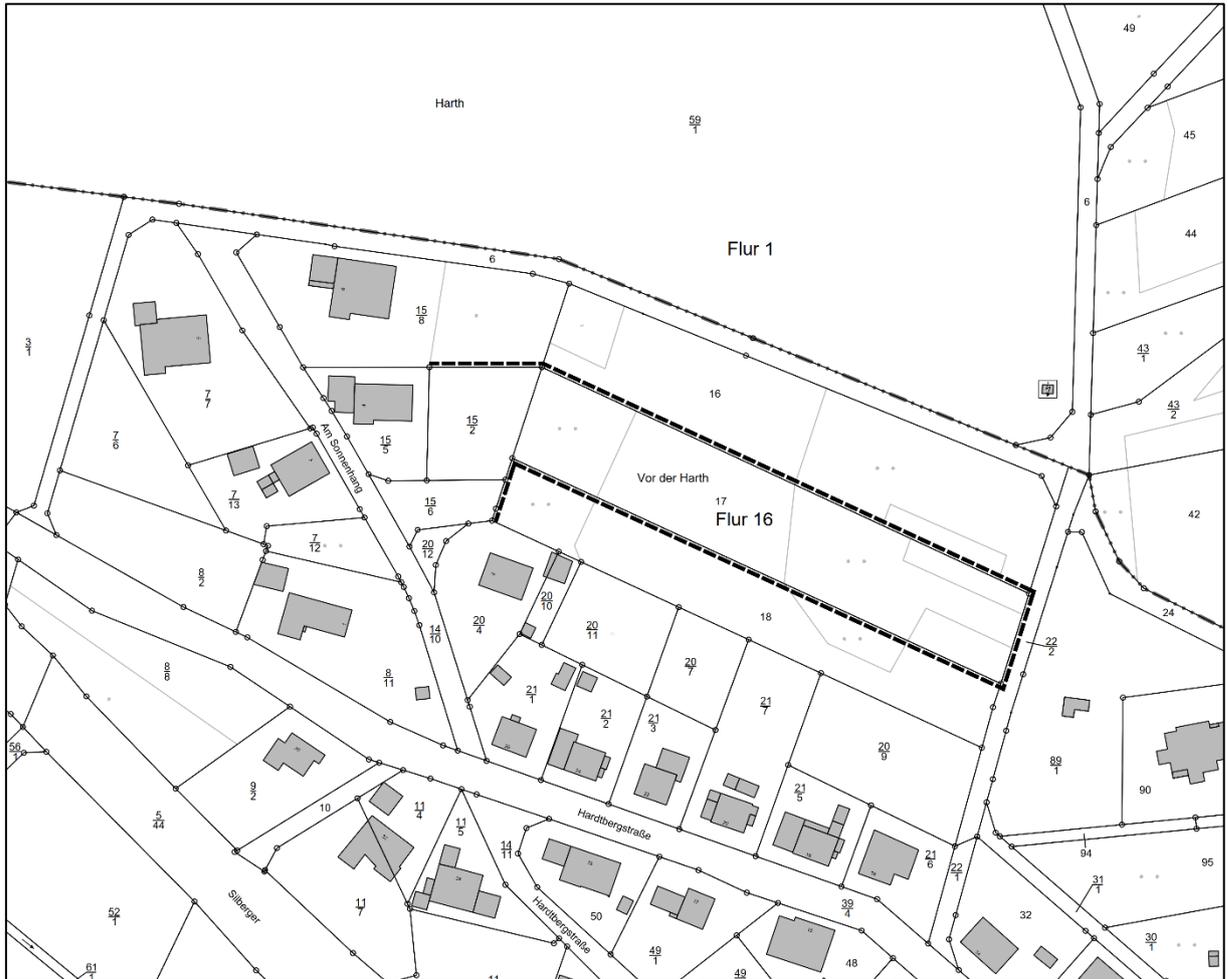
T +49 641 98441 22 Mail [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

## Inhalt

<b>1. Vorbemerkungen</b> .....	<b>3</b>
1.1 Planerfordernis und -ziel .....	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich .....	3
1.3 Regionalplanung .....	4
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung .....	5
1.5 Verbindliche Bauleitplanung .....	6
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz .....	6
1.7 Verfahrensart und -stand .....	7
1.8 Ziele der Ergänzungssatzung .....	8
<b>2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung</b> .....	<b>10</b>
<b>3. Inhalt und Festsetzungen</b> .....	<b>10</b>
3.1 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	10
3.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie grünordnerische Festsetzungen .....	11
3.2.1 Entwicklungsziel: Magerrasen (MR) .....	11
3.2.2 Entwicklungsziel: Reptilienhabitat (RH) .....	11
3.3 Bindungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) .....	11
<b>4. Berücksichtigung umweltschützender Belange</b> .....	<b>12</b>
4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht .....	12
4.2 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB .....	12
<b>5. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz</b> .....	<b>26</b>
5.1 Hochwasserschutz .....	26
5.2 Wasserversorgung .....	26
5.3 Grundwasserschutz .....	27
5.4 Schutz oberirdischer Gewässer .....	28
5.5 Abwasserbeseitigung .....	29
5.6 Abflussregelung .....	29
5.7 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft .....	30
<b>6. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz</b> .....	<b>30</b>
<b>7. Kampfmittel</b> .....	<b>31</b>
<b>8. Immissionsschutz</b> .....	<b>31</b>
<b>9. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung</b> .....	<b>32</b>
<b>10. Denkmalschutz</b> .....	<b>33</b>

11. Bodenordnung..... 33

Abb. 1: Übersichtskarte des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung im Bereich „Am Sonnenhang“



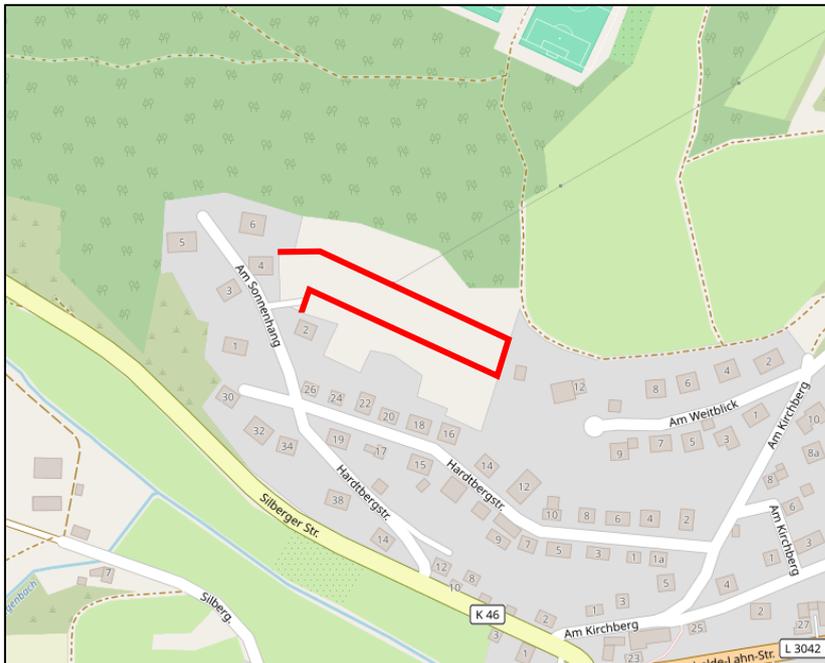
## 1. Vorbemerkungen

### 1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Dautphetal hat am 09.09.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Ergänzungssatzung im Bereich „Am Sonnenhang“ beschlossen.

Geplant ist die Abgrenzung und Festlegung der bebauten Ortsteile im Bereich östlich der Straße „Am Sonnenhang“, da die einbezogene Fläche durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Flächen entsprechend geprägt ist. Geplant ist die Neuausweisung eines Baugrundstückes im Norden der Ortslage, da dieser Bereich bereits über die Straße „Am Sonnenhang“ durch einen Stichweg erschlossen ist, über den Flächennutzungsplan aber nur landwirtschaftliche Fläche dargestellt wird. Der Ortsrand erfährt in diesem Bereich eine sinnvolle städtebauliche Abrundung.

### Abb. 2: Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 06/2024), bearbeitet

### 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Flur 16 die Flurstücke 15/2, 15/6 und 17 (Gemarkung Hommertshausen). Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Norden: Sukzessiver Übergang zu der Waldfläche (planungsrechtlicher Außenbereich),
- Osten: Wohngrundstücke entlang der Straße „Am Weitblick“,
- Süden & Westen: Wachtstraße mitsamt Wohnbebauung bestehend aus Einfamilien- und Doppelhausbebauung

Das Plangebiet weist eine markante raumprägende Topografie (Hanglage mit Südexponierung) auf, sodass das Gebiet nur aus südlicher Richtung erschlossen werden kann.

**Abb. 3: Blickrichtung Nordosten**



**Abb. 4: Wohnstraße Am Sonnenhang, BR Süd**



**Abb. 5: Blickrichtung Osten**



**Abb. 6: Angrenzende Wohnbebauung; BR Nord**



### 1.3 Regionalplanung

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 stellt den Geltungsbereich als *Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft* dar.

Gemäß der textlichen Erläuterung des Regionalplans Mittelhessen 2010 soll in den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft die Offenhaltung der Landschaft durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung gesichert werden. (6.3-2)

Im Sinne des Ziels 6.3-3 sind folgende Flächeninanspruchnahmen sind unter den vorig genannten Voraussetzungen in den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft möglich:

- Errichtung baulicher Anlagen für privilegierte Vorhaben
- **Eigenentwicklung und Freizeitnutzungen im Anschluss an bebaute Ortslagen < 5 ha**
- Photovoltaikanlagen
- Aufforstungen und Sukzessionsflächen < 5 ha sowie
- **Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung eines überörtlichen Biotopverbundsystems < 5 ha**

Es ist anzuführend, dass der größte Teil der Planung Flächen für Natur und Landschaft darstellen, was einerseits den Vorgaben des Landschaftsplanes entspricht sowie andererseits als Maßnahme zur Sicherung und Entwicklung eines überörtlichen Biotopverbundsystems mit weniger als 5 ha gemäß Vorgaben des 6.3-2 und 6.3-3 des Regionalplanes Mittelhessen entsprechend möglich. Ergänzend handelt

es sich bei der vorliegenden Abrundung um eine städtebauliche Entwicklung aus Gründen der Eigenentwicklung im Ortsteil Hommertshausen.

Aufgrund der geringen Flächengröße des Geltungsbereiches lässt sich zudem die genaue Lage im Regionalplan nicht eindeutig abgrenzen. Es ist außerdem anzuführen, dass der Regionalplan aufgrund seiner Maßstäblichkeit nicht parzellenscharf darstellen kann.

Da es sich beim Vorhaben lediglich um eine Ergänzung und städtebauliche Abrundung des planungsrechtlichen Innenbereichs zugunsten der gemeindlichen Eigenentwicklung und zur Deckung des endogenen Wohnraumbedarfs handelt, die an die bereits vorhandene Wohnbebauung am Sonnenhang angrenzt, wird auch im Hinblick auf die geringe Flächengröße der vorliegenden Ergänzungssatzung angenommen, dass die vorliegende Planung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten kann.

**Abb. 7: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010**



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab; bearbeitet

#### **1.4 Vorbereitende Bauleitplanung**

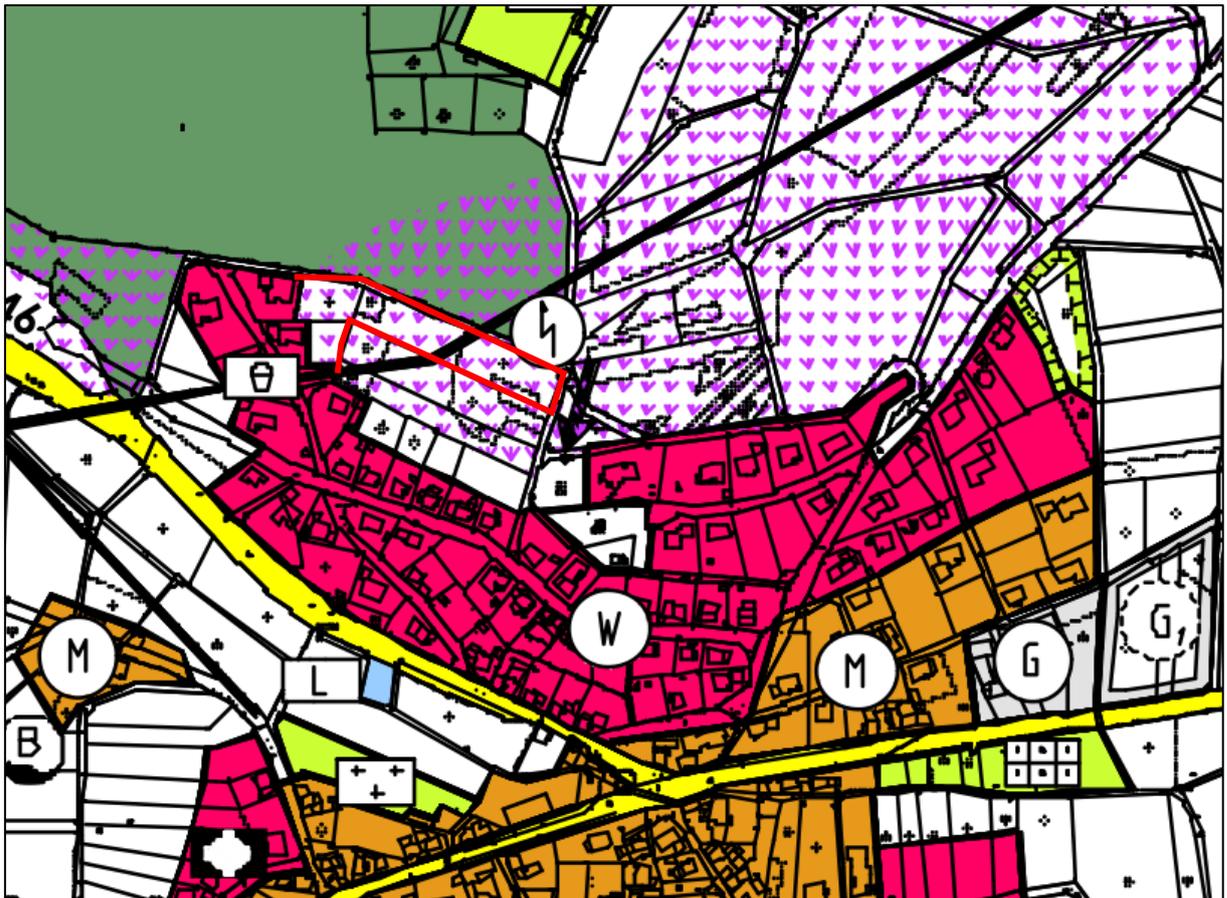
Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Dautphetal stellt das Plangebiet als *Schwerpunkt-bereich für Maßnahmen des Arten- und Biotopschutzes und der Biotopentwicklung gem. Landschaftsplan* dar (violette Schraffur).

Darüber hinaus wird der vorliegende Geltungsbereich durch eine Mobilfunk-Leitung tangiert. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an Wohnbauflächen an und ein Spielplatz wird auf der westlichen Seite der Straße *Am Sonnenhang* dargestellt.

Aufgrund dieser Darstellungen kann die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes zunächst nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Die Darstellungen des FNP stehen somit der vorliegenden Planung zunächst inhaltlich entgegen. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Dautphetal ist aus dem Jahr 2008 und in der Flächendarstellung nicht parzellenscharf.

Die Darstellung des Flächennutzungsplanes steht der vorliegenden Planung jedoch nicht grundlegend entgegen, da eine Erschließung des Plangebietes gegeben ist. Entsprechend ist davon auszugehen, dass die Einbeziehung der einzelnen Außenbereichsflächen zum planungsrechtlichen Innenbereich sowie die Festsetzung der Flächen für Natur und Landschaft – entsprechend der Darstellung im Landschaftsplan (Standort für Schwerpunkt Magerrasenentwicklung) verträglich und städtebaulich begründet ist.

Abb. 8: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Dautphetal (2008)



### 1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet selbst ist bisher durch keinen rechtswirksamen Bebauungsplan erfasst und ist folglich als Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB zu bewerten. Für die vorliegende Ergänzungssatzung im Bereich „Am Sonnenhang“ ist folglich die Art und Maß der baulichen Nutzungen in Bezug auf die umgebende Bebauung entlang der Straße *Am Sonnenhang*, zu beachten und als Orientierungswert heranzuziehen.

Daher orientiert sich die Umsetzung der vorliegenden Planung sowie die wenigen Festsetzungen, die im Rahmen einer Ergänzungssatzung zulässig sind, an der angrenzenden Wohnbebauung, damit eine städtebaulich verträgliche Ordnung gewährleistet und der vorliegende Gebietscharakter gesichert werden kann.

### 1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz

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

Die Gemeinde Dautphetal ist grundsätzlich bestrebt, Flächen vorrangig im Innenbereich einer baulichen Nutzung zuzuführen und so einen Beitrag zur baulichen **Innenentwicklung** zu leisten. So konnten in den letzten Jahren durch verschiedene Maßnahmen der Innenentwicklung innerhalb des städtebaulichen Kontextes der jeweiligen Ortslagen einzelne Baugrundstücke entwickelt bzw. baulich nachverdichtet werden.

Die vorliegend geplante Errichtung eines Wohngebäudes in Ergänzung zu den bereits bestehenden Wohnbauten auf den angrenzenden Grundstücken sowie im unmittelbaren Umfeld benachbarter wohnbaulicher Nutzungen kann noch als Planung im weiteren Bebauungszusammenhang der Ortslage betrachtet werden.

Da der Geltungsbereich planungsrechtlich gegenwärtig als Außenbereich zu bewerten ist, dieser aber für die Landwirtschaft, auch aufgrund der vorgefundenen Topographie, unzugänglich und somit unverwertbar ist und baulich bereits durch die angrenzenden Grundstücke vorgeprägt sowie bereits durch die Straße *Am Sonnenhang* erschlossen ist, wird im Zuge der Planung eine bedarfsorientierte städtebauliche Ergänzung des städtebaulichen Kontextes mit geringem erschließungstechnischem Aufwand ermöglicht, wodurch insofern an anderer Stelle eine Flächenneuanspruchnahme verhindert wird.

### 1.7 Verfahrensart und -stand

Aufstellungsbeschluss gemäß <b>§ 2 Abs. 1 BauGB</b>	09.09.2024 Bekanntmachung: 23.11.2024
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 2 BauGB</b>	25.11.2024 – 10.01.2025 Bekanntmachung: 23.11.2024
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 2 BauGB</b>	Anschreiben: 21.11.2024 Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß <b>§ 10 Abs. 1 BauGB</b>	____.____.____

Die Bekanntmachungen erfolgen in der *Dautphetaler Wochenzeitung* als amtliches Bekanntmachungsorgan der Gemeinde Dautphetal.

Gemäß § 34 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 sowie Satz 2 BauGB entsprechend anzuwenden.

### 1.8 Ziele der Ergänzungssatzung

Die Kommunen können durch Satzungen sowohl bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind, als auch einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB). Die Satzungen können zudem miteinander verbunden werden, was für die vorliegende Planung nicht zur Anwendung gelangt.

Da es sich lediglich um eine Abrundung am Ortsrand des Ortsteils Hommertshausen handelt, wird für das vorliegende Plangebiet eine Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB angewandt. Die Ergänzungssatzung erlaubt es der Stadt vor diesem Hintergrund, einzelne Außenbereichsgrundstücke städtebaulich angemessen, in die Stadtteile zu integrieren und als im Zusammenhang bebauter Ortsteile nach § 34 BauGB festzulegen, wodurch die Flächen zum planungsrechtlichen Innenbereich ergänzt werden.

Gemäß § 34 Abs. 5 BauGB ist Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3, dass:

1. *sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind.* – Die Ergänzungssatzung bezieht den Bereich nordöstlich der Wohnstraße „Am Sonnenhang“ in den Innenbereich ein und ordnet den Ortsrand neu, womit dieser eine sinnvolle städtebauliche Arrondierung erfährt.
2. *die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird.* – Es erfolgt der Einbezug einzelner Flächen in den planungsrechtlichen Innenbereich, sodass sich die künftige Bebauung i.S.d. § 34 BauGB an den Nutzungen des (Wohn-)Umfeldes orientieren wird, was auch den Festsetzungen zu entnehmen ist. Es werden keine Vorhaben vorbereitet, welche die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich machen.
3. *und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.* – Es erfolgt keine Gebietsausweisung i.S.d. Baunutzungsverordnung, sodass sich die künftige Bebauung hinsichtlich ihrer Eigenart an den Nutzungen des städtebaulichen Kontextes orientieren wird (Wohngebietsnutzung). Darüber hinaus liegen der Gemeinde Dautphetal zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Zu den weiteren Voraussetzungen zählt, dass die einzubeziehenden Außenbereichsflächen an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile angrenzen, der noch nicht das städtebauliche Gewicht eines Ortsteiles erreicht hat und demnach als Splittersiedlung zu beurteilen ist. Durch das Anwenden der Ergänzungssatzung kann eine Arrondierung des planungsrechtlichen Innenbereiches in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil bezweckt werden. Zudem muss die städtebauliche Situation so sein, dass die Außenbereichsflächen eine Prägung durch die baulichen Nutzungen des angrenzenden Bereichs aufweisen. Dies ist im vorliegenden Fall sowohl im nordöstlichen, östlichen und südlichen Bereich gegeben.

Die Ergänzungssatzung stellt nicht auf eine einheitliche Bebauung i.S.d. Baunutzungsverordnung ab, sondern ausschließlich darauf, dass im Satzungsgebiet der Maßstab des sich Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach § 34 Abs. 1 BauGB gegeben sein muss. Diese Regelung findet ihre Grenze dort, wo entweder die prägende Wirkung der angrenzenden Bebauung endet oder durch die Einbeziehung der Flächen ein umfassendes Planungsbedürfnis aufgeworfen wird. Ein wichtiger Anhalt kann z.B. das Erfordernis der planerischen Ordnung im Erschließungsbereich mit der Regelung über Verkehrsanlagen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen geben. Ein „typischer“ Anwendungsfall sind sog. Baulücken, die zwar unbebaut sind, aber aufgrund der Prägung ihrer Umgebung grundsätzlich bebauungsfähig sind.

Die Ergänzungssatzung verleiht, wie zuvor erwähnt, den bezeichneten Flächen konstitutiv die Qualität als Innenbereichsgrundstück, wobei zu berücksichtigen ist, dass die Grundsatzfrage der Entwicklung des bebauten Bereichs im Außenbereich zum Ortsteil i.S.d. § 34 BauGB in dem Fall einer Ergänzungssatzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Vorausgesetzt ist weiter, dass die einbezogenen Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind.

Mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist es bspw. nicht vereinbar, wenn es für die betreffenden Grundstücke im Flächennutzungsplan eine mit der Einbeziehung in den Innenbereich nicht zu vereinbarende städtebaulich bedeutsame Funktion dargestellt ist (wie z.B. Darstellung für Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs oder des überörtlichen Verkehrs).

Da im Flächennutzungsplan der Gemeinde Dautphetal das Plangebiet als Flächen für die Landwirtschaft, überlagert von einem *Schwerpunktbereich für Maßnahmen des Arten- und Biotopschutzes und der Biotopentwicklung gem. Landschaftsplan* dargestellt wird, lässt sich die Ergänzungssatzung nicht direkt aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickeln. Da es sich bei dem Vorhaben jedoch lediglich um die Einbeziehung von einer Fläche für einen Bauplatz handelt und die Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht parzellenscharf zu verstehen sind, stehen diese der vorliegenden Planung nicht grundlegend entgegen, zumal die Erschließung des Plangebietes ebenfalls im Bestand gegeben ist. Hinzu kommt, dass das Flurstück 17 ausschließlich für Maßnahmen des Arten- und Biotopschutzes entwickelt wird, sodass den Vorgaben des Landschaftsplanes in der Umsetzung entsprochen wird. Dementsprechend wird eine Anpassung des Flächennutzungsplanes, auch aufgrund der geringen Größe, voraussichtlich nicht notwendig.

Die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung schließt darüber hinaus die Einbeziehung solcher Bereiche aus, für welche die Zuordnung zum Innenbereich weitere städtebauliche Regelungen (z.B. Umweltschutzauflagen) erforderlich macht, die allein innerhalb der Bauleitplanung zu erreichen sind. Eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB kann im Hinblick auf die geordnete städtebauliche Entwicklung weiterhin z.B. dann nicht in Betracht kommen, wenn wegen eines diffusen Gebietscharakters eine geordnete städtebauliche Entwicklung bei Anwendung der Maßstäbe des Absatzes 1 nicht sichergestellt ist, d.h. wenn eine den städtebaulichen Zielen der Gemeinde widersprechende, heterogene Struktur entstehen kann. Auch die Ziele der Raumordnung gehören zu den Aspekten, die für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich sind, d.h. für die Satzung nach Satz 1 Nr. 1 bis Nr. 3 ist § 1 Abs. 4 BauGB sinngemäß anzuwenden.

Vor diesem Hintergrund kann aufgeführt werden, dass die Anwendungsvoraussetzungen für die Erlassung einer Ergänzungssatzung vorliegend gegeben sind, da einerseits die Darstellung im Flächennutzungsplan der geplanten Ausweisung nicht grundlegend widerspricht und andererseits die Fläche zugleich auch maßgeblich durch die umliegenden Nutzungen geprägt sowie bereits über die Straße „Am Sonnenhang“ erschlossen ist. Die Planung steht außerdem den Zielen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.

Mit der Aufstellung der vorliegenden Ergänzungssatzung verfolgt die Gemeinde Dautphetal das Ziel, die städtebauliche Entwicklung und Ordnung für das bereits erschlossene Gebiet gemäß § 1 Abs. 3 BauGB planungsrechtlich abzusichern und den Innenbereich mit dem Einbeziehen der vorliegenden Fläche abzurunden.

Für das Plangebiet wird keine Gebietskategorie i.S.d. Baunutzungsverordnung ausgewiesen, da die geplante Flächenausweisung (Nutzung) im unmittelbaren Zusammenhang mit den angrenzenden Bauungs- und Nutzungsstrukturen gesehen wird und sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB („Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“) richtet. Diese Bereiche sind durch Wohngebäude samt Gartennutzungen geprägt, sodass die Vorbereitung einer Wohnbebauung eine Ergänzung der vorhandenen und angrenzenden Siedlungsstruktur darstellt. Die geplante bauliche Verdichtung durch zwei Wohnhäuser am Siedlungsrand entspricht den Vorgaben des Baugesetzbuches (§ 1a BauGB) und wird zudem auch mangels Alternativen, fehlender Baulücken im Ort sowie nicht verfügbaren Grundstücken in den Neubaugebieten aufgrund der konkret vorliegenden Nachfrage erforderlich.

## **2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung**

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Siedlungsrand des Ortsteils Hommertshausen. Aufgrund der im Bestand gegebenen Straße „Am Sonnenhang“ ist das Plangebiet bereits erschlossen. In Richtung Süden führt die „Hardtbergstraße“ sowohl in südöstlicher Richtung zur „Silberger Straße“ als auch in östlicher Richtung zur Straße „Am Kirchberg“. Von hieraus führt das Verkehrsnetz zur Landstraße L3049 in Richtung Westen sowie zur Bundesstraße B453, von woaus das Plangebiet an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen wird. Eine über den Bestand hinausgehende Erschließung wird durch die vorliegende Ergänzungssatzung nicht vorgesehen.

In 350m Entfernung liegt die nächste ÖPNV-Haltestelle „Dautphetal Hommertshausen – Am Kirchberg“, gelegen an der Ortsteils-Hauptstraße „Schelde-Lahn-Straße“, sodass das Plangebiet als gut an das ÖPNV-Netz angeschlossen aufgefasst werden kann. Von hieraus binden die Linien 41, 51, 52 und 53 in Richtung Dautphe, Biedenkopf und Steffenberg an.

## **3. Inhalt und Festsetzungen**

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Die städtebauliche Erforderlichkeit zur Aufnahme entsprechender Festsetzungen wird vorliegend ausschließlich für die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen gesehen. Hinzu kommt die Regelung des erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichs für den vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft im Zuge der Festsetzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf dem an das für die Wohngrundstücksentwicklung angrenzende Flurstück 17.

### **3.1 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Eine Bauweise i.S.d. § 22 BauNVO wird nicht festgesetzt und ergibt sich abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO). Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf.

Dabei gilt gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO zugelassen werden können. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

### **3.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie grünordnerische Festsetzungen**

#### **3.2.1 Entwicklungsziel: Magerrasen (MR)**

Die in der Plankarte mit dem Planzeichen „MR“ gekennzeichnete Fläche ist unter Verwendung einer geeigneten Saatgutmischung regionaler Herkunft oder durch Übertragung von Vegetationsmaterial (z.B. als Plaggen) als Magerrasen zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Der Bereich ist durch einschürige Mahd und/oder extensive Beweidung offenzuhalten. Düngung oder sonstige Nährstoffzufuhr sowie jegliche Form der intensiven Nutzung ist unzulässig. Pflegehinweis: Mahd ein- bis zweimal pro Jahr.

Die Festsetzung wird getroffen, um den vorbereiteten Eingriff auf dem unmittelbar angrenzenden Flurstück 17 durch ökologische Aufwertungsmaßnahmen auszugleichen. Dabei wird sich mit der Formulierung des Entwicklungsziels an die Vorgaben des Landschaftsplans der Gemeinde Dautphetal orientiert.

#### **3.2.2 Entwicklungsziel: Reptilienhabitat (RH)**

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für potenzielle Reptilienarten ist auf der gekennzeichneten Fläche ein Steinriegelkomplex mit einer Gesamtfläche von ca. 450 m<sup>2</sup> anzulegen; eine Teilung in mehrere Abschnitte ist zulässig. Zusätzlich ist eine Sandlinse mit einer Fläche von 15 m<sup>2</sup> anzulegen. Hierzu ist vorhandener Boden bis zu einer Tiefe von 0,8 m zu entnehmen und durch einen grabbaren Sand zu ersetzen. Die Fläche ist anschließend in einer Höhe von ca. 0,8 m mit Sand zu überdecken. Zusätzlich sind je ein Totholzhaufen auf einer Fläche von 15 m<sup>2</sup> und ein Steinhaufen auf einer Fläche von 15 m<sup>2</sup> anzulegen.

Pflegehinweis: Der Steinriegelkomplex ist regelmäßig so zu unterhalten, dass ein übermäßiges Überwachsen vermieden wird; die Restfläche außerhalb des Steinriegelkomplexes ist durch zweimalige Mahd zu pflegen (Empfehlung: Balkenmäher mit Schnitthöhe > 10 cm oder manuelle Mahd; Abfuhr des Mahdguts oder Schaf- oder Ziegenbeweidung).

Die Festsetzung zur Einrichtung eines Reptilienhabitats erfolgt, um besonders zu schützenden Reptilienarten ein Ersatzhabitat einzurichten, um Verbotstatbestände i.S.d. § 44 BNatSchG vorbeugen zu können. Es wird davon ausgegangen, dass das für die Bebauung vorbereitete Flurstück 15/2 aufgrund der Südexponierung und der Hanglage besonders attraktiv für wechselwarme Reptilien ist.

### **3.3 Bindungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Innerhalb der umgrenzten Fläche mit Bindung zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die geschlossene Anpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen (siehe Artenliste 2.1).

Die Festsetzung wird getroffen, um den Eichenbestand im nordwestlichen Bereich des Flurstücks 17 dauerhaft zu sichern.

#### **4. Berücksichtigung umweltschützender Belange**

Für Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB besteht grundsätzlich keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach den Vorgaben des Baugesetzbuches. Das Gesetz vermeidet zudem eine ausdrückliche Klärung, ob eine solche Pflicht überhaupt in Betracht käme, in dem es die Satzung mit der Ausnahmeregelung des § 13 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB harmonisiert.

Es ist daher nach § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 BauGB Voraussetzung für die Anwendung der Satzungen, dass die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht nicht begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten bestehen. Dem Planverfasser sowie der Gemeinde Dautphetal liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor.

##### **4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht**

Seit In-Kraft-Treten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S. 1359) am 20. Juli 2004 besteht die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan (vgl. § 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Vorgehen ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach In-Kraft-Treten des EAG Bau eingeleitet wurde.

Eine Ausnahme stellen hierbei Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des Vereinfachten Verfahrens gemäß § 13a BauGB abgewickelt werden. Hier ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht notwendig. Insofern kann vorliegend auf ein entsprechendes Verfahren verzichtet werden. Gleichwohl werden die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Begründung nachfolgend berücksichtigt.

##### **4.2 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB**



**Abb. 9:** Lage und Umfeld des Plangebietes (rot umrandet) im Luftbild. (Quelle: Natureg Viewer Hessen, Zugriffsdatum: 05/2024, eigene Bearbeitung.)

## **Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen**

### Biotop- und Nutzungstypen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes wurden im Mai und Juli 2024 Geländebegehungen durchgeführt. Die zum Aufnahmezeitpunkt vorhandenen und erkennbaren Biotop- und Nutzungstypen werden nachfolgend beschrieben.

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Hommertshausen, im Westen der Gemeinde Dautphetal. Das Umfeld des Plangebietes wird vorwiegend durch vorhandene Siedlungsstrukturen sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen und Wald geprägt. Der Großteil des Plangebietes wird von einer Frischwiese mäßiger Nutzungsintensität eingenommen, die durch Viehhaltung (Rinder) bewirtschaftet wird. Auf der Wiese befinden sich stellenweise Bäume und Gebüsche, vorwiegend im östlichen Bereich. Dort geht die Frischwiese in ruderaler Vegetation über. Der westliche Teilbereich des Plangebietes ist demgegenüber durch Magerrasen saurer Standorte bzw. Trockenrasen geprägt. Dieser stellt ein nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop dar. Im nördlichen Randbereich dominieren Gebüsche und Gehölze, Schlehdorn und Eichen. Südwestlich des Plangebietes schließt sich die Straße *Am Sonnenhang* an.



Abb. 10: Asphaltierte Zufahrt zum Plangebiet (eigene Aufnahme, 06/2024)



Abb. 11: Magerrasen und Gehölzstrukturen im westlichen Teilbereich des Plangebietes (eigene Aufnahme, 06/2024)



Abb. 12: Wohnbebauung grenzt westlich an das Plangebiet an (eigene Aufnahme, 06/2024)



Abb. 13: Blick nach Osten auf die Frischwiese mäßiger Nutzungsintensität (eigene Aufnahme, 06/2024)

In Bezug auf die Biotoptypen innerhalb des Plangebietes konnten somit vorwiegend Magerrasen, eine Frischwiese mäßiger Nutzungsintensität, Baumgruppen einheimischer Arten sowie ein Bereich mit Ruderalvegetation festgestellt werden.

Der Magerrasen setzte sich aus folgenden Arten zusammen:

Art	Deutscher Name
<i>Anthoxanthum spec.</i>	Ruchgras
<i>Anthyllis vulneraria</i> „Kultursippe“	Wundklee
<i>Centaurea jacea</i>	Wiesen-Flockenblume
<i>Cerastium spec.</i>	Hornkraut
<i>Cirsium arvense</i>	Acker-Kratzdistel
<i>Crataegus spec.</i>	Weißdorn
<i>Echinops spec.</i>	Kugeldistel
<i>Echium vulgare</i>	Gewöhnliche Natternkopf
<i>Galium verum</i>	Echtes Labkraut
<i>Genista tinctoria</i>	Färber-Ginster
<i>Geranium pusillum</i>	Kleiner Storchschnabel

<i>Hieracium spec.</i>	Habichtskraut
<i>Hypericum spec.</i>	Johanniskraut
<i>Knautia arvensis</i>	Acker- Witwenblume
<i>Leucanthemum ircutianum</i>	Wiesen-Margerite
<i>Ononis spinosa</i>	Dorniger Hauhechel
<i>Petrorhagia prolifera</i>	Sprossende Felsennelke
<i>Phedimus spec.</i>	Asienfetthenne
<i>Pimpinella saxifraga</i>	Kleine Bibernelle
<i>Ranunculus bulbosus</i>	Knolliger Hahnenfuß
<i>Sanguisorba minor</i>	Kleiner Wiesenknopf
<i>Stellaria graminea</i>	Gras-Sternmiere
<i>Thymus spec.</i>	Thymian
<i>Trifolium arvense</i>	Hasen- Klee
<i>Trifolium campestre</i>	Feld- Klee
<i>Trifolium dubium</i>	Kleiner Klee
<i>Trifolium medium</i>	Mittlerer Klee
<i>Trifolium pratense</i>	Wiesenklee
<i>Trifolium repens</i>	Weiß-Klee
<i>Trifolium striatum</i>	Gestreifter Klee

Im Bereich der ruderalen Vegetation wurde folgende Artenzusammensetzung festgestellt:

<b>Art</b>	<b>Deutscher Name</b>
<i>Achillea millefolium</i>	Gewöhnliche Wiesen-Schafgarbe
<i>Alliaria petiolata</i>	Knoblauchsrauke
<i>Anthriscus sylvestris</i>	Wiesen-Kerbel
<i>Bromus hordeaceus</i>	Weiche Tresse
<i>Capsella bursa-pastoris</i>	Gewöhnliche Hirtentäschel
<i>Dactylis glomerata</i>	Gewöhnliches Knäuelgras
<i>Impatiens glandulifera</i>	Drüsige Springkraut
<i>Lolium perenne</i>	Deutsches Weidelgras
<i>Matricaria discoidea</i>	Strahlenlose Kamille
<i>Plantago major</i>	Breit-Wegerich
<i>Ranunculus bulbosus</i>	Knolliger Hahnenfuß
<i>Solanum nigrum</i>	Schwarzer Nachtschatten
<i>Sonchus oleraceus</i>	Kohl-Gänsedistel
<i>Stellaria media</i>	Gewöhnliche Vogelmiere
<i>Trifolium repens</i>	Weiß-Klee
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel
<i>Veronica spec.</i>	Ehrenpreis

Auf der Frischwiese mäßiger Nutzungsintensität wurden folgende Arten erfasst:

<b>Art</b>	<b>Deutscher Name</b>
<i>Achillea millefolium</i>	Gewöhnliche Wiesen-Schafgarbe
<i>Campanula spec.</i>	Glockenblume
<i>Capsella bursa-pastoris</i>	Gewöhnliche Hirtentäschel
<i>Centaurea jacea</i>	Wiesen-Flockenblume
<i>Crataegus spec.</i>	Weißdorn
<i>Dactylis glomerata</i>	Gewöhnliches Knäuelgras
<i>Lolium perenne</i>	Deutsches Weidelgras
<i>Matricaria chamomilla</i>	Echte Kamille
<i>Matricaria discoidea</i>	Strahlenlose Kamille
<i>Phleum pratense</i>	Wiesen-Lieschgras
<i>Trifolium pratense</i>	Rot-Klee
<i>Trifolium repens</i>	Weiß-Klee
<i>Veronica persica</i>	Persischer Ehrenpreis
<i>Vicia cracca</i>	Vogel-Wicke
<i>Vicia sativa</i>	Saat-Wicke

Der verbuschte Bereich wies folgende Arten auf:

<b>Art</b>	<b>Deutscher Name</b>
<i>Achillea millefolium</i>	Gewöhnliche Wiesen-Schafgarbe
<i>Anthoxanthum spec.</i>	Ruchgras
<i>Bromus hordeaceus</i>	Weiche Tresse
<i>Capsella bursa-pastoris</i>	Gewöhnliche Hirtentäschel
<i>Cerastium spec.</i>	Hornkraut
<i>Crataegus spec.</i>	Weißdorn
<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginster
<i>Dactylis glomerata</i>	Gewöhnliches Knäuelgras
<i>Galium verum</i>	Echtes Labkraut
<i>Hypericum spec.</i>	Johanniskraut
<i>Leucanthemum ircutianum</i>	Wiesen-Margerite
<i>Lotus corniculatus</i>	Gewöhnlicher Hornklee
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehdorn
<i>Rosa spec.</i>	Rosengewächs
<i>Rubus spec.</i>	Brombeerstrauch
<i>Rumex acetosella</i>	Kleiner Sauerampfer
<i>Senecio sylvaticus</i>	Wald-Greiskraut
<i>Tanacetum vulgare</i>	Rainfarn

*Bestands- und Eingriffsbewertung*

Dem Plangebiet kommt aus naturschutzfachlicher Sicht eine überwiegend mittlere bis sehr hohe Bedeutung zu. Ausschlaggebend dafür sind die vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen mittlerer (Gebüsche und Einzelbäume einheimischer Arten, Frischwiese mäßiger Nutzungsintensität, Ruderalvegetation) sowie sehr hoher (Magerrasen) naturschutzfachlicher Wertigkeit. Der Eingriffsbereich der vorliegenden Planung liegt im Bereich des Magerrasens und stellt somit aus naturschutzfachlicher Sicht einen hohen Konflikt dar. Der Großteil des östlichen Bereiches des Plangebietes ist von Frischwiese mäßiger Nutzungsintensität geprägt, die jedoch über das Potenzial einer Magerrasenentwicklung verfügt. Hierfür ist die Durchführung nachfolgend aufgelisteter Maßnahmen erforderlich. Die Entwicklung eines Magerrasens im Bereich der Frischwiese stellt eine Ausgleichsmaßnahme zur Eingriffskompensation dar. Zugleich erfolgt auch eine Aufwertung von Lebensraumstrukturen, die beispielsweise für die besonders geschützten Tierarten Hauhechelbläuling, Kleines Wiesenvögelchen, Rotklee-Bläuling, Sechsfleck-Widderchen, Blauflüglige Ödlandschrecke sowie Blindschleiche und Waldeidechse geeignet sind. Somit können etwaige Beeinträchtigungen dieser Arten durch die Planung ortsnah ausgeglichen werden. Zur weiteren Eingriffskompensation sind verschiedene Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen, die als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Bebauungsplan (Teilplan 2) festgesetzt werden. Die festgelegten Maßnahmen betreffen dabei neben der naturschutzfachlichen Kompensation teilweise auch den arten- und/oder biotopschutzrechtlichen Ausgleich.

### **Artenschutz**

Die Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange wird unter Berücksichtigung des Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen durchgeführt. Maßgeblich für die Belange des Artenschutzes sind die Vorgaben des § 44 ff. Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit den Vorgaben der FFH-Richtlinie (FFH-RL) sowie der Vogelschutzrichtlinie (VRL).

Die in § 44 Abs. 1 BNatSchG genannten Verbote gelten grundsätzlich für alle besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie weiterhin für alle streng geschützten Tierarten (inkl. der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) und alle europäischen Vogelarten. In Planungs- und Zulassungsvorhaben gelten jedoch die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG nur für die nach BNatSchG streng geschützten Arten sowie für europäische Vogelarten mit ungünstigem Erhaltungszustand. Arten mit besonderem Schutz nach BNatSchG sind demnach ausgenommen. Für diese übrigen Tier- und Pflanzenarten gilt jedoch, dass sie im Rahmen der Eingriffsregelung gegebenenfalls mit besonderem Gewicht in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Für Vögel und Fledermäuse gilt, dass insbesondere im Bereich der Gehölze grundsätzlich mit Vorkommen von (vorwiegend allgemein häufigen) Arten gerechnet werden kann.

Es wird auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten sind generell die folgenden Maßnahmen zu beachten:

- Von Bau- und Abrissmaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, ist während der Brutzeit (1. März bis 30. September) abzu-sehen.
- Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März – 30. Sept.) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle

Brutvorkommen zu kontrollieren. Außerhalb der Brut- und Setzzeit sind Baumhöhlen vor Beginn von Rodungsarbeiten von einem Fachgutachter auf überwinternde Arten zu überprüfen.

- Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes ggf. auch beim Abriss von Gebäuden Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben nach § 62ff. HBO).

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Grundsätzlich weist das Plangebiet aufgrund der vorhandenen Strukturen v.a. in den Wiesenflächen und der nach Süden gerichteten Hanglage potenziell geeignete Teilhabitate für das Vorkommen von streng geschützten Reptilienarten wie Zauneidechse und Schlingnatter auf. Zur Kompensation des potentiellen Eingriffs in Teilhabitate der Zauneidechse und Schlingnatter wurden entsprechende, folgende Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt.

- Entwicklungsziel: Reptilienhabitat

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für die Zauneidechse und die Schlingnatter ist auf der gekennzeichneten Fläche ein Steinriegelkomplex mit einer Gesamtfläche von ca. 450 m<sup>2</sup> anzulegen; eine Teilung in mehrere Abschnitte ist zulässig. Zusätzlich ist eine Sandlinse mit einer Fläche von 15 m<sup>2</sup> anzulegen. Hierzu ist vorhandener Boden bis zu einer Tiefe von 0,8 m zu entnehmen und durch einen grabbaren Sand zu ersetzen. Die Fläche ist anschließend in einer Höhe von ca. 0,8 m mit Sand zu überdecken. Zusätzlich sind je ein Totholzhaufen auf einer Fläche von 15 m<sup>2</sup> und ein Steinhaufen auf einer Fläche von 15 m<sup>2</sup> anzulegen.

Pflegehinweis: Der Steinriegelkomplex ist regelmäßig so zu unterhalten, dass ein übermäßiges Überwachsen vermieden wird; die Restfläche außerhalb des Steinriegelkomplexes ist durch zweimalige Mahd zu pflegen (Empfehlung: Balkenmäher mit Schnitthöhe > 10 cm oder manuelle Mahd; Abfuhr des Mahdguts oder Schaf- oder Ziegenbeweidung).

Tiefbauarbeiten auf dem Baugrundstück sind zu Beginn der Arbeiten durch eine qualifizierte Person zu begleiten (ökologische Baubegleitung). Gegebenenfalls betroffene Reptilien sind in das zuvor vorbereitete Reptilienhabitat umzusiedeln; eine Umsiedlung ist möglichst im Zeitraum von April bis Mai durchzuführen. Baufenster sind zur Verhinderung einer Einwanderung geschützter Reptilien durch eine temporäre und überkletterungssichere Einwanderungsbarriere (Reptilienzaun) zu sichern.

Durch die Umsetzung der Maßnahmen kann das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden werden.

### ***Auswirkungen auf Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima***

#### Boden

Gemäß § 1 BBodSchG und § 1 HAItBodSchG sind die Funktionen des Bodens, u.a. durch Vermeidung von schädlichen Beeinträchtigungen, nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BNatSchG seine prägenden biologischen Funktionen, die Stoff- und Energieflüsse sowie

landschaftlichen Strukturen zu schützen. Die Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können. Nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

#### *Bewertungsmethoden*

Die nachfolgende Bodenbewertung erfolgte in Anlehnung an die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“. Die Datengrundlage für die Bewertung wurden dem Boden Viewer Hessen entnommen.

#### *Bestandsaufnahme und -bewertung*

Das Plangebiet umfasst landwirtschaftlich genutzte Fläche mit Gehölzstrukturen. Die Böden innerhalb des Plangebietes sind gemäß BodenViewer den „Böden aus solifluidalen Sedimenten“ (Bodeneinheit: Braunerden) zuzuordnen. Als Bodenart wird im BodenViewer sandiger Lehm und lehmiger Sand angegeben. Als Grundlage für Planungsbelange aggregiert die Bodenfunktionsbewertung verschiedene Bodenfunktionen (Lebensraum, Ertragspotenzial, Feldkapazität, Nitratrückhalt) zu einer Gesamtbewertung.

Der BodenViewer enthält für einen kleinen Teilbereich im westlichen Bereich innerhalb des Plangebietes keine Datenlage in Bezug auf die Bodenfunktion. Für die zentral gelegenen Böden innerhalb des Plangebietes ist ein geringer Bodenfunktionserfüllungsgrad angegeben. Das Ertragspotential ist für diesen Bereich als mittel und sowohl die Feldkapazität als auch das Nitratrückhaltevermögen als gering angegeben. Die Böden im östlichen Bereich innerhalb des Plangebietes werden mit einem hohen Bodenfunktionserfüllungsgrad bewertet. Angaben zu Ertragspotential, Feldkapazität und Nitratrückhaltevermögen sind für diesen Bereich im BodenViewer nicht verzeichnet.

#### *Bodenempfindlichkeit*

In Hinblick auf die Erosionsanfälligkeit der Böden wurde der K-Faktor als Maß für die Bodenerodierbarkeit für die Bewertung herangezogen. Für das Plangebiet besteht mit einem K-Faktor von 0,3 – <0,4 eine hohe Erosionsanfälligkeit für die vorhandenen Böden.



**Abb. 14:** Bodenfunktionserfüllungsgrad der vorhandenen Böden im Bereich des Plangebietes (schwarz gekennzeichnet). (Quelle: BodenViewer Hessen, Zugriffsdatum: 10/2024, eigene Bearbeitung)

#### *Bodenentwicklungsprognose*

Bei Nichtdurchführung des Bauvorhabens werden potenziell bislang unversiegelten Flächen innerhalb des Plangebietes (im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen) neuversiegelt.

#### *Eingriffsbewertung*

Bei Durchführung der Planung wird es für die landwirtschaftlich genutzten Freiflächen eine Umnutzung geben. Die wertvollen Bodeneigenschaften werden durch die Umnutzung im Gesamten nachteilig verändert.

In Folge der Umsetzung des Bebauungsplans kommt es großflächig zu Neuversiegelung, Bodenverdichtung, Bodenabtrag, -auftrag und -vermischung. Davon betroffen sind primär die Bodenfunktionen:

- Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen
- Funktion des Bodens im Wasserhaushalt
- Archiv der Natur- und Kulturlandschaft

Je nach Intensität des Bodeneingriffes sind weitere Funktionen betroffen:

- Funktion des Bodens im Nährstoffhaushalt
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium (Puffer-, Filter- u. Umwandlungsfunktion)

Insgesamt ist die Eingriffswirkung auf das Schutzgut Boden aufgrund der geringen räumlichen Ausdehnung des Vorhabens als mittel zu bewerten.

#### Wasser

##### *Bestandsbeschreibung*

Das Plangebiet weist keine oberirdischen Gewässer, Quellen oder quelligen Bereiche auf. Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet gemäß § 76 Abs. 2 WHG oder in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet gemäß § 46 HWG.

Das Plangebiet liegt in keinem ausgewiesenen Heilquellen- oder Trinkwasserschutzgebiet. Das nächstgelegene, festgesetzte Trinkwasserschutzgebiet „WSG I u. II, Dautphe“ (WSG-ID: 534-036) der Schutzzone III liegt in etwa 600 m nördlicher Entfernung zum Plangebiet.

#### *Eingriffsminimierende Maßnahmen*

Zur Minderung der negativen Effekten hinsichtlich des Wasserhaushalts beinhaltet der Bebauungsplan darüber hinaus folgende Hinweise:

- Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).
- Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

#### *Eingriffsbewertung*

Die mit dem Vorhaben verbundene Bodenversiegelung wird zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Niederschlagswasser führen, Niedrigwasserphasen verstärken als auch zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung beitragen. Die Umsetzung der angegebenen Minimierungsmaßnahmen kann diesen nachteiligen Effekten entgegenwirken. Aufgrund der geringen räumlichen Ausdehnung des Vorhabens ist die Eingriffswirkung auf den Wasserhaushalt als gering zu bewerten.

#### Luft und Klima

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß BauGB § 1 Absatz 6 Ziffer 7 die Auswirkungen auf die Schutzgüter „Luft“ und „Klima“ zu berücksichtigen. Zudem sind bei Bauleitplänen Maßnahmen anzuwenden, die dem Klimawandel entgegenwirken sowie die der Anpassung an den Klimawandel dienen (gemäß BauGB § 1a Absatz 5).

#### *Bewertungsmethoden*

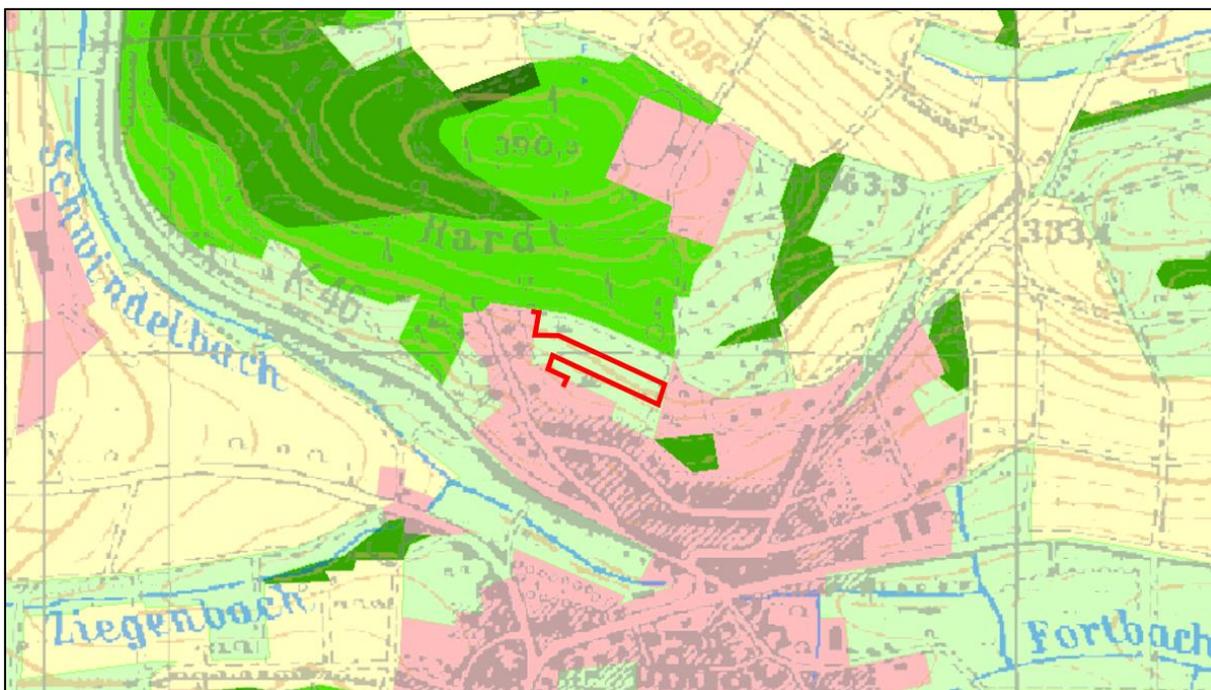
Die nachfolgende Klimabewertung erfolgte in Anlehnung an den „Handlungsleitfaden zur kommunalen Klimaanpassung in Hessen – Hitze und Gesundheit“. Hierbei wurde der Fokus auf die Bewertung von klimatischen Belastungs- und Ausgleichsräumen und auf die Bewertung von Entstehungsflächen für Kalt- und Frischluft sowie deren Abflussbahnen gelegt. Die Herangehensweise zur Beurteilung dieser Klimaelemente wurde anhand der Topografie, der vorhandenen Bebauungsstrukturen, der Flächennutzungen und der daraus abgeleiteten „Klimatope“ im Planungsraum durchgeführt.

#### *Bestandsaufnahme*

Als **klimatische Belastungsräume** zählen vor allem die durch Wärme und Luftschadstoffe belasteten Siedlungsflächen. Ein hoher Versiegelungs- bzw. Bebauungsgrad führt tagsüber zu starker Aufheizung und nachts zur Ausbildung einer deutlichen „Wärmeinsel“ bei durchschnittlich geringer Luftfeuchte.

Im Planungsraum bilden die östlich, südlich sowie westlich gelegenen Siedlungsbereiche und Verkehrsflächen klimatische Belastungsräume (**Abb. 7**).

**Klimatische Ausgleichsflächen** weisen einen extremen Tages- und Jahresgang der Temperatur und Feuchte sowie geringe Windströmungsveränderungen auf. Sie wirken den durch Wärme und Luftschadstoffen belasteten Siedlungsflächen durch Kalt- und Frischluftproduktion und -zufuhr entgegen. Kaltluft entsteht in erster Linie auf Freiflächen (z.B. Acker, Grünland, Gehölz arme Parkanlagen), wenn in der Nacht die abkühlende Erdoberfläche ihrerseits die darüber liegenden bodennahen Luftschichten abkühlt. Die im Plangebiet gelegenen offenen Freiflächen (landwirtschaftlich genutzte Flächen, Grünland) bilden potenzielle Entstehungsflächen für Kaltluft (**Abb. 7**). Der Abfluss der Kaltluftbahnen folgt im Groben der Geländeneigung entsprechend von den Höhen ins Tal, also im Planungsraum vom Norden über das Plangebiet nach Süden Richtung Siedlungsfläche.



**Abb. 15:** Nutzungstypen im Bereich des Plangebietes (rot umrandet). Die Siedlungsbereiche und die Verkehrsflächen bilden klimatische Belastungsräume. Die Freiflächen (Grünland, Acker) bilden klimatische Ausgleichsflächen. Der potenzielle Abfluss der Kaltluft folgt der Topografie entsprechend von den Höhen ins Tal. (Quelle: GruSchu Hessen, Zugriffsdatum: 05/2024, eigene Bearbeitung)

#### *Eingriffsbewertung*

Die kleinklimatischen Auswirkungen werden sich aufgrund der geringen räumlichen Ausdehnung des Vorhabens bei Durchführung der Planung vor allem auf das Plangebiet selbst konzentrieren. Die geplante geringfügige Erweiterung der Siedlungsfläche wird die Entstehung und dem Transport von Frisch- und Kaltluft grundsätzlich nicht entgegenstehen, daher ist eine erhebliche Beeinträchtigung klimatischer Funktionen im Bereich des Plangebietes und dessen Umgebung nicht zu erwarten.

Eine Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht offensichtlich erkennbar.

Die geplante Bebauung und Nutzung wird voraussichtlich keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, sodass die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität führen wird.

#### **Betroffenheit von Natura 2000-Gebieten und Sonstigen Schutzgebieten**

### *Bestandsbeschreibung*

Das Plangebiet befindet sich weder in noch angrenzend an ein Natura 2000-Gebiet.

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Naturparkes „Lahn-Dill-Bergland“.

Nach § 27 BNatSchG gilt für Naturparks Folgendes:

(1) Naturparke sind einheitlich zu entwickelnde und zu pflegende Gebiete, die

1. großräumig sind,
2. überwiegend Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete sind,
3. sich wegen ihrer landschaftlichen Voraussetzungen für die Erholung besonders eignen und in denen ein nachhaltiger Tourismus angestrebt wird,
4. nach den Erfordernissen der Raumordnung für Erholung vorgesehen sind,
5. der Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung einer durch vielfältige Nutzung geprägten Landschaft und ihrer Arten- und Biotopvielfalt dienen und in denen zu diesem Zweck eine dauerhaft umweltgerechte Landnutzung angestrebt wird und
6. besonders dazu geeignet sind, eine nachhaltige Regionalentwicklung zu fördern.

(2) Naturparke sollen auch der Bildung für nachhaltige Entwicklung dienen.

(3) Naturparke sollen entsprechend ihren in Absatz 1 beschriebenen Zwecken unter Beachtung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege geplant, gegliedert, erschlossen und weiterentwickelt werden.

### *Eingriffsbewertung*

Da es durch das Vorhaben zu keiner Beanspruchung von Flächen innerhalb eines Natura 2000-Gebietes kommt, können nachteilige Auswirkungen auf dieses Schutzgut ausgeschlossen werden. Das Plangebiet liegt abseits touristisch erschlossener Bereiche. Daher ist bei Umsetzung der Planung auch mit keinen erheblich negativen Auswirkungen auf den Erholungswert im Bereich des Naturparks „Lahn-Dill-Bergland“ zu rechnen.

### ***Auswirkungen auf das Landschaftsbild***

Das Plangebiet befindet sich überwiegend in Nachbarschaft landwirtschaftlich genutzter Flächen (Grünland) sowie Waldflächen. Westlich und teilweise südlich grenzen jedoch Wohnbebauungen mit gärtnerisch gepflegten Anlagen an das Plangebiet an. Aufgrund von lediglich geringen baulichen Erweiterungen sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild bei Durchführung der Planung zu erwarten.

### ***Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit***

Das Plangebiet befindet sich überwiegend in Nachbarschaft landwirtschaftlich genutzter Flächen (Grünland) sowie Waldfläche. Westlich und teilweise südlich grenzen jedoch Wohnbebauungen mit gärtnerisch gepflegten Anlagen an das Plangebiet an. Aufgrund von lediglich geringen baulichen Erweiterungen ergeben sich bei Umsetzung der Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf die umliegenden Wohnnutzungen, die über das bereits vorhandene Maß hinausgehen.

### ***Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter***

Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die Maßnahme voraussichtlich nicht betroffen. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten unerwartet Hinweise auf Bodendenkmale auftreten, ist umgehend die dafür zuständige Behörde zu informieren. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

### ***Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität***

Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung wird keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, sodass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität resultieren.

### ***Eingriffs- und Ausgleichsplanung***

#### *Eingriffsbetrachtung*

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 im vorliegenden Fall durch die Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Durch die vorliegende Planung ist die Neuausweisung eines Baugrundstückes im Norden der Ortslage von Hommertshausen geplant, da dieser Bereich bereits über die Straße „Am Sonnenhang“ durch einen Stichweg erschlossen ist, über den Flächennutzungsplan aber nur landwirtschaftliche Fläche dargestellt wird. Der Ortsrand erfährt in diesem Bereich eine sinnvolle städtebauliche Abrundung. Dabei werden im Bereich westlich innerhalb des Plangebietes kleinflächig neue Wohnstrukturen errichtet.

Das Umfeld des Plangebietes umfasst vorwiegend Siedlungsstrukturen inklusive Wohnbebauung, Straßenverkehrsflächen und Gartenanlagen westlich und südlich des Plangebietes sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen und Wald nördlich und östlich des Plangebietes. Das Plangebiet selbst umfasst vorwiegend Frischwiese mäßiger Nutzungsintensität mit Gehölzstrukturen sowie Magerrasen im östlichen Bereich. Eine Bebauung bzw. Versiegelung des Plangebietes ist jedoch ausschließlich im östlichen Teil des Plangebietes (Flur 16, Flurstück 15/2) auf einer Fläche von rd. 757 m<sup>2</sup> vorgesehen. Demnach befindet sich der konkrete Eingriffsbereich und somit der erheblichste Eingriff in Natur und Landschaft im Bereich des nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Magerrasens.

Im östlichen Teil des Plangebietes (Flur 16, Flurstück 17) ist hingegen weder eine Bebauung noch eine Versiegelung vorgesehen.

#### *Ausgleichsplanung*

Als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft im Bereich des Magerrasens im westlichen Teil des Plangebietes wird eine interne Ausgleichsfläche im östlichen Teil des Flurstücks 17 (Flur 16) festgesetzt. Dabei werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit den Entwicklungszielen „Magerrasen“ und „Reptilienhabitat“ festgesetzt. Der Bestand innerhalb dieser Fläche besteht derzeit überwiegend aus Frischwiese mäßiger Nutzungsintensität und ist zudem von Gehölzstrukturen und kleinflächiger Ruderalvegetation sowie einem kleinen Bereich Magerrasen geprägt. Die Flächengröße beträgt rd. 3.592 m<sup>2</sup>. Diese Fläche eignet sich aus naturschutzfachlicher Sicht aufgrund der südexponierten Lage und des Vorkommens von Magerkeitszeigern

im Bereich der Frischwiese sehr gut für eine Entwicklung von Magerrasen, so dass die o.g. Eingriffe in geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG ortsnah ausgeglichen werden können. Zudem eignet sich der bereits bestehende, kleinflächige Magerrasen innerhalb der Frischwiese für die Errichtung eines Reptilienhabitats.

- Entwicklungsziel: Magerrasen (MR)

Maßnahme: Die gekennzeichnete Fläche ist unter Verwendung einer geeigneten Saatgutmischung regionaler Herkunft oder durch Übertragung von Vegetationsmaterial (z.B. als Plaggen) als Magerrasen zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Der Bereich ist durch einschürige Mahd und/oder extensive Beweidung offenzuhalten. Düngung oder sonstige Nährstoffzufuhr sowie jegliche Form der intensiven Nutzung ist unzulässig.

Pflegehinweis: Mahd ein- bis zweimal pro Jahr.

- Entwicklungsziel: Reptilienhabitat (RH)

Maßnahme: Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für die Zauneidechse und die Schlingnatter ist auf der gekennzeichneten Fläche ein Steinriegelkomplex mit einer Gesamtfläche von ca. 450 m<sup>2</sup> anzulegen; eine Teilung in mehrere Abschnitte ist zulässig. Zusätzlich ist eine Sandlinse mit einer Fläche von 15 m<sup>2</sup> anzulegen. Hierzu ist vorhandener Boden bis zu einer Tiefe von 0,8 m zu entnehmen und durch einen grabbaren Sand zu ersetzen. Die Fläche ist anschließend in einer Höhe von ca. 0,8 m mit Sand zu überdecken. Zusätzlich sind je ein Totholzhaufen auf einer Fläche von 15 m<sup>2</sup> und ein Steinhaufen auf einer Fläche von 15 m<sup>2</sup> anzulegen.

Pflegehinweis: Der Steinriegelkomplex ist regelmäßig so zu unterhalten, dass ein übermäßiges Überwachsen vermieden wird; die Restfläche außerhalb des Steinriegelkomplexes ist durch zweimalige Mahd zu pflegen (Empfehlung: Balkenmäher mit Schnitthöhe > 10 cm oder manuelle Mahd; Abfuhr des Mahdguts oder Schaf- oder Ziegenbeweidung).

Tiefbauarbeiten auf dem Baugrundstück sind zu Beginn der Arbeiten durch eine qualifizierte Person zu begleiten (ökologische Baubegleitung). Gegebenenfalls betroffene Reptilien sind in das zuvor vorbereitete Reptilienhabitat umzusiedeln; eine Umsiedlung ist möglichst im Zeitraum von April bis Mai durchzuführen. Baufenster sind zur Verhinderung einer Einwanderung geschützter Reptilien durch eine temporäre und überkletterungssichere Einwanderungsbarriere (Reptilienzaun) zu sichern.

Die Umsetzung dieser Maßnahmen führt zu einer deutlichen ökologischen Aufwertung der bestehenden Biotoptypen im Bereich der Ausgleichsfläche.

#### Fazit

Durch die Ausweisung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit den Entwicklungszielen „Magerrasen“ und „Reptilienhabitat“ können die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die geplante Bebauung im westlichen Bereich des Plangebietes entstehen, vollständig ausgeglichen werden. Die Durchführung externer Kompensationsmaßnahmen ist nicht erforderlich.

## **5. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz**

In Anlehnung an die *Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung* vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom August 2023 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

### **5.1 Hochwasserschutz**

#### *Überschwemmungsgebiete*

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

#### *Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten*

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem entsprechenden Risikogebiet.

#### *Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich durch Bauleitpläne oder sonstigen Satzungen nach BauGB (§ 78 Abs. 1 WHG)*

Nicht zutreffend, da das Plangebiet nicht in einem ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet nach § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG liegt.

### **5.2 Wasserversorgung**

#### *Bedarfsermittlung*

Der Wasserbedarf im Plangebiet wird sich aufgrund der Entwicklungssatzung und der planungsrechtlichen Vorbereitung der Wohnbebauung auf voraussichtlich einem Wohngrundstück nicht wesentlich erhöhen. Darüber hinaus erfolgt eine entsprechende Bedarfsermittlung im Rahmen des Bauantrages.

#### *Deckungsnachweis*

Aufgrund des Planungsziels, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Baugrundstück zu sichern, geht die Gemeinde Dautphetal davon aus, dass die Trinkwasserversorgung aufgrund der vorhandenen Leitungen im angrenzenden Wohngebiet gedeckt werden kann.

#### *Technische Anlagen*

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung sind bereits im Bestand vorhanden. Ein Anschluss auf Grundstücksebene hat entsprechend zu erfolgen.

#### *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.

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

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

### 5.3 Grundwasserschutz

#### *Schutz des Grundwassers*

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

#### *Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet*

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes oder Heilquellenschutzgebietes.

#### *Verminderung der Grundwasserneubildung*

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

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

#### *Versickerung von Niederschlagswasser*

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

Hinweis: Folgende Versickerungsformen sind je nach Topografie, Verdichtung und Gestaltung des Baugrundstückes möglich<sup>1</sup>:

##### *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.

##### *Rigolen-/Rohrversickerung*

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

---

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

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

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 5 Wasserhaushaltsgesetz jedermann, unabhängig von den Festsetzungen vorhandener Bebauungspläne verpflichtet ist, eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden. Im Vorfeld des Bauantrages und der Freiflächenplanung wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens sowie einer Entwässerungsplanung empfohlen, um Beeinträchtigungen auf dem Grundstück sowie auf dem Nachbargrundstück zu vermeiden.

#### *Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

#### *Lage im Einflussbereich eines „Grundwasserbewirtschaftungsplans“*

Das Plangebiet liegt nicht im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans.

#### *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.

#### *Landesgrundwassermessstellen/-dienst*

Es befinden sich keine Landesgrundwassermessstellen im Plangebiet.

### **5.4 Schutz oberirdischer Gewässer**

#### *Gewässerrandstreifen:*

Es befinden sich keine Gewässerrandstreifen innerhalb des Geltungsbereiches.

#### *Gewässerentwicklungsflächen:*

Es befinden sich keine Gewässerentwicklungsflächen innerhalb des Geltungsbereiches.

#### *Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben:*

Es befinden sich keine bestehenden Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

#### *Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern:*

Es befinden sich keine entsprechenden Anlagen im Plangebiet.

## **5.5 Abwasserbeseitigung**

### *Gesicherte Erschließung*

Das Plangebiet wird über die Straße „Am Sonnenhang“ an das Infrastrukturnetz angeschlossen.

### *Anforderungen an die Abwasserbeseitigung*

Die Abwasseranlagen sind ebenfalls anzuschließen. Besondere Anforderungen sind zum derzeitigen Planungszeitpunkt nicht bekannt.

### *Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen*

Die Abwasseranlagen sind in der Straße „Am Sonnenhang“ vorhanden. Durch die planungsrechtliche Vorbereitung für ein Wohnbaugrundstück wird die bestehende Abwasserableitung nicht maßgeblich erhöht. Besondere Anforderungen sind zum derzeitigen Planungszeitpunkt nicht bekannt.

### *Reduzierung der Abwassermenge*

Durch die Festsetzungen und Hinweise zur Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Gartenbewässerung oder der Brauchwassernutzung im Haushalt, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Die ausreichende Dimensionierung und die Ablaufmenge sind im jeweiligen Bauantragsverfahren in den Unterlagen (Entwässerungsplan) nachzuweisen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zusätzlich zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei. Ein Trennsystem ist im Bestand nicht vorhanden.

### *Versickerung des Niederschlagswassers*

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen ermöglichen eine Versickerung (wie bisher im Bestand) und tragen somit zu einem schonenden Grundwasserumgang bei.

### *Entwässerung im Trennsystem*

Ein Trennsystem ist im Bestand nicht vorhanden.

### *Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten*

Entfällt aufgrund des vorliegenden Planziels.

### *Kosten und Zeitplan*

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

## **5.6 Abflussregelung**

### *Abflussverhältnisse im Gewässer*

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

#### *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. Eine Entsiegelung von Flächen kann im Plangebiet nicht erfolgen.

#### *Starkregen*

Für die Gemeinde Dautphetal indizieren die Darstellungen im Starkregenviewer des Landes Hessen eine *schwache Starkregengefährdung* und eine *nicht erhöhte Vulnerabilität* im Bezug auf Starkregenereignisse.

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

Entfällt aufgrund des Planziels.

## **6. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz**

#### *Altlasten*

Der Gemeinde Dautphetal liegen keine Informationen zu Altlasten oder Altlaststandorten innerhalb des Plangebietes vor.

#### *Baugrund*

##### *Vorsorgender Bodenschutz*

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

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, beispielsweise Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB. Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, d.h. Erhaltung des Infiltrationsvermögens. Bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden (siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017).
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden anlegen (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.

5. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z. B. durch Absperrung mit Bauzäunen, Einrichtung fester Baustraßen oder Lagerflächen. Bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufuss, z.B. zufließendes Wasser von Wegen. Der ggf. vom Hang herabkommende Niederschlag ist während der Bauphase – beispielsweise durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes –, um das unbegrünte Grundstück 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“ hilfswise herangezogen werden.

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

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

## **7. Kampfmittel**

Zu dieser Thematik liegen der Gemeinde Dautphetal zum jetzigen Planungsstand keine Informationen vor.

## **8. Immissionsschutz**

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

Mit der geplanten Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes zu den vorhandenen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes kann den genannten Vorgaben des § 50 BImSchG entsprochen werden. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind vorliegend nicht zu erwarten.

## 9. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen. Der Beitrag der Bauleitplanung zum Umwelt- und Naturschutz erfolgt damit auch für die Ziele des globalen Klimaschutzes.

Dies verbessert die Möglichkeiten von Gemeinden und Vorhabenträgern, die Belange des Klimaschutzes im Rahmen der gemäß § 1 Abs. 7 BauGB vorzunehmenden Abwägung zu gewichten. Ferner wurde den Gemeinden bereits mit der BauGB-Novelle 2004 die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen.

Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S. 1509) wurde das BauGB zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt sowie auch durch die Novellierung 2013 inhaltlich gestärkt.

Beachtlich ist insbesondere die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1 a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

Seit der BauGB-Novelle 2011 können im Bebauungsplan beispielsweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB explizit Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sowie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b auch Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen, festgesetzt werden. Mit der Änderung des § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 und 5 BauGB ist weiterhin verdeutlicht worden, dass Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages auch die Errichtung und Nutzung von Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sowie die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden sein können.

Im Rahmen der vorliegenden Ergänzungssatzung wird grundsätzlich eine Ausrichtung des Baugrundstücks nach Süden ermöglicht, um somit eine sonnenoptimierte Bauweise zu unterstützen.

Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind.

Nach § 3 Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist.

Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Festsetzungen in die Entwicklungssatzung aufzunehmen, sondern hiermit auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

## **10. Denkmalschutz**

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

## **11. Bodenordnung**

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

Planstand: 20.11.2024

Projektnummer: 24 - 2899

Projektleitung: Wolf / Dipl.-Geograph Stadtplaner AKH / SRL  
Lindner / M. Sc. Stadt- und Regionalplanung

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)