

# ÜBERSICHTSPLAN o.M.



## STADT VOLKMARSEN

2. Erweiterung des Bebauungsplanes  
"Auf dem Randsbreiter Wege"  
Stadtteil Ehringen

## ENTWURFSEXEMPLAR

PLANUNGSBÜRO BIOLINE

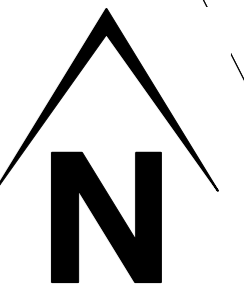
Orketalstraße 9  
35104 Lichtenfels  
06454/9199794



**PLANUNG:** 13. 09. 2021  
**Gezeichnet:** Steffen Butterweck  
**Geprüft:** Bernd Wecker



Im Auftrag der  
**STADT VOLKMARSEN**  
Steinweg 29  
34471 Volkmarsen



In der Kalkröte

Flur 5

WR	
0,4	-
5,50	11,00
o	E, D, H

WR	
0,4	-
5,50	11,00
o	E, D, H

FSX FJFVSVOH EFT CFCBVVOHTQMBQFT  
#BVG EFN #SBOETCSFJUF5 X FHF#

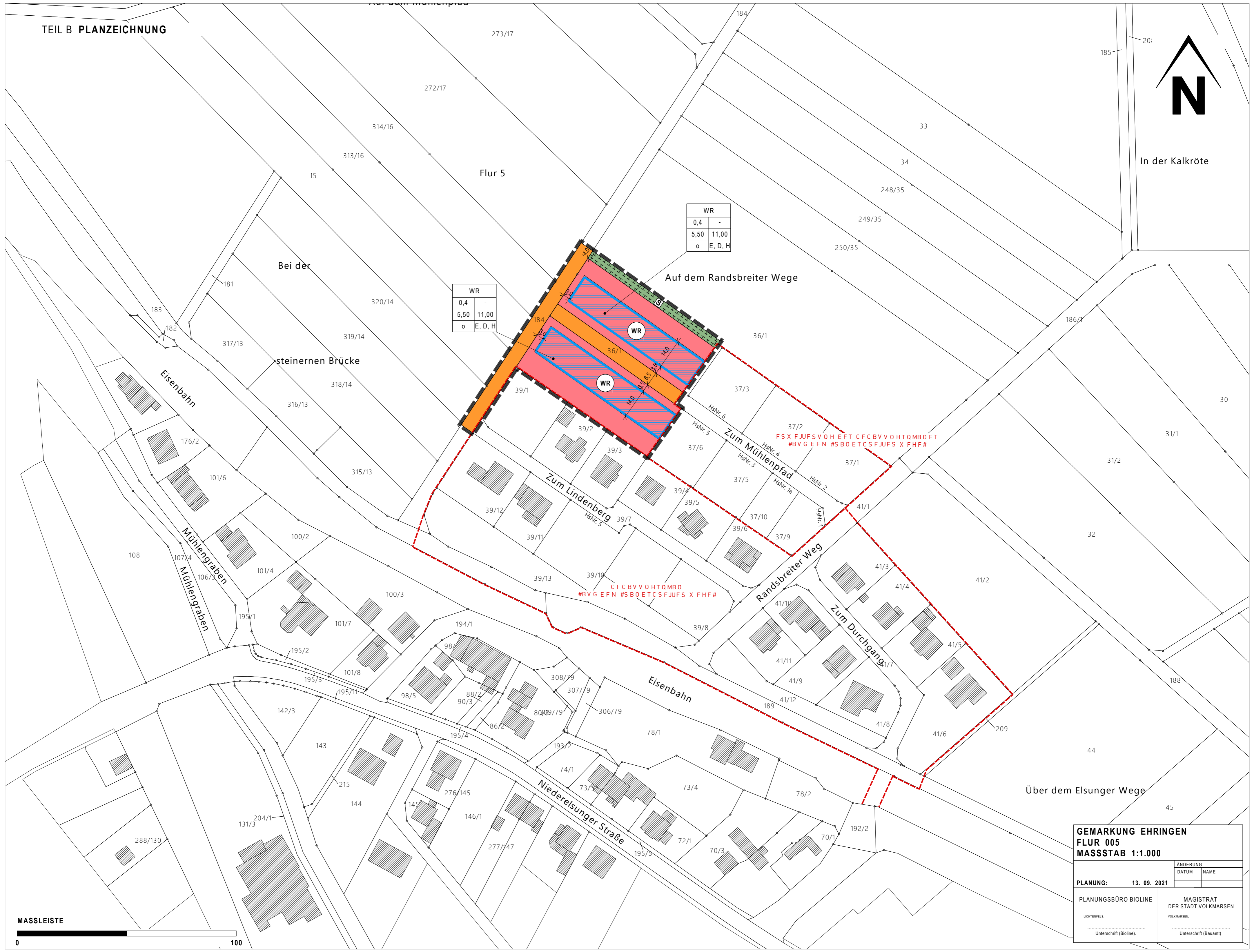
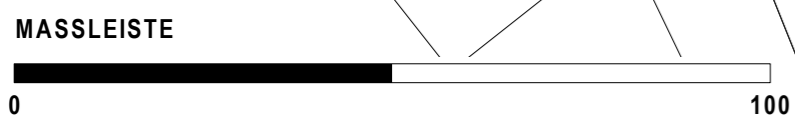
CFCBVVOHTQMBQ  
#BVG EFN #SBOETCSFJUF5 X FHF#

**GEMARKUNG EHRINGEN**  
**FLUR 005**  
**MASSTAB 1:1.000**

ÄNDERUNG	
DATUM	NAME

PLANUNG: 13. 09. 2021

PLANUNGSBÜRO BIOLINE LICHTENFELS. Unterschrift (Bioline).	MAGISTRAT DER STADT VOLKMARSEN VOLKMARSEN. Unterschrift (Bauamt)
-----------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------



# TEIL A PLANZEICHEN UND TEXTFESTSETZUNGEN

Der Anwendungsbereich der textlichen Festsetzungen ist durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich festgesetzt. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 5.136 Quadratmeter.



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches [§ 9 Abs. 7 BauGB]

## A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN [§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m § 1 bis 23 BauNVO]

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

[1.1] Das mit WR gekennzeichnete Gebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" gem. § 3 BauNVO festgesetzt.

[1.2]

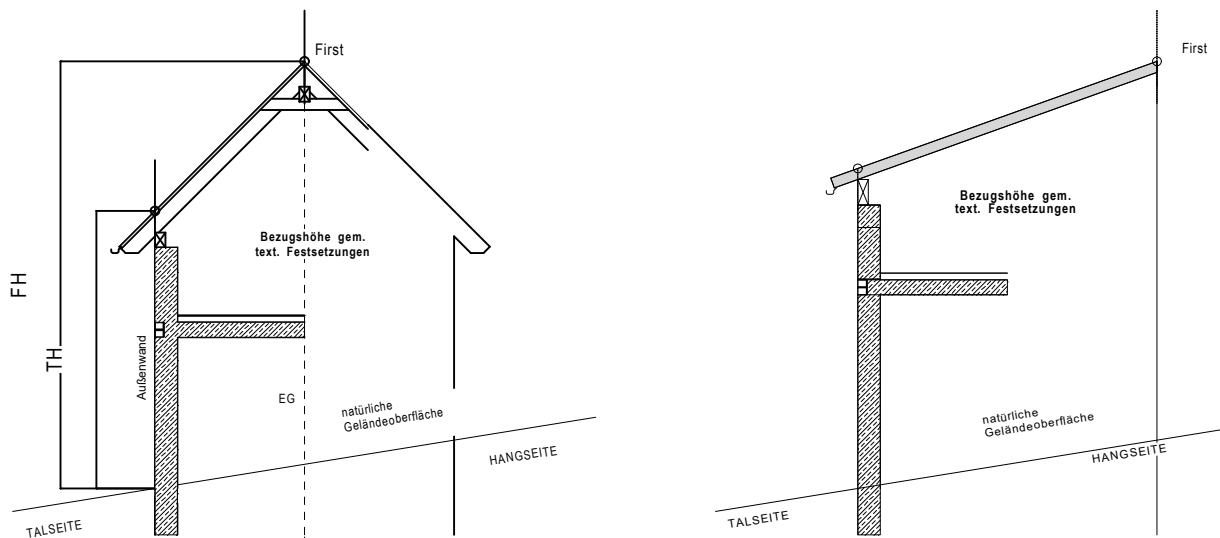


Allgemeine Wohngebiete [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO]

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

[2.1] Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 4 BauNVO werden für die Baugebiete die maximale Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Die Firsthöhe der Hauptgebäude darf maximal 11,00 Meter betragen; die Traufhöhe der Hauptgebäude darf maximal 5,50 Meter betragen. Zulässig sind zwei Vollgeschosse.

[2.2] Die in der Planzeichnung dargestellte Grundflächenzahl von 0,4 bestimmt das Maß der baulichen Nutzung.



Firsthöhe (FH):

Abstand von Schnittpunkt Außenwand mit der mittleren Geländeoberfläche an der Talseite des Gebäudes bis Oberkante Dachhaut des Firstes.

Traufhöhe (TH):

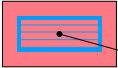
Abstand von Schnittpunkt Außenwand mit der mittleren Geländeoberfläche an der Talseite des Gebäudes bis zur Oberkante Dachhaut.

### 3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

---

[3.1] Es sind Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen in offener Bauweise (o) zulässig. Doppelhäuser sind hinsichtlich der Dachform, der Dachneigung und Dachfarbe einheitlich zu gestalten.

[3.2] Die überbaubare Grundstücksfläche wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.


[3.3]  Baugrenze [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]  
überbaubare Grundstücksfläche

[3.4] Stellplätze außerhalb der überbaubaren Flächen sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur dann zulässig, wenn in Verbindung mit notwendigen Zufahrten und Wegen max. 40 Prozent der nicht überbaubaren Flächen befestigt werden und die Belange des öffentlichen Verkehrs nicht beeinträchtigt werden.

### 4. VERKEHRSFLÄCHEN [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

---

[4.1] Die Straßenverkehrsfläche wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

[4.2]  Verkehrsfläche [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]  
hier: öffentliche Straßenverkehrsfläche

### 5. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN [§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB]

---

[5.1] Ver- und Entsorgungsleitungen sind in unterirdischer Bauweise auszuführen. Eine oberirdische Führung von Versorgungsleitungen ist unzulässig.

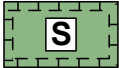
### 6. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

---

[6.1] Unbelasteter Erdaushub ist vorrangig innerhalb der Flächen des räumlichen Geltungsbereiches zu verwerten und innerhalb der Freianlagengestaltung naturnah einzuarbeiten. Zur Minimierung der Bodendeponierung ist unbelasteter Oberboden aus öffentlichen Erschließungsmaßnahmen gleichmäßig im Planbereich zu verteilen. Die maximale Auftragshöhe wird auf 15 Zentimeter beschränkt. Die privaten Grundstückseigentümer haben die Verwendung des Oberbodens auf den Freiflächen ihrer Grundstücke zu dulden.

[6.2] Die Erschließungswege auf den privaten Grundstücken sind mit Materialien zu gestalten, die einen möglichst geringen Versiegelungsgrad aufweisen, wie z.B. Pflaster mit weiten Fugen, "Ökopflaster" oder wassergebundener Decke.

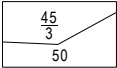
[6.3] Die im Bebauungsplan festgesetzten und gekennzeichneten Flächen sind als flächenhafte Schutzpflanzungen anzulegen zu pflegen und dauernd zu unterhalten. Zu verwenden sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze. Sträucher sind in einem Raster von 1,50 x 1,50 Meter als geschlossene Kulisserie (lt. Pflanzliste) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten oder im Sinne einer Eingrünung in einem Abstand von 10,00 Meter mit einheimischen und standortgerechten Bäumen (lt. Pflanzliste) zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

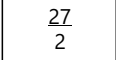
[6.4]  Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft  
[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]; Zweckbestimmung: Schutzpflanzung

**7. ABGRABUNG, AUFSCHÜTTUNGEN UND STÜTZMAUERN** [§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB]


[7.1] Die zur Herstellung und statischen Sicherung des Straßenkörpers notwendigen ober- und unterirdischen Stützbauwerke (bspw. Böschungen, Stützmauern, Aufschüttungen) und Abgrabungen sind auf einem 3,00 Meter breiten Streifen im Anschluss an öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

**8. SONSTIGE ZEICHEN- UND PLANZEICHENERKLÄRUNGEN**

[8.1]  Flurstücksgrenze

[8.2]  Flurstücksbezeichnung

[8.3]  Flurbegrenzung

[8.4]  Gebäude; inkl. Hausnummer

[8.5]  Bemaßung

[8.6] Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	-
Traufhöhe	Firsthöhe
Bauweise [o = offene Bauweise]	Bauweise [ E = Einzelhaus, D = Doppelhaus, H = Hausgruppe]

## **B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** [§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 91 HBO]

### **9. ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN** [§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO]

- [9.1] In dem mit WR gekennzeichnetem Gebiet sind für die Hauptgebäude Sattel- (SD), Walm- (WD), Krüppelwalm- (KWD), Pult- (PD) und Flachdächer (FD) zulässig. Die Dachneigung der Hauptgebäude und Nebengebäude mit Sattel-, Walm-, und Krüppelwalmdächern wird von 20° bis 45°, für Pultdächer auf 20° bis 30° festgesetzt. Für Garagen und Carports sind Flachdächer und Pultdächer mit einer Neigung ab 5° zulässig. Die höhere Seite bei Pultdächern gilt als First.
- [9.2] Die Dächer sind in ziegelroten, braunen, anthrazit, dunkelgrauen oder schwarzen Farbtönen einzudecken. Grelle Farben sind unzulässig.

### **10. GESTALTUNG UND HÖHE VON EINFRIEDUNGEN** [§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO]

- [10.1] In Kreuzungs- und Einmündungsbereichen müssen sogenannte Sichtdreiecke freigehalten werden. Für den Verkehrsteilnehmer, der sich der Kreuzung oder Einmündung nähert, müssen die Flächen vorn und seitwärts einsehbar sein. An Eckgrundstücken darf der Bewuchs an den zur Verkehrsfläche orientierten Seiten daher nicht höher als 0,75 Meter sein.

### **11. GESTALTUNG UND BEGRÜNUNG VON GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN** [§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO]

- [11.1] In dem Reinen Wohngebiet sind 60 Prozent der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als strukturreiche Grün- bzw. Gartenfläche anzulegen und zu unterhalten. Angerechnet werden alle Pflanz-, Einsaat-, und Sukzessionsflächen mit natürlichem Bodenaufbau.
- [11.2] Vorgärten (=Gartenflächen zwischen der erschließenden Verkehrsanlage und straßenseitiger Fassade) sind - mit Ausnahme von erforderlichen Hauszugängen, Stellplätzen und Zufahrten - zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. In der Vorgartenzone ist ein einheimischer und standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum mit einem Stammumfang von 12-14 Zentimeter, gemessen in 1,00 Meter Höhe, zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.
- [11.3] Die Anlage befestigter Flächen in Form von Steinbeeten und Steingärten ist unzulässig.
- [11.4] Je angefangene 200 Quadratmeter Grundstücksfläche ist zusätzlich mindestens ein weiterer heimischer und standortgerechter Laub- oder Obstbaum mit einem Mindeststammumfang von 12-14 Zentimeter, gemessen in 1,00 Meter Höhe, zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- [11.5] Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze zulässig. Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist unzulässig. Folgende Arten werden vorgeschlagen:

#### **BÄUME**

Spitz-Ahorn - *Acer platanoides*  
Berg-Ahorn - *Acer pseudoplatanus*  
Birne - *Pyrus pyraeaster*  
Rotbuche - *Fagus sylvatica*  
Walnuss - *Juglans regia*  
Zitterpappel - *Populus tremula*  
Schwarzpappel - *Populus nigra*  
Graupappel - *Populus canescens*  
Traubeneiche - *Quercus petraea*  
Stieleiche - *Quercus robur*

Winterlinde - *Tilia cordata*  
Bergulme - *Ulmus glabra*  
Silberweide - *Salix alba*  
Esskastanie - *Castanea sativa*  
Feldahorn - *Acer campestre*  
Schwarzerle - *Anlus glutinosa*  
Birke - *Betula pendula*  
Hainbuche - *Carpinus betulus*  
Vogelkirsche - *Prunus avium*  
Eberesche - *Sorbus aucuparia*

Roskastanie - *Aesculus hippocastanum*  
Mehlbeere - *Sorbus aria*  
Elsbeere - *Sorbus torminalis*  
Apfel - *Malus domestica*  
Traubenkirsche - *Prunus padus*  
Felsenkirsche - *Prunus mahaleb*  
Salweide - *Salix caprea*  
Bruchweide - *Salix fragilis*  
Feldulme - *Ulmus minor*

#### **STRÄUCHER | HECKEN**

Kornelkirsche - *Cornus mas*  
Hasel - *Corylus avellana*  
Weißdorn - *Crataegus monogyna*  
Pfaffenhütchen - *Euonymus europaeus*  
Faulbaum - *Fragula alnus*  
Schwarzer Holunder - *Sambucus nigra*  
Hainbuche - *Carpinus betulus*

Johannisbeere - *Ribes rubrum/nigrum*  
Weißdorn - *Crataegus monogyna/laevigata*  
Roter Holunder - *Sambucus racemosa*  
Wolliger Schneeball - *Viburnum lantana*  
Gewöhnlicher Schneeball - *Viburnum opulus*  
Berberitze - *Berberis vulgaris*

Roter Hartriegel - *Cornus sanguinea*  
Rote Heckenkirsche - *Lonicera xylosteum*  
Wildrosen - z.B. *Rosa canina*  
Feldahorn - *Acer campestre*  
Schwarzdorn - *Prunus spinosa*  
Brombeere - *Rubus*

#### **KLETTERGEHÖLZE**

Clematis - *Clematis vitalba*

Efeu - *Hedera helix*

Wilder Wein - *Parthenocissus quinquefolia*

### **12. BESCHRÄNKUNG VON WERBEANLAGEN** [§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 91 Abs. 1 Nr. 7 HBO]

- [12.1] Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig, Fremdwerbung ist grundsätzlich nicht zulässig.

## **TEIL C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE** [§ 9 Abs. 6 BauGB]

---

### **ALTLASTEN- ODER ALTLASTENVERDACHTSFÄLLE**

Werden bei Bodeneingriffen farbliche oder geruchliche Auffälligkeiten festgestellt, so sind die Arbeiten in diesen Bereichen zu unterbrechen und das Regierungspräsidium Kassel zwecks Festlegung der weiteren Vorgehensweise einzuschalten.

---

### **BAHNANLAGEN**

Die DB Netz AG übernimmt keine Kosten für die Errichtung von Lärmschutzmaßnahmen. Spätere Forderungen seitens der Stadt oder der Anwohner wegen ungeeigneter Zuordnung von Flächen bzw. unzureichender Schutzmaßnahmen müssen ebenfalls zurückgewiesen werden. Dem Bahngelände dürfen keine Oberflächen-, Dach- oder sonstigen Abwässer zugeführt werden, damit die Entwässerung und die Standsicherheit des Bahnkörpers nicht gefährdet wird. Die vorhandenen Bahnseitegräben dürfen nicht verschüttet werden. Um Verwechslungen mit den Eisenbahn-Signalen auszuschließen, dürfen keine roten, gelben oder grünen Beleuchtungen (Lampen, Leuchtschriften, Reklame usw.) im näheren Bereich der Bahnanlagen montiert werden.

---

### **DENKMALSCHUTZ**

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

---

### **KAMPFMITTEL**

Werden bei Bodeneingriffen kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden, so sind die Arbeiten in diesen Bereichen sofort zu unterbrechen und der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen unverzüglich zwecks Festlegung der weiteren Vorgehensweise einzuschalten.

---

### **LÄRM- UND IMMISSIONSSCHUTZ**

Auf die geltenden Bestimmungen zum Lärm- und Immissionsschutz wird im Hinblick auf die Beurteilung von Bauvorhaben hingewiesen.

---

### **STELLPLATZSATZUNG**

Auf die Anwendung der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Volkarsen wird bei der Beurteilung von Bauvorhaben hingewiesen.

## **UMGANG MIT NIEDERSCHLAGSWASSER**

---

Aus ökologischen Gründen wird eine Speicherung des anfallenden Oberflächenwassers der vollversiegelten Flächen in einer Sammelanlage auf dem jeweiligen Grundstück empfohlen.

## **VERWERTUNG VON BODENAUSHUB**

---

Bei der Verwertung des im Rahmen der Bauarbeiten anfallenden Erdaushubs sind die Randbedingungen der "Handlungsempfehlung zur rechtlichen Beurteilung von Aufschüttungen und bei Auf- und Einbringen von Bodenmaterial auf Böden" vom 27.10.2015 (StAnz. Nr. 46/2015, S. 1150) zu beachten.

## **WASSERGEFÄHRDENDE STOFFE**

---

Anlagen zum Umgang und Lagern von wassergefährdenden Stoffen sind gemäß § 17 Anlagenverordnung (AwSV) zu errichten, zu betreiben und bei der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde beim Kreisausschuss des Landkreises Waldeck-Frankenberg gemäß § 40 AwSV anzudeuten.





## AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERK

Aufgestellt nach dem Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZV) sowie § 91 der Hessischen Bauordnung (HBO) jeweils in der zum Zeitpunkt der Offenlegung gültigen Fassung

1. **AUFSTELLUNGSBESCHLUSS** [§ 2 BauGB]: 13. 07. 2021  
Öffentlich bekannt gemacht:
2. **BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT** [§ 3 (2) BauGB]  
Öffentlich bekannt gemacht:  
Einsichtnahmemöglichkeit:
3. **BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN** [§ 4 (2) BauGB]  
Mit Schreiben vom:
4. **PRÜFUNG DER ANREGUNGEN**  
Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am \_\_\_\_\_ geprüft.
6. **SATZUNGSBESCHLUSS**  
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Volkmar hat in ihrer Sitzung am \_\_\_\_\_ die 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Auf dem Randsbreiter Wege" in der Gemarkung Ehringen, gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

.....  
(Ort, Datum, Siegelabdruck)

(Unterschrift)  
Der Bürgermeister

**7. INKRAFTSETZUNG**

Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit Begründung nach § 10 (4) BauGB eingesehen werden kann, ist am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist die 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Auf dem Randsbreiter Wege" wirksam geworden.

**Hinweis zur Bekanntmachung**

Gem. § 215 (2) BauGB wird darauf hingewiesen, dass eine nach § 214 (1) S. 1 Nr. 1 - 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 (2) BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungs- und des Flächennutzungsplans und nach § 214 (3) S. 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gem. § 215 (1) BauGB unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Volkmarsen unter Darlegung des die Verletzung oder den Mangel begründeten Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 (2a) BauGB beachtlich sind.

.....  
(Ort, Datum, Siegelabdruck)

.....  
(Unterschrift)  
Der Bürgermeister

**8. AUSFERTIGUNGSVERMERK**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

.....  
(Ort, Datum, Siegelabdruck)

.....  
(Unterschrift)  
Der Bürgermeister

# **BEGRÜNDUNG** [gem. § 9 Abs. 8 BauGB]

zur 2. Erweiterung des Bebauungsplanes „Auf dem Randsbreiter Wege“, ST  
Ehringen

Stadt Volkmarsen

---



- 13.09.2021 -

# KURZFASSUNG

Die Stadt Volkmarsen beabsichtigt mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung zu tragen, indem die wohnbauliche Stadtentwicklung unter Wahrung kommunaler und öffentlicher Interessen gefördert wird. Zur Umsetzung der Entwicklungsabsichten ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, da die aus dem Planungsziel abzuleitende Nutzung keine Privilegierung besitzt und die Baulandbereitstellung ausschließlich auf Grundlage des § 30 BauGB erfolgen kann.

Zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung ist ein Ausbau einer Verbindungsstraße zwischen den bestehenden Erschließungsanlagen erforderlich. Eine Erweiterung der technischen Erschließung (Elektrizität, Gas, Trinkwasser, Löschwasser, Telekommunikation) ist in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche vorzusehen. Die Infrastruktureinrichtungen weisen ausreichend Kapazitäten für die Ausweisung eines neuen Baugebietes in diesem Umfang auf.

Bei Bebauungsplänen zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung oder Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinn des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können erhebliche Beeinträchtigungen der jeweiligen Schutzgüter ausgeschlossen werden. Es ergeben sich keine erheblichen, nachteiligen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes.

Durch die Stadterweiterung sind ebenso keine nachteiligen sozialen Auswirkungen zu erwarten. Die bestehende Stadtstruktur wird durch den Bebauungsplan in Form einer Einfamilienhausbebauung mit Vorschriften zur Dachgestaltung ergänzt. Durch die textlichen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist eine ortstypische Bauweise gesichert.

# INHALTSVERZEICHNIS

Kurzfassung .....	III
Inhaltsverzeichnis.....	V
Abbildungsverzeichnis .....	VII
Tabellenverzeichnis.....	VII
Abkürzungsverzeichnis .....	VII
Vorbemerkungen .....	VIII
1    Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung .....	11
1.1    Planungsanlass und Planerfordernis .....	11
1.2    Räumlicher Geltungsbereich .....	11
1.3    Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	12
2    Ausgangssituation.....	12
2.1    Darstellung in übergeordneten Planungen .....	14
2.1.1    Regionalplan Nordhessen 2009 .....	14
2.1.2    Flächennutzungsplan der Stadt Volkmarsen .....	14
2.1.3    Bestehendes Planungsrecht .....	15
2.2    Bestandsaufnahme und Bewertung der vorhandenen Natur und Landschaft .....	16
2.2.1    Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht.....	16
2.2.2    Schutzgebiete nach dem Wasserhaushaltsgesetz .....	16
2.2.3    Bodenschutzrelevante Aspekte .....	16
2.2.4    Denkmalschutzrechtliche Aspekte .....	17
3    Planungskonzept .....	18
3.1    Ziele und Zwecke der Planung .....	18
3.1.1    Ziel der Planung.....	18
3.1.2    Zweck der Planung .....	18
3.2    Erläuterung der Planung .....	18
3.3    Planinhalt .....	18
3.3.1    Verkehrliche Erschließung .....	18
3.3.2    Technische Erschließung .....	18
3.4    Erläuterung der Festsetzungen .....	19
3.4.1    Bauplanungsrechtliche Festsetzungen .....	19
3.4.2    Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen .....	22
4    Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....	25
5    Belange des Umweltschutzes .....	26
5.1    Bewertung der Schutzgüter .....	26

5.2	Natura 2000-Gebiete und sonst. Schutzgebiete .....	26
5.3	Mensch, seine Gesundheit, Bevölkerung insgesamt .....	31
5.4	Kultur und Sachgüter .....	32
5.5	Vermeidung von Emissionen, Umgang mit Abfällen und Abwässern.....	32
5.6	Nutzung erneuerbarer Energien .....	33
5.7	Darstellungen in Landschaftsplänen und sonst. Plänen .....	33
5.8	Wechselwirkungen .....	33
6	Auswirkungen der Planung .....	35
6.1	Soziale Auswirkungen .....	35
6.2	Stadtplanerische Auswirkungen.....	35
6.3	Infrastrukturelle Auswirkungen .....	35
6.3.1	Technische Infrastruktur .....	35
6.3.2	Soziale Infrastruktur .....	35
6.3.3	Verkehrliche Infrastruktur .....	35
6.4	Umweltrelevante Auswirkungen .....	35
7	Sonstige Inhalte .....	37
7.1	Flächenbilanz.....	37
7.2	Verfahrensablauf .....	37
7.3	Rechtliche Grundlagen.....	37

## Abbildungsverzeichnis

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Auf dem Randsbreiter Wege" ..... 12

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1 – Rechtliche Grundlagen ..... 37

## Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
HBO	Hessische Bauordnung
HGO	Hessische Gemeindeordnung
HLPG	Hessisches Landesplanungsgesetz
HWG	Hessisches Wassergesetz
i.V.m.	in Verbindung mit
PlanzV	Planzeichenverordnung
ROG	Raumordnungsgesetz
RPN 2009	Regionalplan Nordhessen 2009
WHG	Wasserhaushaltsgesetz

# VORBEMERKUNGEN

Den Kommunen muss gemäß Artikel 28 Abs. 2 Grundgesetz das Recht gewährleistet sein, alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft im Rahmen der Gesetze in eigener Verantwortung zu regeln. Dieser Selbstverwaltungshoheit der Kommune unterliegt auch die Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen (Flächennutzungspläne, Bebauungspläne) gemäß § 2 Abs. 1 BauGB.

Ziel der Bauleitplanung ist die Vorbereitung und Sicherung der baulichen und sonstigen Nutzungen auf den Grundstücken einer Kommune nach Maßgabe des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung sowie der Landesgesetze.

Das Verfahren zur Aufstellung bzw. Änderung eines Bauleitplanes wird gemäß Baugesetzbuch in der Regel in zwei Verfahrensschritten durchgeführt. Zunächst ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten. Der Öffentlichkeit ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Parallel dazu sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern. Auf Grundlage der eingegangenen privaten und öffentlichen Belange ist eine Abwägung durchzuführen. Bei der Abwägung sind die privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Der Planinhalt ist anzupassen. Die Entwürfe der Bauleitpläne sind mit der Begründung und den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer einer gesetzlich bestimmten Frist auszulegen. Hierdurch wird die Öffentlichkeit erneut beteiligt. Zeitgleich holt die Stadt die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, ein. Der Entwurf des Bauleitplans wird mit den Nachbargemeinden abgestimmt. Nach erneuter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander ist der Bebauungsplan als Satzung zu beschließen. Dem Bauleitplan ist eine Begründung mit den Angaben nach § 2a BauGB sowie eine zusammenfassende Erklärung beizufügen.

Bei der Anwendung eines beschleunigten bzw. eines vereinfachten Verfahrens erfolgt die Aufstellung bzw. Änderung eines Bauleitplanes in der Regel in einem Verfahrensschritt. Das bedeutet, dass bei einem beschleunigten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB und der Behörden nach § 4 Absatz 1 BauGB abgesehen werden kann<sup>1</sup>. Zusätzlich kann nach § 13 Absatz 3 BauGB von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden. Ein

---

<sup>1</sup> Wird nach Satz 1 Nummer 2 die betroffene Öffentlichkeit beteiligt, gilt die Hinweispflicht des § 3 Absatz 2 Satz 2 Halbsatz 2 entsprechend.



Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, kann auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebiets nicht beeinträchtigt wird.

Bei der hier vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes handelt es sich um einen verbindlichen Bauleitplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren.

Die konkreten Verfahrensschritte sind auf der Planzeichnung in der Verfahrensleiste dargestellt. Der Stand des Verfahrens ist dort abzulesen. Die Aufstellung des Bauleitplanes erfolgt im Wesentlichen auf Grundlage des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung, der Planzeichenverordnung, der Bauordnung des Landes Hessen und der Hessische Gemeindeordnung in ihrer aktuellen Fassung.

*Volkmarsen, September 2021*

# 1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

## 1.1 Planungsanlass und Planerfordernis

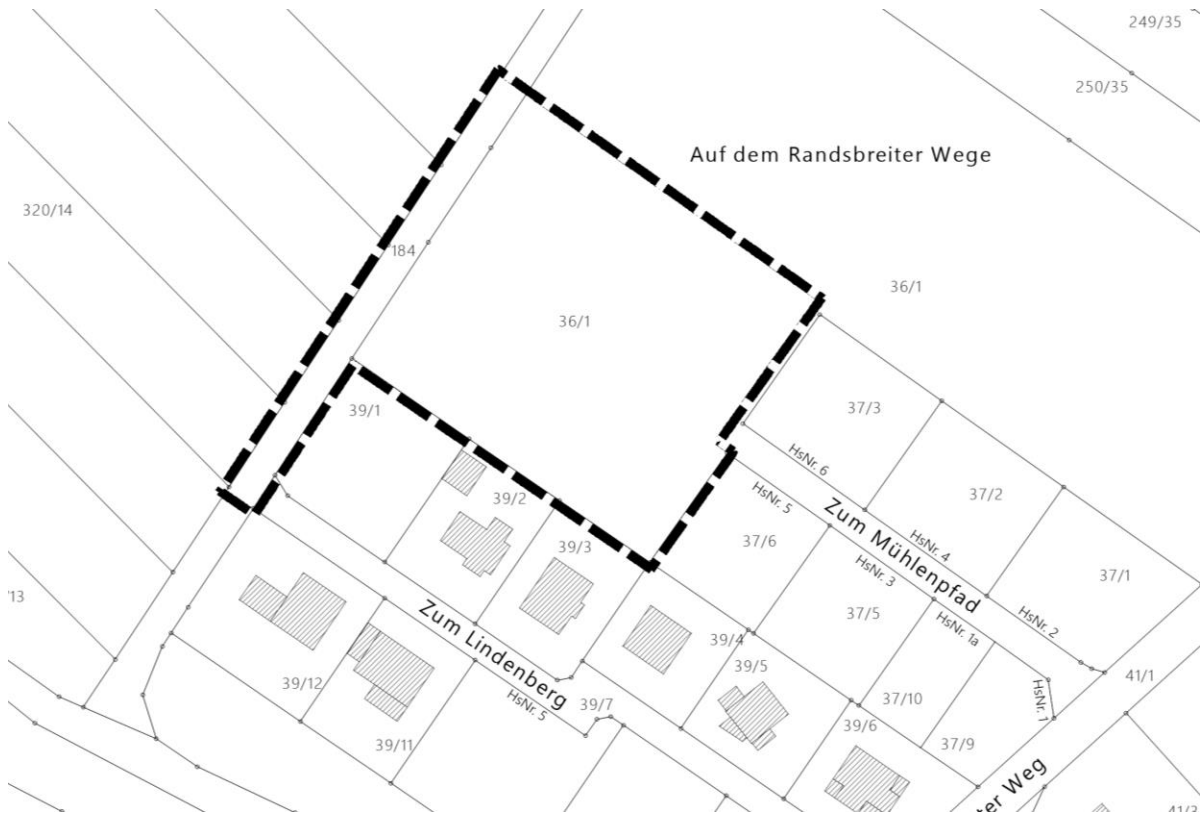
Die Stadt Volkmarsen beabsichtigt mit der Erweiterung des vorliegenden Bebauungsplanes den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung zu tragen, indem die wohnbauliche Stadtentwicklung unter Wahrung kommunaler und öffentlicher Interessen gefördert wird. Hierbei sollen die bestehenden Strukturen aufgegriffen und geringfügig ergänzt werden.

Es handelt sich hierbei um Flächen, die dem Außenbereich zugeordnet werden können und durch deren planungsrechtliche Sicherung ein langfristiger Lückenschluss bzw. eine Arrondierung des Ortsrandes in nördliche Richtung ermöglicht werden kann.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist grundsätzlich erforderlich, da die Entwicklungsabsichten nicht nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu bewerten sind. Die aus dem Planungsziel abzuleitende Nutzung besitzt zudem keine Privilegierung nach § 35 BauGB. Die Baulandbereitstellung kann daher ausschließlich auf Grundlage des § 30 BauGB erfolgen, indem ein Bebauungsplan zur städtebaulichen Ordnung und Entwicklung unter Wahrung kommunaler und öffentlicher Interessen aufgestellt wird.

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Erweiterung des Bebauungsplanes „Auf dem Randsbreiter Wege“ umfasst die Grundstücke mit der Bezeichnung Gemarkung Ehringen, Flur 5, Flurstücke 36/1 tlw. und 184 tlw. Die genaue Lage, Größe und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist dem Planteil zur Erweiterung des Bebauungsplanes zu entnehmen.



**Abbildung 1**

Räumlicher Geltungsbereich der 2. Erweiterung des Bebauungsplanes „Auf dem Randsbreiter Wege“

### 1.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Vorrangiges Ziel der Planung ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und Umwelt schützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen in Einklang bringt. Ebenfalls angestrebt wird eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung (§ 1 Abs. 5 BauGB)<sup>2</sup>, die Begrenzung des Flächenverbrauchs (§ 1a Abs. 2 BauGB)<sup>3</sup> und der Schutz der Böden mit sehr hohem Erfüllungsgrad der Bodenfunktionen sowie die Minimierung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

<sup>2</sup> Die Bauleitpläne sollen 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 unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung 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, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

<sup>3</sup> Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Dabei sind Zielfestlegungen gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger des Landes abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes.

Alternative Entwicklungsmöglichkeiten werden auf der Ebene der raumordnerischen Planung durch ein Vorranggebiet „*Siedlung Planung*“ nicht eröffnet. Der Flächennutzungsplan eröffnet durch die Darstellung von Wohnbauflächen die Stadterweiterung innerhalb der o.g. verfahrensgegenständlichen Flächen. Auf der Ebene der raumordnerischen Planung werden diese Flächen als „*Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft*“ festgelegt. Die Darstellung der „*Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft*“ an den Ortsrändern erfolgt unabhängig von der Nutzungseignung. Sie soll Spielraum für die Siedlungsentwicklung schaffen.

Innerhalb der Ortschaft „*Ehringen*“ sind zum aktuellen Zeitpunkt keine Flächen vorhanden, auf denen die Entwicklungsabsichten umgesetzt werden könnten. In dem Stadtteil Ehringen sind aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit (Hochwasserschutz) keine anderweitigen Planungsalternativen vorhanden.

## 2 Ausgangssituation

Gemäß § 2 Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, zu ermitteln. Daher ist eine Darstellung der Inhalte der Bestandsaufnahme in der Begründung zwingend erforderlich. In diesem Kapitel werden die Rahmenbedingungen beschrieben.

### 2.1 Darstellung in übergeordneten Planungen

#### 2.1.1 Regionalplan Nordhessen 2009

Der Gesamttraum der Bundesrepublik Deutschland und seine Teilräume sind durch Raumordnungspläne, durch raumordnerische Zusammenarbeit und durch Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern.<sup>4</sup> Hierfür hat die oberste Landesplanungsbehörde auf Grundlage von § 4 HLPG den Regionalplan Nordhessen 2009 beschlossen.

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Dabei unterscheidet das Raumordnungsgesetz in § 3 Abs. 1 ROG zwei verschiedene Arten von Festlegungen.

Grundsätze der Raumordnung gem. § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG

Die Beurteilung der Grundsatzfestlegungen umfasst gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- und Ermessensentscheidungen. Die Grundsätze der Raumordnung sind in sogenannten „Vorbehaltsgebieten“ planzeichnerisch festgelegt. Ein „Vorbehaltsgebiet“ ist ein Gebiet, welches bestimmten raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen vorbehalten bleiben soll, dem bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen ist.

Ziele der Raumordnung gem. § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG

Zielfestlegungen sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmbar, vom Träger des Landes- oder der Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegung in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes. Ziele der

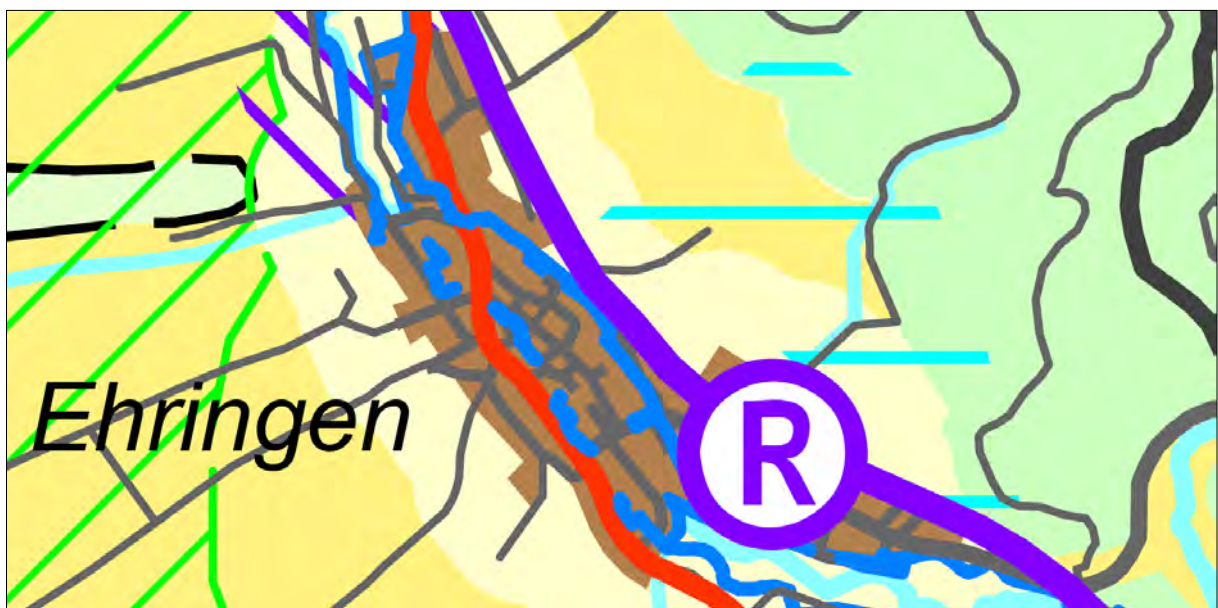
---

#### <sup>4</sup> § 1 Aufgabe und Leitvorstellung der Raumordnung

*Der Gesamttraum der Bundesrepublik Deutschland und seine Teilräume sind durch Raumordnungspläne, durch raumordnerische Zusammenarbeit und durch Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern. Dabei sind unterschiedliche Anforderungen an den Raum aufeinander abzustimmen und die auf der jeweiligen Planungsebene auftretenden Konflikte auszugleichen, Vorsorge für einzelne Nutzungen und Funktionen des Raums zu treffen. Leitvorstellung bei der Erfüllung der Aufgabe nach Absatz 1 ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung mit gleichwertigen Lebensverhältnissen in den Teilräumen führt. Die Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Teilräume soll sich in die Gegebenheiten und Erfordernisse des Gesamttraums einfügen; die Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Gesamttraums soll die Gegebenheiten und Erfordernisse seiner Teilräume berücksichtigen (Gegenstromprinzip).*

Raumordnung sind gemäß § 4 Abs. 1 ROG bei raumbedeutsamen Planungen zu beachten. Die Ziele der Raumordnung sind in sogenannten „Vorranggebieten“ planzeichnerisch festgelegt. In dem „Vorranggebiet“ sind bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen, was andere raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen in diesem Gebiet ausschließt, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen oder Nutzungen nicht vereinbar sind. „Vorranggebiete“ lösen nach § 1 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) für die gemeindliche Bauleitplanung eine Anpassungspflicht aus.<sup>5</sup>

Der Regionalplan 2009 legt für den Geltungsbereich ein „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ fest.



**Abbildung 2**

Verordnung des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Erweiterung des Bebauungsplanes „Auf dem Randsbreiter Wege“

Die Darstellung der „Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft“ an den Ortsrändern erfolgt unabhängig von der Nutzungseignung. Sie soll Spielraum für die Siedlungsentwicklung schaffen.

### 2.1.2 Flächennutzungsplan der Stadt Volkmarsen

Der Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Die Entwicklungsabsichten der Stadt Volkmarsen befinden sich nicht im Einklang mit dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Dem im § 8 Abs. 2 BauGB verankerten Entwicklungsgebot<sup>6</sup> wird hier nicht Rechnung getragen.

Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt

<sup>5</sup> Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen.

<sup>6</sup> § 8 Abs. 2 BauGB - Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Ein Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.

werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

### 2.1.3 Bestehendes Planungsrecht

Angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich der Bebauungsplan „Auf dem Randsbreiter Wege“ aus dem Jahr 2003 mit der 1. Änderung aus dem Jahr 2015, welcher ein „Allgemeines Wohngebiet“ festsetzt. In dem „Allgemeinen Wohngebiet“ ist die Grundflächenzahl auf 0,3 und die Geschossflächenzahl auf 0,6 begrenzt. Zudem sind dort nur zwei Vollgeschosse zulässig.

Im Westen von Ehringen befindet sich der Bebauungsplan „Am Hackenberge“ aus dem Jahr 1970, welcher ein „Dorfgebiet“ festsetzt. In dem „Dorfgebiet“ ist die Grundflächenzahl auf 0,4 und die Geschossflächenzahl auf 0,8 begrenzt. Zudem sind dort nur maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

### 2.1.4 Anderweitige Planungsvorgaben

Die Stadt Volkmarsen befindet sich im Dorfentwicklungsprogramm zur Stärkung des Innenbereiches. Im Zusammenhang mit dem Dorfentwicklungsprogramm dürfen keine zur Innenentwicklung konkurrierenden Baugebiete ausgewiesen werden. Zur Klärung dieser Fragestellung hat die Stadt Volkmarsen das zuständige Ministerium kontaktiert. Die Zustimmung des zuständigen Ministeriums erfolgte mit Schreiben vom 20.12.2018. Mit Schreiben vom 31.03.2021 wurde seitens der Regionalplanung mitgeteilt, dass gegen eine Inanspruchnahme der Flächen keine regionalplanerischen Bedenken bestehen.

## 2.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der vorhandenen Natur und Landschaft

### 2.2.1 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Schutzgebiete entsprechend des Bundesnaturschutzgesetzes und des Hessischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetzes werden durch die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt. FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete gemäß europäischer Vogelschutzrichtlinien sind kein Bestandteil des räumlichen Geltungsbereichs und werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

### 2.2.2 Schutzgebiete nach dem Wasserhaushaltsgesetz

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich in keinem Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet. Oberflächengewässer werden durch die Planung nicht berührt.

### 2.2.3 Bodenschutzrelevante Aspekte

Die natürliche Funktion des Bodens ist die Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, als Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen und als Abbau- und Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers. Gemäß § 1 BBodSchG und § 1 HAltBodSchG sind die Böden, 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.

Das interaktive Kartenwerkzeug („*BodenViewer Hessen*“) des Hessischen Landesamtes für Naturschutz und Geologie trifft für den räumlichen Geltungsbereich folgende Aussagen:

*Der Boden der verfahrensgegenständlichen Flächen weist einen „hohen“ Erfüllungsgrad (Acker-/Grünlandzahl von > 65 bis ≤ 70) der Bodenfunktion auf. Das Ertragspotential der Flächen setzt sich sowohl aus der Bodenbeschaffenheit als auch aus den klimatischen Bedingungen zusammen. Das Ertragspotential des Bodens entspricht einem „hohem“ Erfüllungsgrad. Die Funktion des Wasserhaushaltes wird über das Kriterium Feldkapazität des Bodens definiert. Diese weist im Geltungsbereich einen „mittleren“ Erfüllungsgrad (> 260 bis ≤ 390mm) auf. Im Hinblick auf die Erosionsanfälligkeit der Böden besteht aufgrund der gegenwärtigen Nutzung keine Gefahr.*

Nach aktuellem Stand der Altflächendatei des Landes Hessen sind im Geltungsbereich sowie im Umfeld des Geltungsbereiches keine entsprechenden Flächen vorhanden. Seltene oder gefährdete Bodenarten, wie Moore bzw. besonders nährstoffarme Böden, sind nicht vorhanden. Ein besonderes Entwicklungspotenzial des Bodens ist nicht festzustellen. Der Boden im Geltungsbereich hat keine Bedeutung als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Die aggregierende Bodenfunktionsbewertung des Bodenviewers Hessen ermittelt für den Vorhabenraum die Kategorie 3 „mittel“. Diese Beurteilung ergibt sich aus einer Standorttypisierung mit einem „mittleren“ Erfüllungsgrad, einem „hohen“ Ertragspotenzial, einer „mittleren“ Feldkapazität und einem „sehr hohen“ Nitratrückhaltevermögen.

### 2.2.4 Denkmalschutzrechtliche Aspekte

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches befinden sich keine geschützten Natur-, Bau- oder Bodendenkmäler.



## 3 Planungskonzept

### 3.1 Ziele und Zwecke der Planung

#### 3.1.1 Ziel der Planung

Die Stadt Volkmarsen beabsichtigt mit der Aufstellung bzw. der Erweiterung des vorliegenden Bebauungsplanes den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung zu tragen, indem die wohnbauliche Stadtentwicklung unter Wahrung kommunaler und öffentlicher Interessen gefördert wird.

#### 3.1.2 Zweck der Planung

Durch die Erweiterung des Bauleitplans soll die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gesichert werden, welche durch rechtsverbindliche Festsetzungen gewährleistet werden soll. Daher ist es die Aufgabe der Planung die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Kommune nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) planungsrechtlich zu sichern. Durch die Erweiterung des Bauleitplans soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet werden. Gleichzeitig soll die Planung dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

### 3.2 Erläuterung der Planung

Mit den verfahrensgegenständlichen Flächen soll ein Angebot zur Deckung der Nachfrage an Wohnraum im Stadtteil „Ehringen“ geschaffen werden. Hierfür sind planungsrechtlich gesicherte Flächen zur wohnbaulichen Stadtentwicklung zu schaffen. Die Entwicklungsabsichten sollen nun planungsrechtlich gesichert werden.

### 3.3 Planinhalt

#### 3.3.1 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke soll über die vorhandene Straße „Zum Mühlenpfad“ erfolgen. Durch das Planungsrecht wird ein weiterer Ausbau der Straße ermöglicht.

Der ruhende Verkehr wird daher entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Volkmarsen auf den jeweiligen Grundstücken geregelt. Die fußläufige Erschließung des räumlichen Geltungsbereichs ist durch die ausgebauten Fußwege entlang der städtischen Straßen gesichert.

### 3.3.2 Technische Erschließung

Die technische Erschließung (Elektrizität, Gas, Trinkwasser, Löschwasser, Telekommunikation) ist in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zu erweitern. Die vorhandenen technischen Infrastrukturen können ausgebaut werden; sie weisen ausreichend Kapazitäten für die Ausweisung eines neuen Baugebietes auf.

Der Ausbau der Trinkwasserversorgung ist ebenso wie der Ausbau der Löschwasserversorgung im Rahmen der technischen Planung zu berücksichtigen und nachzuweisen. Es ist für eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung zu sorgen und entsprechend den geltenden Bestimmungen auszubauen.

Das anfallende Niederschlagswasser soll nach § 36 (1) Nr.2 und § 37 (4) Hessisches Wassergesetz dort verwertet werden, wo es anfällt, wenn dem wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, bzw. soll nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz Niederschlagswasser ortsnah versickert oder direkt einem Gewässer zugeleitet werden, wenn dem weder wasserwirtschaftliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Belange entgegenstehen.

Um bei der Aufstellung des Bebauungsplanes den Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Buchstabe e) Baugesetzbuch Rechnung zu tragen, indem der sachgerechte Umgang mit Abwässern zu berücksichtigen ist, hat die Stadt Volkmarsen ein Entwässerungskonzept im Rahmen der Bauleitplanung zu erstellen. Eine ortsnah Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ist im räumlichen Geltungsbereich nicht möglich. Eine Einleitung in ein angrenzendes Gewässer ist ebenso nicht möglich. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird empfohlen, Niederschlagswasser für Brauchwasserzwecke zu nutzen.

## 3.4 Erläuterung der Festsetzungen

### 3.4.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Der Geltungsbereich soll ausgehend von der örtlichen Situation mit der das Planungsgebiet umgebenden gewachsenen Bau- und Nutzungsstruktur als ein „*Reines Wohngebiet*“ ausgezeichnet werden, um dem Bedarf an Wohngebieten gerecht zu werden.

Das Plangebiet wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 BauNVO als „*Reines Wohngebiet*“ festgesetzt. Das primäre Ziel der Planfestsetzung ist der bestehenden hohen Nachfrage nach Bauland Rechnung zu tragen und dadurch gleichzeitig die Möglichkeit zu schaffen, die örtliche Bevölkerung mit Wohnraum zu versorgen. Die Festsetzung soll das gegenwärtige Defizit frei verfügbarer Bauplätze daher in Form einer städtebaulich geordneten Entwicklung ausgleichen.

Die Festsetzung der baulichen Nutzung dient gem. § 3 Abs. 1 BauNVO „*dem Wohnen*“. Zulässig sind neben „*Wohngebäuden*“ auch „*Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen*“. Hierdurch sind weitere das Wohnen ergänzende und nicht beeinträchtigende Nutzungsarten zulässig. Die Festsetzung soll daher neben dem Wohnen auch die Bildung einer Infrastruktur ermöglichen, indem nicht nur die Versorgung des Gebiets mit

öffentlichen Dienstleistungen ermöglicht wird, sondern auch ein Angebot zur Gestaltung der Freizeit eröffnet wird. Der bestehende „*Wohncharakter*“ der angrenzenden Gebiete wird durch die Stadterweiterung in Form der Sicherung durch textliche Festsetzungen fortgesetzt.

#### 3.4.1.1 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche wird auf Grundlage des § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO getroffen. Der Gesetzestext erfordert bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan „*stets*“ eine Festsetzung der Grundflächenzahl oder der Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen (vgl. auch OVG NW, U.v. 16.8.1995 -7a D 154/94 – NVwZ 1996,923 = NWVBl. 1997,265). Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl beabsichtigt die Stadt Volkmarsen der hervorgehobenen Bedeutung, die diesem Maßbestimmungsfaktor für die geordnete städtebauliche Entwicklung, insbesondere unter dem verstärkt zu berücksichtigenden Belang des Bodenschutzes zukommt, Rechnung zu tragen. Die Festsetzung wird in diesem Umfang getroffen, um sicherzustellen, dass eine übermäßige Nutzung zugunsten des Bodenschutzes, ausgeschlossen wird. Gleichzeitig sollen die Anforderungen des § 19 Abs. 4 BauNVO berücksichtigt werden, indem die Ermittlung des jeweiligen baugrundstücksbezogenen „*Summenmaßes*“ ermöglicht wird.

Die für die Ermittlung der Grundfläche maßgebende Fläche des Baugrundstücks wird durch das „*Baugebiet*“ bestimmt. Außerhalb dieser durch Planzeichnung festgesetzten „*Baugebiete*“ oder sonst eindeutig abgrenzbaren Flächen, wie z.B. „*Grünflächen*“ oder „*Verkehrsflächen*“ liegenden Grundstücksteile sind kein Bauland und daher nicht anzurechnen.

Die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen wird auf Grundlage des § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO getroffen. Der Gesetzestext erfordert bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan eine Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen bzw. der Zahl der Vollgeschosse, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Die Stadt Volkmarsen hat einen Verzicht auf die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen in pflichtgemäßer Ausübung ihres Planungsermessens geprüft. Mit dem Ergebnis, dass durch das Planvorhaben eine Einwirkungsmöglichkeit auf das Orts- und Landschaftsbild besteht, ist eine Festsetzung zu treffen.

Durch die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen sollen die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, alle durch eine Höhenentwicklung berührten Belange, insbesondere die Erhaltung und Fortentwicklung des Stadtteils Ehringen, die Flugsicherheit und das Stadtklima begrenzt werden. Durch die Begrenzung der Auswirkung soll gleichzeitig sichergestellt werden, dass sich die Bebauung in das bestehende Ortsbild einfügt.

Zur eindeutigen Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen sind gem. § 18 Abs. 1 BauNVO die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Die Höhe wird in der Maßeinheit „*Meter (m)*“ bestimmt.

Als unterer Bezugspunkt wird die Schnittkante der talseitigen, natürlichen, mittleren Geländeoberfläche und der Außenwand festgesetzt. Als obere Bezugspunkte werden Trauf- und Firsthöhe festgesetzt. Als Traufhöhe (TH) wird der Abstand zwischen der Schnittkante der talseitigen, natürlichen, mittleren Geländeoberfläche und der Außenwand und dem Schnittpunkt zwischen Außenwand und der oberen Dachhaut definiert. Die Definition bleibt von der eigentlichen Höhe der Traufe (unterster Punkt der ggf. überstehenden Dachhaut) und/oder der Höhe der Traufrinne unberührt.

Als Firsthöhe (FH) wird der Abstand zwischen der Schnittkante der talseitigen, natürlichen, mittleren Geländeoberfläche und der Außenwand und der Oberkante des Gebäudes bestimmt. Bei Gebäuden mit Flachdächern ist dieser obere Bezugspunkt mit der Oberkante des „*Hauptgesims*“ (Attika) gleichzusetzen.

#### 3.4.1.2 Bauweise

In der „offenen Bauweise“ werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel-, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Doppelhäuser sind hinsichtlich der Dachform, der Dachneigung und Dachfarbe einheitlich zu gestalten, um das siedlungstypische Ortsbild zu wahren. Ein Einzelhaus ist ein allseitig freistehender Baukörper mit Abstand zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen. Als ein Doppelhaus wird ein Gebäude bezeichnet, welches aus zwei einseitig an der Grundstücksgrenze aneinander gebauten Häusern besteht. Als Hausgruppe bezeichnet man eine aneinandergebaute Gruppe von Gebäuden, die auf mehr als zwei selbständigen Grundstücken stehen.

#### 3.4.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die „überbaubaren Grundstücksflächen“ werden durch „Baugrenzen“ festgesetzt, sodass Bauflächen entstehen, die die Stellung der Baukörper auf den Grundstücksflächen vorgeben. Damit sollte dem Ziel Rechnung getragen werden, eine Bebauung zu ermöglichen, die einem aufgelockerten Charakter entspricht.

#### 3.4.1.4 Stellplätze

Festsetzungen zu den Stellplätzen werden getroffen, um einem schonenden Umgang mit Grund und Boden (§ 1 a Abs. 2 BauGB) nachzukommen. Zusätzlich wird dadurch eine höhere Versickerungsfähigkeit des Bodens gewährleistet und die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden minimiert.

#### 3.4.1.5 Verkehrsflächen

Die Verkehrsfläche wird als „*öffentliche Straßenverkehrsfläche*“ festgesetzt, um einerseits das Plangebiet zu erschließen und andererseits um eine Erschließung einer weiteren, möglichen Stadterweiterung planungsrechtlich vorzubereiten bzw. zu ermöglichen.

Die „*öffentliche Straßenverkehrsfläche*“ ist so dimensioniert, dass die Fahrbahnbreiten und Kurvenradien für ein problemloses Befahren mit größeren Fahrzeugen (Rettungswagen, Müllfahrzeug, Feuerwehr) nachgewiesen werden kann.

#### 3.4.1.6 Führung von Versorgungsleitungen

Die unterirdische Führung von Versorgungsleitungen wird aus städtebaulichen Gründen festgesetzt. Durch die Festsetzungen kann einerseits die Landschaftsbildbeeinträchtigung und andererseits die Störanfälligkeit sowie das Gefahrenpotenzial für den Menschen minimiert werden.

#### 3.4.1.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft

Die Festsetzung zur ortsnahen Verwertung von Erdaushub soll eine Wiederverwendung des unbelasteten Bodens an Ort und Stelle sicherstellen. Damit sollen nicht nur unnötige Transportwege erspart, sondern auch vermieden werden, dass Böden anderweitig untergebracht oder deponiert werden. Durch die Festsetzung soll einem sparsamen und schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden Rechnung getragen werden.

Um den Anteil an versiegelten Flächen möglichst gering zu halten, werden Festsetzungen zur Oberflächenbefestigung gemacht. Eine vollständige Versiegelung führt zum Aufheizen der Flächen im Sommer, Erwärmung der Umgebung durch Rückstrahlung, erhöhten Staubanfall und schnellem Abfluss des Niederschlagswassers. Danach sind befestigte Erschließungswege auf privaten Grundstücken mit Materialien zu gestalten, die einen möglichst geringen Versiegelungsgrad aufweisen bzw. wasserdurchlässig sind.

Festsetzungen zu Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern werden aufgrund der Topografie im räumlichen Geltungsbereich sowie der angrenzenden Straßenkörper vorgenommen.

### 3.4.2 Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

#### 3.4.2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen werden auf Grundlage von § 91 Abs. 1 Nr. 1 Hessische Bauordnung (HBO) getroffen. Demnach können Gemeinden durch Satzung die äußere Gestaltung baulicher Anlagen erlassen.

Dachform- und Neigung sowie die Begrenzung von Dachgauben sind festgesetzt, um das bestehende Ortsbild fortzuführen bzw. die ortstypische Bauform sicherzustellen.

#### 3.4.2.2 Gestaltung und Einfriedung

Die Festsetzungen zur Gestaltung und Höhe von Einfriedungen werden auf Grundlage von § 91 Abs. 1 Nr. 3 Hessische Bauordnung (HBO) getroffen. Demnach können Gemeinden durch Satzung die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen erlassen.

Die Festsetzung zur Gestaltung und Einfriedung werden getroffen, da die Verdeckung der Sichtdreiecke die Straßenverkehrssicherheit gefährden kann.

### 3.4.2.3 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen werden auf Grundlage von § 91 Abs. 1 Nr. 5 Hessische Bauordnung (HBO) getroffen. Demnach können Gemeinden durch Satzung die Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen erlassen.

Mit der Begrünung von Dachflächen sollen ökologisch wirksame Ersatzlebensräume für Tier- und Pflanzenarten in dem Baugebiet geschaffen werden. Die Begrünung soll den Aufheizeffekt von Dachflächen mindern, den Abfluss anfallender Niederschläge von Dächern verzögern und das Erscheinungsbild einsehbarer Dachflächen beleben. Die Begrünung der Dachflächen soll stadttökologisch wirksame Vegetationsflächen schaffen, die Ersatzlebensräume insbesondere für Tiere wie Insekten und Vogelarten bieten und in Verbindung mit Biotopstrukturen der Umgebung zu einer Vernetzung von Lebensräumen beitragen. Für die Wirksamkeit der Dachbegrünung wird eine erforderliche Mindest-Aufbaustärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus festgesetzt, die eine Begrünung auch mit Gräsern und Stauden ermöglicht. Durch die Begrünung von Dachflächen sollen Vegetationsstandorte und faunistische Lebensräume geschaffen werden, Aufgrund des geringen Aufbaus ist die Entwicklung von natürlichen Bodenfunktionen nicht zu erwarten. Die Festsetzung des Substrataufbaus wird getroffen, um eine Speicherfähigkeit des Niederschlagswassers sicherzustellen. Durch die Zwischenspeicherung des unbelasteten Niederschlagswassers kann dieses teilweise verdunsten und verzögert abgeleitet werden. Hierdurch sollen die der Vorflut dienenden Gewässer und Regenrückhaltebecken entlastet werden. Im Vergleich zu herkömmlichen Bedachungen können begrünte Dächer die Wärmeentwicklung reduzieren und die Bindung von Luftstäuben verbessern. Durch diese Eigenschaften sollen die begrünten Dachflächen eine klimatisch stabilisierende Funktion für das Plangebiet übernehmen. Durch die Begrünung einsehbarer Dachflächen soll die Dachlandschaft belebt werden. Gleichzeitig soll die gestalterische Einbindung von Gebäuden in die Umgebung unterstützt werden.

Innerhalb des „*Reinen Wohngebietes*“ wird aufgrund der Bauflächenausweisung im Kontext einer freien Standortwahl der baulichen Anlagen festgesetzt, dass ein Mindestanteil von 60 Prozent der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist. Diese Festsetzung wird getroffen, um eine Verteilung der Grünstrukturen auf den Grundstücken und damit eine Durchgrünung der Gebiete zu erreichen. Der prozentuale Begrünungsanteil wird in Abhängigkeit von der örtlichen Situation festgelegt. Biotop- und artenschutzbezogen soll die Festsetzung der Begrünung des Wohngebietes und der Sicherstellung eines Mindestanteils ökologisch wirksamer Vegetationsstrukturen, die Nahrungs- und Rückzugsräume insbesondere für Insekten- und Vogelarten innerhalb des Siedlungsraumes bieten, dienen. Gleichzeitig soll der festgesetzte Mindestanteil von Vegetationsstrukturen mit Bäumen und Sträuchern die örtlichen Klimaverhältnisse positiv beeinflussen, indem Temperaturextreme durch eine Vegetationsbedeckung gemildert, Stäube und Schadstoffe ausgekämmt werden und der Wasserabfluss verzögert wird. Durch eine geringere Verdunstung werden im Zusammenhang mit Beschattung ausgeglichene Temperaturverhältnisse bewirkt und Aufheizeffekte versiegelter Flächen gemindert. Zudem produziert die Bepflanzung Sauerstoff und

bindet gleichzeitig Kohlendioxid. Weiterhin sollen positive Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild erzielt werden, indem strukturbildende Anpflanzungen das Erscheinungsbild des Wohngebietes bereichern und eine Einbindung in das Umfeld verbessern sollen.

Das Anpflanzungsgebot für Bäume (für je 200 Quadratmeter ein standortgeeigneter Baum) soll den Anteil gestalterisch und kleinklimatisch wirksamer Bepflanzung, die Lebens- und Nahrungsräume insbesondere für Insekten und Vögel bietet, sichern.

Die Festsetzungen entsprechender Pflanzgrößen bei Jungbäumen sollen bereits in kurzer Zeit die Entwicklung ökologisch und visuell wirksamer Freiraumstrukturen für eine attraktive Begrünung des Wohngebietes sicherstellen. Zudem ist zu erwarten, dass bei Bäumen mit größeren Stammumfängen geringere Beschädigungen durch Zerstörung auftreten. Die Festsetzung soll die Entwicklung klimatisch wirksamen Grünvolumens bereits kurz- bis mittelfristig sicherstellen und bereits nach kurzer Entwicklungszeit eine attraktive Durchgrünung/Eingrünung des Wohngebietes ermöglichen.

Die Festsetzung zur Verwendung von einheimischen und standortgerechten Laub- und Obstbäumen wird getroffen, da eine auf die örtlichen Standortbedingungen abgestimmte Auswahl einheimischer Gehölze die Voraussetzung für die dauerhafte Be- bzw. Durchgrünung des Raumes mit einem Gerüst naturnaher Gehölzstrukturen, das Lebensräume für eine große Anzahl heimischer Tierarten bietet, ist. Die Verwendung standortgerechter einheimischer Gehölze wird weiter festgesetzt, damit sich Anpflanzungen mit geringem Pflegeaufwand optimal entwickeln und Nahrungsgrundlage sowie Lebensräume für die heimische Tierwelt bieten. Weiterhin dient die Verwendung einheimischer Gehölze der langfristigen Erhaltung des gebiets-typischen Charakters der vorhandenen Vegetation.

#### 3.4.2.4 Werbeanlagen

Die Festsetzungen für Werbeanlagen an der Stätte der Leistung dienen dazu, eine weitgehend harmonische äußere Gestaltung von Anlagen der Außenwerbung sicherzustellen, deren Dominanz zu begegnen und eine baugestalterisch negative Wirkung im Plangebiet zu vermeiden. Durch die Festsetzung soll zudem die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs planungsrechtlich nicht beeinträchtigt werden.

## 4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bis zum 31. Dezember 2022 gilt gemäß 13b BauGB für Bebauungspläne zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren der § 13a BauGB, wenn die Bebauungspläne eine Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern nicht überschreiten, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, und diese sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

In den Fällen des § 13 b BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB, also bei Bebauungsplänen zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren mit einer zulässigen Grundfläche der baulichen Anlagen von weniger als 10.000 Quadratmeter, gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung oder Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinn des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

### Voraussetzungen für die Anwendung von § 13b BauGB - Prüfübersicht

<b>Tatbestandsmerkmal</b>	<b>Ja</b>	<b>Nein</b>
Zulässige Grundfläche / Versiegelungsfläche* < 10.000m <sup>2</sup> (einschließlich Kumulation benachbarter B-Pläne)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
*Hinweis: Bei B-Plänen ohne festgesetzte Grundfläche ergeben sich die Schwellenwerte aus der zu erwartenden Versiegelungsfläche		
<b>Ausschlussgründe</b>	<b>Ja</b>	<b>Nein</b>
Begründung der Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Erhaltungszielen und Schutzzwecken von Natura 2000-Gebieten	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Planung verursacht beachtliche Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Neu 2017)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Flächennutzungsplan</b>	<b>Ja</b>	<b>Nein</b>
Abweichende Inhalte vorhanden	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
„Verfahrensfreie“ Berichtigung möglich (Anwendungsvoraussetzung: geordnete städtebauliche Entwicklung darf nicht beeinträchtigt werden)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



## 5 Belange des Umweltschutzes

Im beschleunigten Verfahren entfällt die Pflicht zur Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 Satz 1 BauGB (§ 13 b BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB). Nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB in der Fassung des Gesetzes vom 03.11.2017 wird u.a. von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen; ebenfalls nicht anzuwenden ist die Verpflichtung zum Monitoring nach § 4c BauGB. Unbeschadet des Verzichts auf die formelle Umweltprüfung hat die Kommune aber auch im beschleunigten Verfahren nach allgemeinen Grundsätzen die Belange des Umweltschutzes im Sinn von § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen.

### 5.1 Bewertung der Schutzgüter

<b>Schutzgut Fläche</b>							
Bestand	<i>Die verfahrensgegenständlichen Flächen werden aktuell sowohl als Grünland als auch als Ackerland landwirtschaftlich genutzt. Die Flächen befinden sich im planungsrechtlichen Außenbereich im Anschluss an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil.</i>						
Eingriff	<table border="0"> <tr> <td>Baubedingt</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Baustelleneinrichtungen</li> <li>• Bodenbewegungen und Bodenzwischenlagerung</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td>Betriebsbedingt</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td>Anlagenbedingt</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verlust bisher nicht beanspruchter Flächen im planungsrechtlichen Außenbereich im Anschluss an ein im Zusammenhang bebauten Ortsteil</li> </ul> </td> </tr> </table>	Baubedingt	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Baustelleneinrichtungen</li> <li>• Bodenbewegungen und Bodenzwischenlagerung</li> </ul>	Betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine</li> </ul>	Anlagenbedingt	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verlust bisher nicht beanspruchter Flächen im planungsrechtlichen Außenbereich im Anschluss an ein im Zusammenhang bebauten Ortsteil</li> </ul>
Baubedingt	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Baustelleneinrichtungen</li> <li>• Bodenbewegungen und Bodenzwischenlagerung</li> </ul>						
Betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine</li> </ul>						
Anlagenbedingt	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verlust bisher nicht beanspruchter Flächen im planungsrechtlichen Außenbereich im Anschluss an ein im Zusammenhang bebauten Ortsteil</li> </ul>						
Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches</li> <li>• Begrenzung der GRZ</li> </ul>						
Bewertung	<i>Die zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut sind aufgrund der Größe des verfahrensgegenständlichen Geltungsbereiches als vergleichsweise gering einzustufen.</i>						
<b>Schutzgut Boden</b>							
Bestand	<p><i>Für den räumlichen Geltungsbereich können mit dem interaktiven Kartenwerk („BodenViewer Hessen“) des Hessischen Landesamtes für Naturschutz und Geologie Aussagen getroffen werden.</i></p> <p><i>Der Boden der verfahrensgegenständlichen Flächen weist einen „hohen“ Erfüllungsgrad der Bodenfunktion auf. Zudem entspricht das Ertragspotenzial des Bodens einem „hohem“ Erfüllungsgrad. Außerdem weist die Feldkapazität einen „mittleren“ Erfüllungsgrad auf.</i></p> <p><i>Nach aktuellem Stand der Altflächendatei des Landes Hessen sind im Umfeld des Geltungsbereiches keine entsprechenden Flächen vorhanden. Seltene oder gefährdete Bodenarten, wie Moore</i></p>						

		<p><i>bzw. besonders nährstoffarme Böden, sind nicht vorhanden. Ein besonderes Entwicklungspotenzial des Bodens ist nicht festzustellen. Der Boden im Geltungsbereich hat keine Bedeutung als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.</i></p> <p><i>Die verfahrensgegenständlichen Flächen werden als Grün- und Ackerland bewirtschaftet.</i></p>
Eingriff	Baubedingt	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Baustelleneinrichtungen</li> <li>• Bodenverdichtung durch Fahrzeugbewegungen und Erschütterungen</li> <li>• Grabarbeiten für Leitungsverlegungen</li> <li>• Bodenbewegungen und Bodenzwischenlagerung</li> </ul>
	Betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> <li>• mögliche Einträge durch Streusalz</li> </ul>
	Anlagenbedingt	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verlust sämtlicher Bodenfunktionen durch Vollversiegelung</li> </ul>
Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Begrenzung der GRZ</li> <li>• Festsetzung zur wasserdurchlässigen Gestaltung befestigter Flächen</li> <li>• Anlage von Grün- und Gartenflächen zur dauerhaften Begrünung der Grundstücksfreiflächen</li> <li>• Maßgabe zur Verwertung des Bodenaushubs innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches</li> <li>• Verzicht auf Steinbeete und -gärten</li> <li>• Erhalt vom vorhandenen Baumbestand</li> </ul>
Bewertung		<p><i>Grundsätzlich führen Versiegelungen zu einer wesentlichen Beeinträchtigung des Bodenhaushaltes. Im vorliegenden Fall handelt es sich jedoch um Böden, die nicht mehr in ihrer natürlichen Ausprägung vorliegen. Die geplante zusätzliche Neuversiegelung führt in diesem Fall, insbesondere auch in Hinblick auf die geringe Fläche, nur zu geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.</i></p> <p><i>Entsprechend der Vorgaben des § 1 BauGB verfolgt die Planung durch die Festsetzungen einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Daher sind die zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut als vergleichsweise gering einzustufen</i></p>

## Schutzgut Wasser

Bestand		<p><i>Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches befinden sich keine Fließgewässer oder sonstige Oberflächengewässer. Das Planungsgebiet ist kein Gegenstand eines festgesetzten Wasserschutzgebietes.</i></p>
Eingriff	Baubedingt	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bodenverdichtungen / erhöhter Niederschlagswasserabfluss</li> </ul>
	Betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine</li> </ul>
	Anlagenbedingt	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verlust an Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser bzw. für die Grundwasserneubildungsrate</li> </ul>
Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verzögerung des Niederschlagsabflusses durch Begrünung von Grundstücksflächen</li> <li>• Wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen</li> <li>• Verzicht auf Steinbeete und -gärten und der daraus resultierenden Versiegelung</li> </ul>

Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Speicherung und zeitverzögerte Abgabe von Niederschlagswasser durch Begrünung von Dachflächen</i></li> </ul> <p><i>Es ist nicht zu erwarten, dass allein von der durch die Satzung ermöglichten zusätzlichen Flächenversiegelung negative Auswirkungen auf das Boden- und Grundwasserregime des Raumes ausgehen werden.</i></p>
-----------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### Schutzgüter Luft und Klima

Bestand	<i>Das Planungsgebiet befindet sich im Anschluss an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Das Planungsgebiet besitzt u.a. Funktionen zur Kaltluftproduktion.</i>	
Eingriff	Baubedingt	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Temporäre Beeinträchtigungen durch Emissionen aus Baumaschinen</i></li> </ul>
	Betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Emissionsbelastung aus Heizungsanlagen</i></li> <li>• <i>Emissionsbelastung aus Verkehr</i></li> </ul>
	Anlagenbedingt	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Verlust an Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser, weniger Verdunstungskühle</i></li> </ul>
Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Dauerhafte Begrünung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen</i></li> <li>• <i>Verzicht auf Steinbeete und -gärten, um eine Versiegelung und Aufheizung zu reduzieren</i></li> <li>• <i>Erhalt vom vorhandenen Baumbestand</i></li> <li>• <i>Pflanzung und Unterhaltung von einheimischen und standortgerechten Bäumen in der Vorgartenzone</i></li> <li>• <i>Begrünung von Dachflächen</i></li> <li>• <i>Pflanzung und Unterhaltung von Bäumen in Abhängigkeit der Grundstücksgröße</i></li> <li>• <i>Begrünung von Dachflächen</i></li> </ul>	
Bewertung	<p><i>Durch die Bebauung werden zusätzliche Flächen versiegelt, die hierdurch ihre Funktionen in Form einer Verdunstungskühlung und Kaltluftproduktion nur noch eingeschränkt wahrnehmen können. Durch die zusätzliche Baumasse erhöht sich die Wärmeabstrahlung. Die Emissionsbelastung aus Heizungsanlagen kann sich ebenfalls erhöhen.</i></p> <p><i>Insgesamt betrachtet, führt die Planung aufgrund der Flächengröße zu sehr geringfügigen Veränderungen, die jedoch aufgrund der Lage des Untersuchungsgebietes und der geringen Eingriffsintensität als nicht erheblich einzustufen sind.</i></p>	

### Landschaftsbild

Bestand	<p><i>Der räumliche Geltungsbereich befindet sich im Anschluss an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Dieser angrenzende Bereich der Stadt Volkmarsen wird durch eine Einzelhausbebauung geprägt.</i></p> <p><i>Das Untersuchungsgebiet wird durch ein Grün- und Ackerland im Anschluss an ein bereits bebautes Gebiet charakterisiert. Der räumliche Geltungsbereich besitzt aufgrund seiner Lage,</i></p>
---------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<i>Nutzung und Ausgestaltung keinen besonderen Wert für die Naherholung</i>
Eingriff	Baubedingt	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Temporäre Beeinträchtigungen durch Baustellenfahrzeuge</i></li> </ul>
	Betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Keine</i></li> </ul>
	Anlagenbedingt	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Versiegelung und Teilversiegelung der Grünflächen</i></li> </ul>
Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung		<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Begrenzung der GRZ, Höhe der baulichen Anlagen</i></li> <li>• <i>Anlage von strukturreichen Grün- und Gartenflächen zur dauerhaften Begrünung der Grundstücksfreiflächen</i></li> <li>• <i>Pflanzliste für heimische und standortgerechte Arten</i></li> <li>• <i>Pflanzung und Unterhaltung von einheimischen und standortgerechten Bäumen in der Vorgartenzone</i></li> <li>• <i>weitere Pflanzung und Unterhaltung von Bäumen in Abhängigkeit der Grundstücksgröße</i></li> <li>• <i>Verzicht auf Steinbeete und -gärten</i></li> <li>• <i>Dachgestaltung in Anlehnung an das Siedlungsbild</i></li> </ul>
Bewertung		<i>Aufgrund des vorhandenen Ortsbildes sowie der durchzuführenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erfährt die Landschaft bzw. das Landschaftsbild keine erhebliche Beeinträchtigung.</i>

### Schutzgut Tiere

Bestand		<p><i>Die Fläche wird als Grün- und Ackerland landwirtschaftlich genutzt. Es sind keine prägenden oder relevanten Gehölz- oder Saumstrukturen vorhanden.</i></p> <p><i>Die Fläche bietet ein Lebensraumpotenzial für typische Gartenvögel sowie untergeordnet Arten des Offenlandes. Die benachbarten Gartenstrukturen werden vorrangig als Nahrungshabitat beansprucht.</i></p> <p><i>Das Offenland befindet sich im Anschluss an die bestehende Bebauung, weshalb eine Silhouettenwirkung prägend ist. Zusätzlich können Beeinträchtigungen durch Prädatoren und Fußgänger vorliegen.</i></p>
Eingriff	Baubedingt	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Temporäre Beeinträchtigungen durch Emissionen aus Baumaschinen und dem Baustellenverkehr</i></li> </ul>
	Betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Beeinträchtigungen durch Lärmemissionen</i></li> </ul>
	Anlagenbedingt	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Versiegelung und Teilversiegelung der Grün- und Ackerflächen</i></li> </ul>
Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung		<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Pflanzliste für heimische und standortgerechte Arten zur Ergänzung der Habitats</i></li> <li>• <i>Anlage von strukturreichen Grün- und Gartenflächen</i></li> <li>• <i>Pflanzung und Unterhaltung von einheimischen und standortgerechten Bäumen in der Vorgartenzone</i></li> <li>• <i>Pflanzung und Unterhaltung von Bäumen in Abhängigkeit der Grundstücksgröße</i></li> <li>• <i>Verzicht auf Steinbeete und -gärten</i></li> <li>• <i>Begrünung von Dachflächen</i></li> </ul>
Bewertung		<i>Die Eingriffe in Lebensraumstrukturen der potentiell im Untersuchungsraum beheimateten Tierarten sind insgesamt als gering</i>

*einzustufen Der absehbare kleinflächige Lebensraumverlust des Grün- und Ackerlandes ist nur als sehr geringer Eingriff zu werten, da es sich um einen häufigen Biotoptyp handelt und Ausweichbiotope dementsprechend im nahen Umfeld in ausreichendem Umfang vorhanden sind.*

*Durch die festgesetzten Maßnahmen können trotz der Inanspruchnahme nicht versiegelter Flächen die Habitatstrukturen für Tierarten aufgewertet werden.*

## Schutzgut Pflanzen

Bestand		<i>Das Untersuchungsgebiet wird im südlichen Teilbereich von einem Grünland und im nördlichen Teilbereich von einem Ackerland gebildet. Es befinden sich zwei untergeordnete Gehölze auf der Fläche.</i>
Eingriff	Baubedingt	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Temporäre Beeinträchtigungen durch Emissionen aus Baumaschinen und dem Baustellenverkehr</i></li> </ul>
	Betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Keine</i></li> </ul>
	Anlagenbedingt	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Versiegelung und Teilversiegelung des landwirtschaftlich genutzten Grün- und Ackerlands</i></li> </ul>
Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung		<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Begrenzung der GRZ</i></li> <li>• <i>Anlage von strukturreichen Grün- und Gartenflächen zur dauerhaften Begrünung der Grundstücksfreiflächen</i></li> <li>• <i>Pflanzliste für heimische und standortgerechte Arten</i></li> <li>• <i>Pflanzung und Unterhaltung von einheimischen und standortgerechten Bäumen in der Vorgartenzone</i></li> <li>• <i>Dachbegrünung von Flachdächern</i></li> <li>• <i>Pflanzung und Unterhaltung von Bäumen in Abhängigkeit der Grundstücksgröße</i></li> <li>• <i>Verzicht auf Steinbeete und -gärten</i></li> <li>• <i>Erhalt vom vorhandenen Baumbestand</i></li> <li>• <i>schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.</i></li> </ul>
Bewertung		<i>Die betroffenen Vegetationstypen sind im ländlichen Raum weit verbreitet. Die Empfindlichkeit der betroffenen Strukturen ist sehr gering. Da zudem auch die in Anspruch genommene Fläche verhältnismäßig klein ist, kann auch die Eingriffserheblichkeit als gering eingestuft werden.</i>

## Biologische Vielfalt

Bewertung		<i>In Bezug auf die biologische Vielfalt sind keine negativen Beeinträchtigungen zu erwarten, da der anlagenbedingte Verlust von Lebensraumstrukturen durch gleich- oder höherwertige Ausweichmöglichkeiten in Form von strukturreichen Grün- und Gartenflächen kompensiert werden kann.</i>
-----------	--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## Wirkungsgefüge

Wirkfaktor	Mensch	Tiere / Pflanzen	Boden	Wasser	Klima / Luft	Landschaft	Kultur / Sachgüter
Wirkfaktor ► Wirkt auf ▼ Mensch		Artenvielfalt, ökologische Strukturen verbessern die Erholungsfunktion	---	---	Einfluss auf Siedungsklima und Wohlbefinden des Menschen	Landschaft dient als Erholungsraum	---
Tiere u. Pflanzen	Störung durch Personen	Einfluss der Vegetation auf die Tierwelt	Boden als Lebensraum	Einfluss Bodenwasserhaushalt auf die Vegetation	Beeinflusst Standortfaktoren für Vegetation	Vernetzung von Lebensräumen	---
Boden	Veränderung durch Verdichtung, Versiegelung	Zusammensetzung der Bodenorganismen wirkt sich auf die Bodengenese aus		Einfluss auf die Bodenentwicklung	Einfluss auf Bodenentstehung, Verwitterung	---	---
Wasser	Gefahr durch Schadstoffeintrag	Vegetation erhöht Wasserspeicher- und -filterfähigkeit	Schadstofffilter und -puffer, Einfluss auf die Grundwasserneubildung		Einfluss auf Grundwasserneubildungsrate	---	---
Klima und Luft	Veränderung der Lufthygiene, Luftbahnen und Wärmeabstrahlung	Steigerung der Kaltluftproduktivität, Verdunstungskühlung	Speicherung von Wasser, Verdunstungskühlung	Verdunstungskühlung		Einflussfaktor bei Ausbildung des Mikroklimas	---
Landschaft	Kulturlandschaft (anthropogen verändert)	Arten- und Strukturereichtum als Charakteristikum	---	---	Beeinflusst Standortfaktoren für Vegetation		---
Kultur u. Sachgüter	Kulturgüter sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Sachgüter werden über die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen und Tiere abgehandelt						

## 5.2 Natura 2000-Gebiete und sonst. Schutzgebiete

### Schutzgebiete

Bewertung

Schutzgebiete entsprechend des Bundesnaturschutzgesetzes und des Hessischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz werden durch die geplante Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt. FFH- Gebiete und Vogelschutzgebiete gemäß europäischer Vogelschutzrichtlinie sind kein Bestandteil des räumlichen Geltungsbereichs und werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

## 5.3 Mensch, seine Gesundheit, Bevölkerung insgesamt

### Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt

Bestand

Der räumliche Geltungsbereich befindet im Anschluss an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich keine für die Naherholung relevanten Objekte. Eine besondere Aufenthaltsqualität besitzt der Raum nicht. Der räumliche Geltungsbereich besitzt aufgrund seiner Lage und Ausgestaltung keinen besonderen Wert für die Naherholung.

Eingriff

Baubedingt

- Staub- und Lärmemissionen durch den Baustellenverkehr

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Temporäre Beeinträchtigung der Lufthygiene durch den Bau- stellenverkehr und -arbeiten</i></li> </ul>
	Betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Emissionen durch Wärmeerzeugung</i></li> <li>• <i>Emissionen durch Verkehr, Beeinträchtigung der Lufthygiene</i></li> </ul>
	Anlagenbedingt	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Keine</i></li> </ul>
Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung		<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Dauerhafte Begrünung der nicht überbauten Grundstücks- freiflächen.</i></li> <li>• <i>Pflanzung und Unterhaltung von einheimischen und stand- ortgerechten Bäumen in der Vorgartenzone</i></li> <li>• <i>weitere Pflanzung und Unterhaltung von Bäumen in Abhän- gigkeit der Grundstücksgröße</i></li> <li>• <i>Verzicht auf Steinbeete und -gärten</i></li> </ul>
Bewertung		<i>Die zu erwartenden bau-, anlage- sowie betriebsbedingten Aus- wirkungen auf das Schutzgut Mensch liegen unterhalb der Erheb- lichkeitsschwelle und werden daher als nicht erheblich einge- stuft.</i>

## 5.4 Kultur und Sachgüter

### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand		<i>Innerhalb der verfahrensgegenständlichen Flächen befinden sich keine geschützten Bau-, Natur- oder Bodendenkmäler.</i>
Eingriff	Baubedingt	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>keine</i></li> </ul>
	Betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>keine</i></li> </ul>
	Anlagenbedingt	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>keine</i></li> </ul>
Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung		<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>keine</i></li> </ul>
Bewertung		<i>Bau-, Natur- oder Bodendenkmäler werden nicht beeinträchtigt.</i>

## 5.5 Vermeidung von Emissionen, Umgang mit Abfällen und Abwässern

### Vermeidung von Emissionen

Bewertung	<i>Bei der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit von Bauvorhaben sind die im Gebäudeenergiegesetz festgelegten energetischen Mindestanforderungen für Neubauten einzuhalten. Hierbei sind beispielsweise Heizungs- und Klimatechnik sowie Wärmedämm- standard und Hitzeschutz von Gebäuden geregelt. Bei Neubauten gibt das Gebäudeenergiegesetz bestimmte Anteile an regenera- tiven Energien vor, die das Gebäude zum Heizen oder auch Küh- len verwenden muss. Hierdurch können insgesamt Emissionen vermieden werden.</i>
-----------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Bewertung	<i>Der sachgerechte Umgang ist durch die Entwässerungs- und Abfallsatzung der Stadt Volkmarsen bzw. des Landkreises sichergestellt.</i>
-----------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## 5.6 Nutzung erneuerbarer Energien

### **Nutzung erneuerbarer Energien**

Bewertung	<i>Die Nutzung erneuerbarer Energien wird durch den verbindlichen Bauleitplan nicht vorgeschrieben. Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen können in Verbindung mit den bauordnungsrechtlichen Vorgaben derartige Anlagen errichtet werden. Bei Neubauten gibt das Gebäudeenergiegesetz bestimmte Anteile an regenerativen Energien vor, die das Gebäude zum Heizen oder auch Kühlen verwenden muss.</i>
-----------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### **sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Bewertung	<i>Durch den Bebauungsplan werden Maßnahmen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie planungsrechtlich vorbereitet. Zur Nutzung passiver Solarenergie können die Gebäude entsprechend ihrer Lage mit den verglasten Fronten nach Süden ausgerichtet werden. Zur Nutzung der aktiven solaren Energie sind Anlagen zur solaren Brauchwassererwärmung grundsätzlich zulässig.</i>
-----------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## 5.7 Darstellungen in Landschaftsplänen und sonst. Plänen

### **Sonstige Pläne**

Wasserschutzrecht	<i>Das Untersuchungsgebiet ist kein Gegenstand eines festgesetzten Wasserschutzgebietes.</i>
Landschaftsplan	<i>Keine</i>
Abfallrecht	<i>Keine</i>
Immissionsschutzrecht	<i>Keine</i>

## 5.8 Wechselwirkungen

### **Wechselwirkungen**

Bewertung	<i>Wechselwirkungen sind alle denkbaren und strukturellen Beziehungen zwischen den oben genannten Schutzgütern, innerhalb von Schutzgütern sowie zwischen und innerhalb von landschaftlichen Ökosystemen, soweit sie aufgrund einer zu erwartenden Betroffenheit durch Projektwirkungen von</i>
-----------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



*entscheidungserheblicher Bedeutung sind. Bestehende Wechselwirkungen werden im Rahmen der Erfassung der einzelnen Schutzgüter beschrieben. Dieser Vorgehensweise liegt ein Umweltbegriff zugrunde, der die Umwelt nicht als Summe der einzelnen Schutzgüter, sondern ganzheitlich versteht. Erhebliche Beeinträchtigungen sind aufgrund der Lage des Plangebietes, der Größe, der umliegenden Habitate und Nutzungsstrukturen sowie der vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht zu erwarten.*

## 6 Auswirkungen der Planung

### 6.1 Soziale Auswirkungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine nachteiligen sozialen Auswirkungen zu erwarten.

### 6.2 Stadtplanerische Auswirkungen

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine nachteiligen stadtplanerischen Auswirkungen zu erwarten.

Die bestehende Siedlungsstruktur wird durch den Bebauungsplan in Form einer Einfamilienhausbebauung mit Vorschriften zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen ergänzt. Durch die textlichen Festsetzungen ist eine ortstypische Bauweise gesichert.

### 6.3 Infrastrukturelle Auswirkungen

#### 6.3.1 Technische Infrastruktur

Es sind keine nachteiligen infrastrukturellen Auswirkungen in dem Bereich der Elektrizität und der Abwasserentsorgung durch die Auslastung oder die Erweiterung der Netze zu erwarten.

#### 6.3.2 Soziale Infrastruktur

Nachteilige Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur sind nicht zu erwarten.

#### 6.3.3 Verkehrliche Infrastruktur

Nachteilige Auswirkungen auf die verkehrliche Infrastruktur sind ebenfalls nicht zu erwarten.

### 6.4 Umweltrelevante Auswirkungen

Schutzgut	Prognostizierte Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Boden	<ul style="list-style-type: none"><li>• Verlust von Bodenfunktionen durch Teil- und Vollversiegelungen</li><li>• keine schutzwürdigen Böden betroffen</li></ul>	<input type="checkbox"/>
Fläche	<ul style="list-style-type: none"><li>• Geringe Auswirkungen, da Flächen im Anschluss an die bebaute Ortslage</li></ul>	<input type="checkbox"/>

Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhöhung des Oberflächenabflusses</li> <li>• potentielle Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate sowie auch der Qualität des Boden- und Grundwasserhaushalts aufgrund der Reduktion der Bodenfilterfläche.</li> </ul>	□
Klima und Luft	<ul style="list-style-type: none"> <li>• keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.</li> </ul>	□
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> <li>• die kleinflächigen Änderungen ergeben im Anschluss an den bebauten Raum keine erheblichen Auswirkungen auf den Landschaftsraum.</li> </ul>	□
Menschen, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt	<ul style="list-style-type: none"> <li>• keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.</li> </ul>	□
Pflanzen, Tiere Biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> <li>• anlagenbedingter Verlust von Wiesen- und Ackerflächen</li> <li>• anlagenbedingter Verlust von Lebensraumstrukturen</li> <li>• gleichwertige Ausweichmöglichkeiten</li> </ul>	□
Kulturelles Erbe	<ul style="list-style-type: none"> <li>• keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.</li> </ul>	□
Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.</li> </ul>	□

erheblich     nicht erheblich

## 7 Sonstige Inhalte

### 7.1 Flächenbilanz

Teilfläche	Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup>
Flurstück 36/1	Reines Wohngebiet	3.758
	Öffentliche Verkehrsfläche	456
	Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Umwelt	285
Flurstück 184	Öffentliche Verkehrsfläche	637
<b>Gesamtfläche</b>		<b>5.136</b>

Durch den Bebauungsplan wird eine Grundfläche von maximal 2.699 Quadratmeter Fläche in Anspruch genommen ( $3.749_{[WA]} \times 0,4_{[GRZ]} + 3.749_{[WA]} \times 0,15_{[zul. \text{Überschreitung der GRZ}]} + 637_{[ÖV]}$ ).

### 7.2 Verfahrensablauf

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b Baugesetzbuch i.V.m. § 13 a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist, aufgestellt.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Volkmarsen hat in ihrer Sitzung am 13.07.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes „*Hinter den Stiegelgärten*“ Volkmarsen-Lütersheim beschlossen.

### 7.3 Rechtliche Grundlagen

Die rechtlichen Grundlagen des Bauleitplans sind der nachfolgenden Tabelle 1 zu entnehmen. Die Tabelle ist nicht abschließend.

**Tabelle 1 – Rechtliche Grundlagen**

<b>Baugesetzbuch</b> vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939).	Aufgaben und Grundsätze der Bauleitplanung, Sicherung der Bauleitplanung, ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz / Umweltprüfung, Förderung des Klimaschutzes in Kommunen
<b>Baunutzungsverordnung</b> vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)	Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen...
<b>Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung</b> vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554),	Untersuchung und Bewertung von Verdachtsflächen, Analytik, Gefahrenabwehr, Vorsorge...

zuletzt geändert durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)	
<b>Bundes-Bodenschutzgesetz</b> vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)	Schutz natürlicher Bodenfunktionen...
<b>Bundes-Immissionsschutzgesetz</b> vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873)	Genehmigungsbedürftige Anlagen, Ermittlung von Emissionen und Immissionen, Luftreinhalteplanung, Lärminderungsplanung...
<b>Bundesnaturschutzgesetz</b> vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2020)	Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, allgemeiner Schutz von Natur und der Landschaft, Landschaftsplanung, Schutzgebiete, Artenschutz...
<b>Hessisches Ausführungsgesetz zum BNatSchG</b> vom 20.12.2010 zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318)	Organisation und Verwaltung des Naturschutzes, Naturschutzdatenhaltung, Eingriffsregelung, gesetzlicher Biotopschutz, Natura 2000...
<b>Hessisches Gesetz zur Ausführung des Altlasten- und Bodengesetzes und zur Altlastensanierung</b> vom 28. September 2007 (GVBl. I S. 652) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. September 2012 (GVBl. I S. 290)	Verfahrensvorschriften, Zuständigkeiten, Bodeninformationssystem, Altflächendatei...
<b>Hessisches Waldgesetz</b> vom 27. Juni 2013 (GVBl., 2013, 458) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Juni 2019 (GVBl. S. 160)	Waldschutz, Waldrodung, Waldneuanlage, Schutz-/Bannwald...
<b>Hessisches Wassergesetz (HWG)</b> vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548) zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 4. September 2020 (GVBl. S. 573)	Gewässereinteilung, Gewässereigentum, Gewässerveränderung, Bewirtschaftung...
<b>Landesentwicklungsplan Hessen</b> vom 11. September 2018 (GVBl. S. 398, 551)	Siedlungsentwicklung / Strukturräumen / Zentrenkonzepten, Trassen für Verkehrsinfrastruktur, Freiraumstruktur, Landnutzung, Schutz natürlicher Ressourcen, Prognosen...
<b>Raumordnungsgesetz</b> vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 159 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)	übergeordneten Leitvorstellungen und Aufgaben von raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen...
<b>Regionalplan Nordhessen 2009</b>	Grundzentren, Siedlungsstruktur, Trassen für Verkehrsinfrastruktur, Gebiete für Naturschutz- und Landschaftspflege, für landwirtschaftliche Bodennutzung, Rohstoffe, Denkmäler...
<b>Wasserhaushaltsgesetz</b> vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Juni 2021 (BGBl. I S. 1699) geändert worden ist	Oberirdische Gewässer, Grundwasser, Bewirtschaftung von Gewässern, Gewässerrandstreifen, Gewässerunterhaltung, Wasserversorgung, Schutzgebiete, Abwasserbe- seitigung...