

# BAD EMSTAL



## Gemeinde Bad Emstal Ortsteil Balhorn

### **BEBAUUNGSPLAN NR.35 „Erzebergstraße“**

### **- Begründung -**

(§ 9 Abs. 8 BauGB)



Ing.-Büro Lüpke + Zischkau Umweltplan  
Henschelweg 11, 34392 Ahnatal  
tel.: (05609) 80485-5 - E-Mail: luepke@lzu.de

## **INHALTSVERZEICHNIS**

	<b>Seite</b>
<b>0. Rechtsgrundlagen und Bestandteile des Bebauungsplanes</b>	<b>4</b>
<b>I. PLANUNGSGEGENSTAND</b>	<b>5</b>
1. Begründung des Vorhabens - Veranlassung	5
2. Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 35 „Erzebergstraße“	10
4. Einfügung des Vorhabens in vorgeordnete Planungen	12
3. Vereinfachtes Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 35	14
<b>II. PLANUNGSINHALTE</b>	<b>15</b>
<b>Begründung und Erläuterung der Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 35 „Erzebergstraße“</b>	
1. Räumlicher Geltungsbereich	15
2. Art und Maß der baulichen Nutzung	15
2.1. Art der baulichen Nutzung	16
2.2. Maß der baulichen Nutzung	18
2.3. Festsetzungen zur Höhenlage	20
3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	21
4. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	23

	<b>Seite</b>
<b>5. Verkehrsflächen</b>	<b>25</b>
<b>6. Versorgungsanlagen und –leitungen; Abfall- und Abwasserbeseitigung</b>	<b>27</b>
<b>7. Schädliche Umweltwirkungen</b>	<b>35</b>
<b>8. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern</b>	<b>36</b>
<b>9. Aufstellung des Bebauungsplanes unter besonderer Berücksichtigung der Belange von Schutzgütern und des Artenschutzes</b>	<b>42</b>
<b>10. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung öffentlicher Verkehrsanlagen erforderlich sind</b>	<b>44</b>
<b>11. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</b> (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 HBO)	<b>45</b>
<b>12. Nachrichtliche Übernahmen – Nach anderen gesetzlichen Vorschriften geltende Bestimmungen</b> (§ 9 Abs. 6 BauGB)	<b>49</b>

---

## 0. Rechtsgrundlagen und Bestandteile der Bauleitplanung

### • RECHTSGRUNDLAGEN

#### BAUPLANUNG- UND RAUMORDNUNGSRECHT

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), mit Wirkung vom 23.06.2021,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), mit Wirkung vom 23.06.2021,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802);

#### LANDESRECHT

- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Juni 2020 (GVBl. S. 378).

### • BESTANDTEILE DER BAULEITPLANUNG

Bestandteile des Bebauungsplanes Nr. 35 „Erzebergstraße“, Ortsteil Balhorn sind:

- die **Planzeichnung** (Maßstab 1:500) und
- die **Begründung** (§ 9 (8) BauGB).

## **I. PLANUNGSGEGENSTAND**

### **1. Begründung des Vorhabens - Veranlassung**

Am 15. Dezember 2021 beschloss die Gemeindevertretung der Gemeinde Bad Emstal die Aufstellung des **Bebauungsplanes Nr. 35 „Erzebergstraße“** gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB). Wichtigstes Ziel der städtebaulichen Planung ist es, den gut 0,76 ha großen Geltungsbereich als Fläche für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) auszuweisen und somit die dahingehenden baulichen Anlagen und Nutzungen zuzulassen. Bisher wurde die Fläche vorwiegend landwirtschaftlich genutzt, zuletzt als eine intensiv bewirtschaftete Wiese (Rasensaat). Im Südosten des Geltungsbereiches befindet sich die Wohnstätte des bisherigen Grundstückseigentümers.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 erfolgt im Verfahren nach § 13b BauGB, was sich vor allem über die vergleichsweise geringe Größe des Geltungsbereiches und seine Lage, unmittelbar angrenzend an den östlichen Siedlungsrand des Ortsteils Balhorn, begründen lässt (s. hierzu Kapitel I., Abschnitte 2. und 3.).

Vor dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 35 waren in der Gemeindeverwaltung die **städtebaulichen Absichten und Ziele der Planung** sowie der **Standort und mögliche Alternativen** hierzu eingehend erörtert und abgewogen worden. Im Ergebnis wurde entschieden, die Fläche als Wohngebiet auszuweisen und hierfür das notwendige städtebauliche Verfahren einzuleiten. Die Begründung hierfür stellt sich wie folgt dar:

#### **▪ Schaffung von dringend benötigten Wohnsiedlungsflächen in der Gemeinde Bad Emstal**

Es ist festzustellen, dass sich gegenwärtig in Städten und stadtnahen Bereichen Deutschlands eine stark gewachsene Nachfrage nach Wohnraum und Wohnbauflächen eingestellt hat. Das gilt auch für weite Teile Nordhessens und speziell für die Situation in der Gemeinde Bad Emstal.

Die Ursachen hierfür sind vielfältig: Exemplarisch zu nennen sind an dieser Stelle Sozialstrukturen, die sich in den vergangenen 30 Jahren stark verändert haben. Damit einhergehend haben sich neue und vielfältigere Vorstellungen zum Wohnen und Wohneigentum herausgebildet, beispielhaft die Wohnansprüche kleinerer Familien oder von Ein- und Zwei-Personen-Haushalten.

Mit Blick auf die Gemeinde Bad Emstal ist insbesondere auch die verkehrsgünstige Lage zu dem nahen großstädtischen Raum von Kassel und Baunatal anzuführen, mit den dort vorhandenen, vielfältigen Arbeits-, Bildungs- und Freizeitangeboten. Das hat dazu geführt, dass in Bad Emstal seit langem ein Auspendlerüberschuss besteht, der die Zahl an täglichen Einpendelnden um das 1,5-Fache im Mittel der vergangenen 5 Jahren übersteigt.

Die Hessen Agentur hat im Auftrag des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen kleinräumige Bevölkerungsvorausschätzungen für die hessischen Kommunen bis zum Jahr 2035 erstellt. Für Bad Emstal geht sie von einem Anwachsen der Wohnbevölkerung zwischen 2020 und 2025 um 0,7% (Stand 2021) aus.

Als Grund für die starke Nachfrage nach Wohngrundstücken sollen auch die zurzeit und wohl auch noch für die nächsten Jahre günstigen Konditionen am Kreditmarkt nicht unerwähnt bleiben. Einer breiteren Bevölkerungsgruppe eröffnen sich dadurch Chancen zur Schaffung bzw. zum Erwerb von Wohneigentum.

Im Sinne der Ortsentwicklung ist es grundsätzlich positiv zu werten, dass das Interesse vieler Menschen, in Bad Emstal wohnen zu wollen, seit Jahren anhält. Damit zeigt sich die gewachsene Attraktivität der Gemeinde. Diese begründet sich zum einen durch die Lage in schöner Landschaft und dem guten Verkehrsanschluss. Zum anderen bietet Bad Emstal mit seinen Ortsteilen selbst interessante Möglichkeiten zu einer attraktiven Freizeitgestaltung, verbunden mit kulturellen Angeboten, Vereinen, Bildungseinrichtungen, örtlichen Arbeitsstätten und einer zunehmend gut ausgebauten Infrastruktur.

Mit der Schaffung von Wohnraum, den damit verbundenen Lebensperspektiven und ggf. dem Eigentumsgewinn, ist üblicherweise ein Zuzug bzw. Verbleib von jungen Familien mit Kindern am Wohnstandort verbunden. Diese Tatsache ist für die perspektivische Entwicklung einer Gemeinde von besonderem Gewinn. Die Sozialstruktur kann so aufrechterhalten werden und der mittelfristig, vor allem für ländliche Gebiete Deutschlands, erwarteten Überalterung der Wohnbevölkerung wird so entgegengewirkt.

Die Gemeindevertreter von Bad Emstal sind folglich bestrebt, den Wünschen inzwischen zahlreicher Menschen nach Wohnbauland nachzukommen. In diesem Zusammenhang bezieht sich der Fokus auf die gesamte Gemeinde, also nicht nur auf den Kernbereich Sand, sondern auch auf die kleineren Ortsteile.

Hierfür sind die Nutzbarmachung innerörtlicher Bauflächen und die Behebung von Wohnleerständen als erste Möglichkeiten zu betrachten, weil nach den Bestimmungen des § 1a (2) BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

Von der Gemeindeverwaltung Bad Emstal werden deshalb zunächst immer erst die bestehenden **Möglichkeiten zur Innenentwicklung** (bauliche Verdichtung, Nutzung von Leerständen, baulich verfügbare Flächen im Innenbereich usw.) geprüft, bevor Entscheidungen über die Ausweisung neuer Baugebiete getroffen werden. Wichtiges Hilfsmittel hierbei sind die geodatenbasierten Instrumente für die Innenentwicklung der Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation. In diesem Zusammenhang wurde das ALH (Automatisiertes Leerstandskataster Hessen) erarbeitet, das den Gemeinden über die zuständigen Ämter für Bodenmanagement zur Verfügung gestellt wird. Es listet alle Wohngebäude ohne gemeldete Personen auf, wobei zwischen längerfristigem (> 5 Jahre) und kurzfristigem Leerstand (in den letzten 12 Monaten) unterschieden wird:

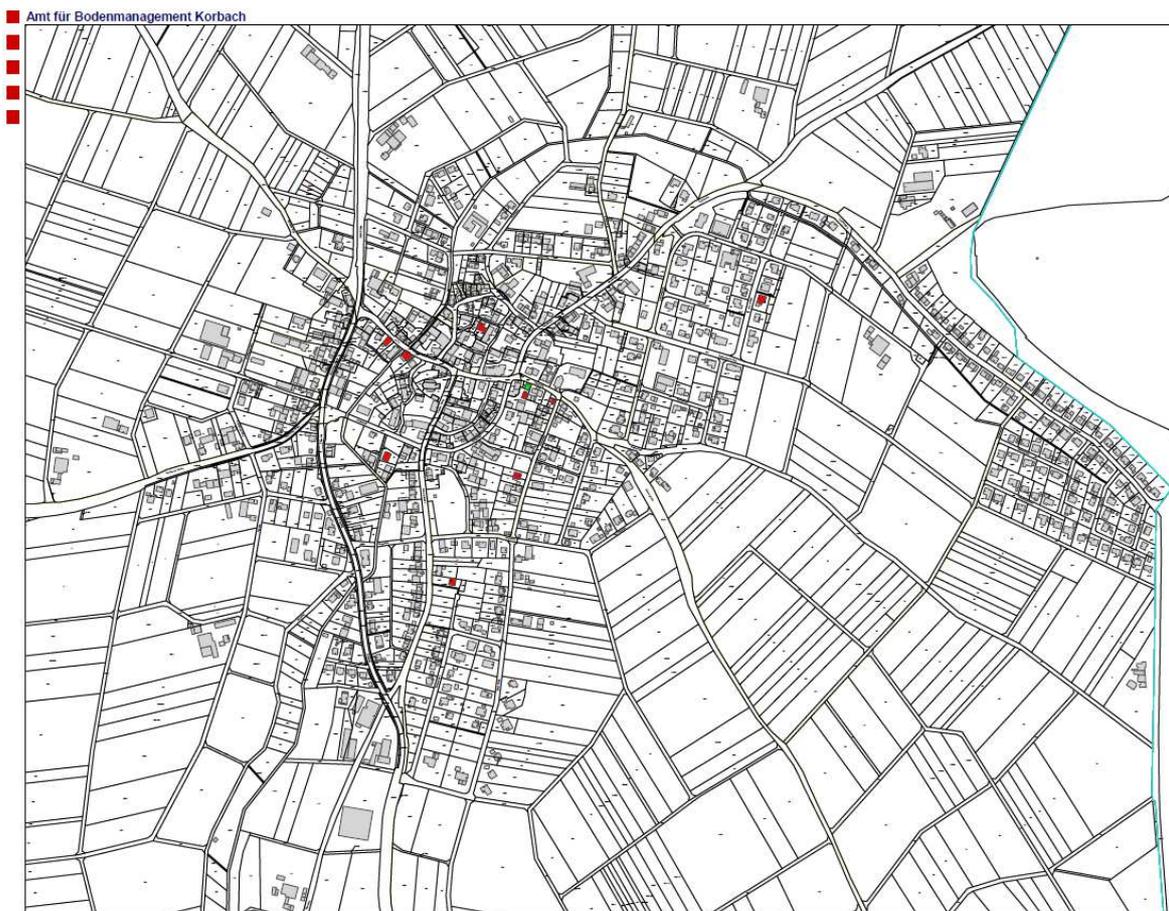


Abb.: Ortsteil Balhorn – Leerstandskataster ALH [Amt für Bodenmanagement Korbach]

**längerfristige** und **kurzfristige** Leerstände (Stand: 2021)

In der Abbildung zeigt sich, dass es zurzeit nur vergleichsweise wenige Leerstände in Balhorn gibt. Hierbei handelt es sich überwiegend um ältere Gebäude mit meist stark angegriffener und sanierungsbedürftiger Bausubstanz, die seit 5 Jahren und länger unbewohnt sind. Kurzfristige Leerstände wurden dagegen meist schnell wieder besetzt. Sie sind eine temporäre Erscheinung. Auch innerörtliche Baulücken gibt es in Balhorn nur wenige. Meist sind das private Flächen, verteilt auf kleinere Einzelgrundstücke. Besonders aufgrund der Besitzverhältnisse ist ihre bauliche Nutzbarmachung oft erschwert bzw. gar nicht möglich.

In der jüngeren Vergangenheit wurden alle Möglichkeiten zur baulichen Nachverdichtung - wenn immer machbar und sinnvoll - in Bad Emstal aufgegriffen und vorgenommen. Trotzdem bleibt festzustellen, dass der Bestand an innerörtlichen Baulücken und Gebäudeleerständen in Balhorn und der gesamten Gemeinde Bad Emstal so gering ist, dass hiermit der aktuell bestehenden Nachfrage nach Wohnbauland nicht annähernd nachgekommen werden kann. Dabei ist die Problematik der Verfügbarkeit innerörtlicher Wohnobjekte und Bauflächen noch gar nicht berücksichtigt.

In Wahrnehmung ihrer Verantwortung hat deshalb die Gemeinde Bad Emstal entschieden, dringend benötigte Flächen für die Wohnbebauung auszuweisen. In diesem Zusammenhang wurde

die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Erzebergstraße“ beschlossen. Folgendes spricht für dieses Vorgehen und den Standort im Ortsteil Balhorn:

Der Regionalplan Nordhessen 2009 (RPN 2009) hat in Kapitel 3.1.1 Flächenwerte als Obergrenze für die von den Gemeinden für den Zeitraum 2002 bis 2020 für Wohnsiedlungszwecke beanspruchbaren Flächen (über Baulücken im Siedlungsbestand bzw. durch Neuausweisung in Bebauungsplänen) dargestellt. Für die Gemeinde Bad Emstal wurde ein maximaler Bruttowohnsiedlungsflächenbedarf von bis zu 9 ha vorgegeben, der bisher noch nicht in voller Größe ausgeschöpft wurde. Insoweit sind hier Potentiale frei, die unter den gegebenen Voraussetzungen genutzt werden sollten. Ergänzend ist an dieser Stelle anzumerken, dass bei der Aufstellung des Regionalplans 2009 noch von einem Bevölkerungsrückgang in der Gemeinde Bad Emstal von -5,7% ausgegangen worden war, der sich zumindest für den Betrachtungszeitraum von 2010 bis 2020 als Trugschluss erwiesen hat.

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Erzebergstraße“ wurden von der Gemeinde Bad Emstal auch mögliche **Standortalternativen** geprüft. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass es im RPN für Balhorn keine Flächen gibt, die als 'Vorranggebiet Siedlung, Planung' dargestellt sind, trotzdem wurde ein entsprechender Bedarf mehrfach an die Gemeinde Bad Emstal herangetragen. Durch den Bebauungsplan Nr. 35 eröffnet sich nun die Möglichkeit, auch in Balhorn Wohnbauflächen anbieten zu können in einer Größenordnung wie für den dörflichen Standort angemessen und sinnvoll. Damit wird einer weiteren städtebaulichen Zielrichtung nachgekommen, nämlich die noch eher ländlich geprägten Ortsteile der Gemeinde Bad Emstal stärker in die strukturelle Gesamtentwicklung einzubeziehen. Die Standortwahl für den Bebauungsplan Nr. 35 „Erzebergstraße“ und die damit beabsichtigte Ausweisung von Wohnbauland in Balhorn ist hierzu ein wichtiger Beitrag.

Dazu ist anzumerken, dass sich der Vorhabenbereich zum Bebauungsplan Nr. 35 vor allem auch aus folgenden Gründen für die Wohnbebauung anbietet:

- der unmittelbare, damit vergleichsweise kostengünstige Anschluss an die örtliche Verkehrsinfrastruktur sowie an die hier bestehenden öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen (Trinkwasser, Energieversorgung, Kanalisation usw.),
- die attraktive, weitgehend unbelastete und naturnahe Wohnlage des Standortes in Balhorn, verbunden mit sehr guten Möglichkeiten zur städtebaulichen Anbindung an die westlich des Vorhabens gelegene Siedlungslage,
- die Einbeziehung einer unbebauten Fläche in die städtebauliche Entwicklung, damit verbunden eine Arrondierung der Siedlungslage und die Vermeidung von Zersiedlung.

#### ▪ **Fortschreibung der Ortsentwicklung mit den Mitteln der Bauleitplanung**

Der Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 35 grenzt unmittelbar an die bestehende Siedlungslage in Balhorn an. Aufgrund dieser Gegebenheit, bestehen gute Voraussetzungen für den kostengünstigen und ressourcenschonenden Anschluss an den öffentlichen Verkehr und die

meisten der notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen (Strom, Wasser, Abwasser etc.). Die deutlichere Einbeziehung der Fläche in die Ortsentwicklung ist also städtebaulich wünschenswert. Sie führt zu einem Lückenschluss in der Siedlungslage und trägt zur Arrondierung des Ortsrandes bei.

Zwischenzeitlich ist nunmehr mit der Raiffeisenbank HessenNord eG ein lokal bekannter **Investor** an die Gemeinde Bad Emstal herangetreten, der das Grundstück im Vorhabengebiet (s. Kapitel I., Abschnitt 2.) zumindest anteilig gekauft hat, um hier Wohnbauflächen erschließen und anbieten zu können. Vor allem aus städtebaulichen Gründen und nicht zuletzt wegen der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbauland, findet das Vorhaben die grundsätzliche Zustimmung der Gemeinde Bad Emstal.

Nach geltendem Rechtsverständnis ist es im vorliegenden Falle allerdings erforderlich, dass über ein **bauleitplanerisches Verfahren** die städtebaulichen Absichten dargelegt und Beschlusslagen unter Beteiligung der Öffentlichkeit geschaffen werden, sodass die bauliche Inanspruchnahme der Fläche rechtlich zugelassen werden kann. In Verantwortung der politischen Vertreter einer Kommune steht es, die Ortsentwicklung unter Wahrung der unterschiedlichen Bürgerbelange voranzubringen. Hierzu gehört die vorausschauende Bewertung möglicher Entwicklungen, verbunden mit der Verhinderung oder der Beförderung von Vorhaben. Eines der wichtigsten Instrumentarien ist in diesem Zusammenhang die Bauleitplanung. An der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Erzebergstraße“ sind deshalb die Öffentlichkeit und möglicherweise vom Vorhaben betroffene Behörden und andere Träger öffentlicher Belange beteiligt. Vorgebrachte Stellungnahmen werden durch die verantwortlichen Vertreter der Gemeinde Bad Emstal, als Träger der Bauleitplanung mit dem Ziel abgewogen, die dem Wohl der Allgemeinheit dienende Bodennutzung zu gewährleisten, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, dabei das Ortsbild zu erhalten und positiv weiterzuentwickeln.

## 2. Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 35 „Erzebergstraße“

Der Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 35 (vgl. Planzeichnung, Maßstab 1:500) nimmt eine Gesamtfläche von etwa 7.570 m<sup>2</sup> ein. Seine Katasterbezeichnung lautet:

Gemeinde: *Bad Emstal, Gemarkung/ Ortsteil: Balhorn;*

Flur: *3, Flurstück-Nr.: 52.*

Zurzeit handelt es sich also katasteramtlich gesehen um lediglich ein Flurstück.

Nach den gemeinsamen Absichten der Gemeinde Bad Emstal, der Raiffeisenbank Nordhessen eG als Investorin und dem bisherigen Grundstückseigentümer soll dieses Grundstück rechtsgültig als Wohnbauland ausgewiesen werden.

Die Gemeinde Bad Emstal als Trägerin der Bauleitplanung und die Raiffeisenbank HessenNord eG schließen in Vorbereitung und zur Durchführung des Bauleitplanungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 35 einen *städtebaulichen Vertrag* gemäß § 11 BauGB. Wesentliche Inhalte sind die regelkonforme Durchführung der Bauleitplanung, die spätere bauliche Erschließung und Nutzung der Fläche als Wohngebiet, ihr Anschluss an den öffentlichen Verkehr, Ver- und Entsorgungsanlagen sowie die vertragliche Zuordnung der hierfür erforderlichen Aufgaben, Pflichten und Kostenübernahmen.



Abb.: **Bauvorhabensgebiet** zum B-Plan Nr. 35 - Luftbild

Der Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 35 liegt am östlichen Siedlungsrand des Ortsteils Balhorn, der Gemeinde Bad Emstal (s. Planzeichnung mit Übersichtsplan).

Es handelt sich zum Beginn des Aufstellungsverfahrens um eine intensiv genutzte Ackerfläche, die vor einigen Jahren mit einer Graseinsaat versehen wurde und seitdem mehrmals jährlich beerntet wird. Im Südwesten des Grundstücks befindet sich die Wohnstätte (Zufahrt, Wohnhaus und Nebengebäude) des gegenwärtigen Grundstückseigentümers, die über die „Erzebergstraße“ erschlossen ist.

Der gesamte Geltungsbereich bildet ein Trapez, dessen Seitenlängen etwa nach Südwest-Nordost ausgerichtet und ca. 153 m bzw. 78 m lang sind. Die Breite der Fläche beläuft sich auf etwa 65 m. Das natürliche Gelände erreicht im Nordostabschnitt des Geltungsbereiches seinen Hochpunkt bei ca. 344 NHN. Von hier aus fällt es mit 3-4 % Neigung beidseitig in Richtung Südwesten bzw. Nordwesten ab, bis hin zu den angrenzenden Straßen („Erzebergstraße“ bzw. „Birkenweg“).

Nord- und südseitig wird der Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 35 von der „Erzebergstraße“ bzw. dem Birkenweg“, zwei öffentlichen Verkehrsflächen eingefasst. Sie bilden mittelbar den späteren Verkehrsanschluss für das geplante Neubaugebiet. An der Westseite grenzt an den Geltungsbereich die örtliche Wohnsiedlungslage von Balhorn, ostseitig bestehen große Freiflächen, die feldwirtschaftlich genutzt werden.

Abgesehen von der landwirtschaftlichen Nutzung und der Wohnstätte des derzeitigen Grundstückseigentümers, gibt es keine weiteren anthropogenen Ansprüche an den Vorhabenbereich. Mit Realisierung des Bebauungsplanes findet die Inanspruchnahme von Boden durch den Bau von Wohnhäusern, Nebenanlagen und notwendigen Verkehrsflächen sowie durch die Verlegung von Ver- und Entsorgungsanschlüssen statt. Damit verbunden ist ein Anstieg der Oberflächenversiegelung im Vorhabenbereich.

## Flächenbilanz - Flächennutzung

**Gesamtfläche = 7.563 m<sup>2</sup>**

<b>Nutzungsart</b>	<b>Bestand<sup>1)</sup></b>	<b>B-Plan Nr. 35</b>
Verkehrsflächen	0 m <sup>2</sup>	410 m <sup>2</sup>
Wohnbaufläche, überbaubar	ca. 480 m <sup>2</sup>	2.503 m <sup>2</sup>
Wohnbaufläche, nicht überbaubar	ca. 960 m <sup>2</sup>	..... 4.650 m <sup>2</sup>
landwirtschaftliche Nutzflächen	ca. 6.123 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
<b>Versiegelungsanteile</b>	<b>6,34 %</b>	<b>38,52 %</b>

<sup>1)</sup> **Wohnbaufläche im Bestand nicht baurechtlich ausgewiesen**

### 3. Einfügung des Vorhabens in vorgeordnete Planungen

(§ 8 (2) BauGB)

Der Vorhabenbereich zum Bebauungsplan Nr. 35 befindet sich am südöstlichen Rand des Bad Emstaler Ortsteils Balhorn.

In dem (noch) geltenden Regionalplan Nordhessen 2009 (RPN) ist dieser Ortsbereich als 'Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft' dargestellt.

Auch im Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Emstal ist der Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 35 gemäß § 5 (2) Nr. 9a BauGB als 'Fläche für die Landwirtschaft' dargestellt.

Bebauungspläne als verbindliche Bauleitplanung sind grundsätzlich aus dem **Flächennutzungsplan** (= vorbereitende Bauleitplanung) abzuleiten.



Abb.: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Emstal, Ortsteil Balhorn - **Geltungsbereich zum B-Plan Nr. 35**

Der Bebauungsplan Nr. 35 bereitet die künftige Nutzung der Vorhabenfläche als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO vor (s. Kapitel II., Abschnitt 2.). Damit wird von der Darstellung im geltenden Flächennutzungsplan (s. oben, Abbildung) abgewichen.

Festzustellen ist in diesem Zusammenhang, dass es sich bei dem Vorhabengebiet um eine Außenbereichsfläche handelt, die sich unmittelbar an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt. Der Gesetzgeber hat mit § 13b BauGB ein Instrumentarium zur Verfügung gestellt, durch das auf solchen Flächen Bauland im vereinfachten Verfahren ausgewiesen werden kann, soweit die hierzu geforderten Voraussetzungen bestehen (s. hierzu Kapitel I., Abschnitt 4.). Im vorliegenden Fall sind diese Anforderungen erfüllt, weshalb durch die Gemeindevertreter/innen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 im Verfahren nach § 13b BauGB beschlossen wurde. In deshalb zulässiger Anwendung der Bestimmungen des § 13a (2) Nr. 2 gilt, dass Bebauungspläne nach dem beschleunigten Verfahren auch dann aufgestellt werden können, wenn sie von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen und zwar ohne, dass zuvor der betreffende Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt werden müsste.

Zudem wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Bad Emstal, allein schon aufgrund der vergleichbar kleinen Fläche des Geltungsbereiches von ca. 0,76 ha Größe, nicht beeinträchtigt.

Für das vorliegende Bauleitplanungsverfahren ist es folglich ausreichend, den geltenden Flächennutzungsplan nachträglich, also bspw. im Zuge einer späterer Berichtigungen, an die mit dem Bebauungsplan Nr. 35 entstehende Abweichung von der dargestellten Flächennutzung anzupassen.

Im Zusammenhang mit einer Berichtigung des F-Plans sollten gleichzeitig auch die nordseitig des Vorhabengebietes gelegenen Wohnnutzungen im Flächennutzungsplan geändert werden. Diese Grundstücke sind aktuell ebenfalls noch als *„Flächen für die Landwirtschaft“* dargestellt, obschon hier schon vor längerer Zeit eine Wohnsiedlung entstanden war.

Gleichlautende Aussagen wie für den Flächennutzungsplan gelten auch für den **Landschaftsplan** der Gemeinde Bad Emstal: Die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 entstehenden Abweichungen von den Inhalten des Landschaftsplanes sind, mit Blick auf die langfristigen Zielsetzungen für die Gemeinde Bad Emstal, unerheblich. Die dahingehende Berichtigung kann im Zuge einer allgemeinen Anpassung/ Fortschreibung des Landschaftsplanes vorgenommen werden.

#### **4. Vereinfachtes Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 35**

Die Gemeinde Bad Emstal hegt die Absicht, den Bebauungsplan Nr. 35 „Erzebergstraße“ im **Verfahren nach § 13b BauGB** aufzustellen. Mit § 13b BauGB steht Kommunen bis zum Ablauf des 31.12.2022 ein Instrumentarium zur Verfügung, mit dem Außenbereichsflächen von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> Grundfläche im vereinfachten baurechtlichen Verfahren als Wohnbauland ausgewiesen werden können.

##### **Rechtlicher Hintergrund:**

Durch die Einfügung von § 13b in das Baugesetzbuch, erstmals im Zuge der Novelle von 2017 und nun erneut mit der Novellierung des BauGB durch Gesetz vom 14.06.2021, hat der Gesetzgeber den Anwendungsbereich von § 13a BauGB, also das sogenannte beschleunigte Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen, ausgedehnt.

Nach § 13b BauGB gelten die Verfahrenserleichterungen des § 13a (2) BauGB auch für Bauleitplanungsverfahren „ ... durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, welche sich an im Zusammenhang bebauten Ortsteile anschließen“. Ziel dieser Regelung ist es, die Ausweisung von Wohnbauflächen für angrenzende Außenbereiche zu erleichtern und somit die Schaffung von neuem Wohnraum in den Kommunen zu beschleunigen.

Förmliche Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 13b BauGB können aktuell bis zum 31. Dezember 2022 eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 (1) BauGB ist dann spätestens bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 zu fassen.

Die von der Gemeindevertretung der Gemeinde Bad Emstal beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 35 im Verfahren nach § 13b BauGB ist im Wesentlichen wie folgt zu argumentieren:

- Mit dem Bebauungsplan Nr. 35 wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen für ein einzelnes Grundstück vorbereitet, auf dem sich bereits ein Wohnhaus befindet und das sich direkt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Balhorn anschließt.
- Der Bebauungsplan leitet die bauliche Nutzung einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1, Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> Größe ein.

Analog zum Verfahren nach § 13a BauGB ist auch beim Verfahren nach § 13b BauGB von einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von der Erstellung des Umweltberichtes nach § 2a BauGB abzusehen. Es gibt keine Anhaltspunkte für nachhaltige Beeinträchtigungen, der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b) BauGB benannten Schutzgüter. Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestehen bei der Planung nicht.

Ebenso kann beim Verfahren nach § 13b BauGB auf die frühzeitige Unterrichtung bzw. Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB verzichtet werden.

## **II. PLANUNGSINHALTE -**

### **Begründung und Erläuterung der Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 35 „Erzebergstraße“**

(§ 9 BauGB in Verbindung mit BauNVO und § 91 HBO )

Nachfolgend werden die Planungsinhalte zum Bebauungsplan Nr. 35 „Erzebergstraße“ anhand der vorgenommenen baurechtlichen Festsetzungen begründet und erläutert. Diese **Festsetzungen** sind Bestandteil der **Planzeichnung des Bebauungsplanes** und dort graphisch oder in Textform dargestellt. Sie werden nachfolgend einzeln aufgeführt und sind durch **Fettdruck** hervorgehoben.

Ergänzend zur Erläuterung der Planungsinhalte enthält der nachfolgende Text auch einige **Hinweise**, die sich vor allem auf die spätere bauliche Realisierung des Vorhabens auf Grundlage der hier vorliegenden städtebaulichen Planung beziehen.

#### **Hinweis:**

Von den Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 35 können nur Ausnahmen bzw. Befreiungen erteilt werden, wenn die hierfür notwendigen Voraussetzungen gemäß § 31 BauGB bzw. § 73 (4) der Hessischen Bauordnung (HBO) vorliegen und ausreichend zu begründen sind.

#### **1. Räumlicher Geltungsbereich**

(§ 9 (7) BauGB)

**Entsprechend der Planzeichnung ist die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches zum Bebauungsplan Nr. 35 „Erzebergstraße“ gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt.**

Der Geltungsbereich ist etwa 0,76 ha groß und besteht nur aus einem Flurstück.

In Kapitel I., Abschnitt 2. (s. dort) sind weiterführende Angaben zum Geltungsbereich angeführt, auf die an dieser Stelle verwiesen wird.

#### **2. Art und Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 21a BauNVO)

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung bestimmen im entscheidenden Maße den Inhalt eines qualifizierten Bebauungsplanes und damit die städtebaulichen Ordnungs- und Entwicklungsziele für das Vorhabengebiet. Grundsätzliche Aufgabe der vorliegenden Planung ist es, einerseits den Geltungsbereich harmonisch an das bestehende örtliche Siedlungsgefüge anzubinden, andererseits über die zugelassene Bebauung und Nutzung einen gelungenen Übergang zur unbebauten Landschaft zu erreichen.

## 2.1. Art der baulichen Nutzung

**Entsprechend der Planzeichnung ist für den Geltungsbereich als Art der baulichen Nutzung das Allgemeine Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.**

Allgemeine Wohngebiete (WA) dienen vorwiegend dem Wohnen. Gemäß § 4 BauNVO sind darüber hinausgehend grundsätzlich oder ausnahmsweise auch andere, hiermit verträgliche Nutzungen erlaubt.

Das Allgemeine Wohngebiet (WA) wurde als Baunutzungstyp vor allem aufgrund der eher dörflichen Lage des Vorhabens am Ortsrand von Balhorn und den damit üblicher Weise einhergehenden Vorbelastungen des Standortes gewählt. Es handelt sich hierbei um unterschwellig auftretende, nutzungsbedingt (Wohnbereiche bzw. landwirtschaftliche Aktivitäten) übliche Emissionen wie Staub, Geruch, Verkehrslärm usw., die im Rahmen des Bestandsschutzes bestehen bleiben werden.

Für die bauliche Nutzung des Geltungsbereiches als Allgemeines Wohngebiet (WA) gilt:

**Gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zugelassen bzw. gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind** folgende Nutzungen des § 4 BauNVO:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden **Läden, Schank- und Speisewirtschaften** (§ 4 (2) Nr. 2 BauNVO);
- **Anlagen für Verwaltungen** (§ 4 (3) Nr. 3 BauNVO),
- **Gartenbaubetriebe** (§ 4 (3) Nr. 4 BauNVO) **und**
- **Tankstellen** (§ 4 (3) Nr. 5 BauNVO).

Mit diesen Festsetzungen schließt die Gemeinde Bad Emstal für den Geltungsbereich mehrere Nutzungen aus, die nach § 4 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten (WA) zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig wären. Das begründet sich zunächst damit, dass die Baufläche im Sinne des hier gewählten Verfahrens nach § 13b BauGB explizit zum Wohnen entwickelt und genutzt werden soll. Hierfür besteht ein ausgewiesener Bedarf in Bad Emstal, dem mit der vorliegenden Bauleitplanung vorrangig nachgekommen wird.

Darüber hinaus gibt es weitere Gründe für den Ausschluss dieser Anlagen und Nutzungen, die städtebaulich zu argumentieren sind: Zu nennen ist zunächst der - mit Blick auf die Größe des Geltungsbereiches - unverhältnismäßige Flächenanspruch einiger dieser Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Weiterhin wurde bei dem Ausschluss berücksichtigt, dass sich durch die betreffenden Nutzungen erhöhte Belastungen (durch den Betrieb, Kundenverkehr usw.) für künftige und bereits vorhandene Wohnbereiche ergeben könnten und schließlich, dass im Vorhabenbereich und dem näheren städtebaulichen Umfeld kein nachgewiesener Bedarf besteht oder künftig erwartet wird, um die hier ausgeschlossenen Nutzungen zu implementieren.

**Gemäß § 1 (5) BauNVO sind folgende Nutzungen des § 4 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig:**

**- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.**

Anstatt der nach § 4 (2) Nr. 3 BauNVO vorgesehenen allgemeinen Zulässigkeit von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, wird für das Vorhabengebiet ihre ausnahmsweise Zulässigkeit festgesetzt.

Nicht verändert gegenüber der BauNVO wird im Übrigen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 „Erzebergstraße“ *ausnahmsweise Betriebe des Beherbergungsgewerbes* (§ 4 (3) Nr. 1 BauNVO) zugelassen werden können.

Die bauliche Genehmigung von ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen setzt die spezifische Prüfung des Einzelfalls und die damit verbundene positive Entscheidung der Zuständigen voraus. Im vorliegenden Fall wird das als zielführend und verantwortungsbewusst erachtet, vor allem unter dem Hintergrund, im Sinne von § 13b BauGB möglichst Wohnraum am Standort anbieten zu können. Im Interesse der Allgemeinheit und der städtebaulichen Ordnung sind folglich die Absichten zur Einrichtung bzw. zum Bau von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke bzw. von Beherbergungsbetrieben (auch Ferienwohnungen) ausreichend zu begründen und kritisch zu hinterfragen. Dabei gilt es, eine vorhabengebundene Bewertung von Einzelaspekten wie den Flächenanspruch dieser Anlagen, ihr örtlich nachgewiesenes Erfordernis, die späterhin nachhaltige Nutzung und Frequentierung im Zusammenhang mit den damit verbundenen Folgewirkungen wie Verkehrsaufkommen, Stellplatzbedarf, Lärm usw. vorzunehmen und in den Vergleich zu setzen mit dem durch diese Vorhaben verbundenen Verlust an potentielltem Wohnraum.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass 2017 - mit Änderungen im § 22 BauGB und dem Einfügen des § 13a in die BauNVO - die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Gemeinden gestärkt wurden, um die Veränderung von Wohngebieten zu nur saisonal bewohnten Urlaubervierteln zu verhindern.

In Wohngebieten zulässig sind in der Regel Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen. Das gilt gemäß § 13 BauNVO grundsätzlich auch mit Blick auf Räume für Freiberufler und artverwandte Gewerbetreibende. Für dahingehend spezielle Vorhaben können sich allerdings Einschränkungen im Rahmen der Rechtsprechung ergeben, so bspw. aus der Definition des Berufsbildes heraus, diese Vorhaben bzw. Anlagen flächenmäßig einzugrenzen.

Der Gemeinde Bad Emstal bleibt es nach § 15 BauNVO unbenommen, einzelne Anlagen bzw. Nutzungen für das Vorhabengebiet auszuschließen, selbst wenn diese nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 35 hier zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig wären. Ausschlussgründe ergeben sich beispielsweise bei Vorhaben und Anlagen, die der Eigenart des Baugebietes (in Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung) widersprechen oder von denen unzumutbare Belästigungen und Störungen zu erwarten sind.

## **2.2. Maß der baulichen Nutzung**

Bei dem Ort Balhorn handelt es sich um eine historisch geprägte, dörfliche Siedlungsanlage, deren Anfänge bis in die Frühzeit (erste urkundliche Erwähnung im 8. Jahrhundert) hineinreichen. Der alte Dorfkern ist als solcher auch heute noch gut auszumachen. Im vergangenen Jahrhundert setzte eine wesentliche Ortsentwicklung in mehreren Schüben ein. Dabei entstanden - auf im Vergleich zu heute großen Grundstücken - vor allem Wohnbauten in aufgelockerter Besiedlung.

Die nachfolgenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bestimmen die bauliche Dichte in dem späteren Wohngebiet sowie die zulässige Größe und Höhe von Baukörpern. Städtebaulicher Ansatz ist es zum einen, die Möglichkeiten zur baulichen Inanspruchnahme der Flächen innerhalb des Quartiers zu vereinheitlichen. Darüber hinaus sollen sich die Neubauten an der bestehenden Wohnbebauung im benachbarten Umfeld orientieren, so entlang der „Birkenstraße“ und der „Tulpenstraße“ und sich soweit gestalterisch in das Siedlungsbild einfügen, dass dadurch die städtebauliche Entwicklung von Bad Emstal-Balhorn positiv fortgeschrieben werden kann. In diesem Zusammenhang sind Vorgaben im Bebauungsplan Nr. 35 erforderlich, die für alle drei Raumdimensionen der Neubauten wirksame Beschränkungen schaffen. Entsprechend der Planzeichnung sind die nachfolgenden Festsetzungen als **Obergrenzen** zu verstehen:

### **Die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 16 und § 19 BauNVO ist auf 0,35 festgesetzt.**

Die Grundflächenzahl (GRZ) ergibt sich aus dem Verhältnis von überbauter Grundfläche zur Fläche des Baugrundstückes. Mit der getroffenen Festsetzung besteht innerhalb des Wohngebietes (WA) die Möglichkeit, die Grundfläche bis zu 35% zu überbauen. Das liegt etwas unterhalb des Orientierungswertes für die Obergrenze der GRZ von 0,40 in Allgemeinen Wohngebieten (§ 17 (1) BauNVO). Zum einen wird mit der festgesetzten GRZ von 0,35 der Bodenschonungsklausel des BauGB, nach der mit Grund und Boden schonend umgegangen werden soll, nachgekommen. Zum anderen wird eine leichte Einschränkung der Möglichkeiten zur Versiegelung von Flächen installiert, weil aufgrund des dörflichen Rahmens etwas größere Wohngrundstücke erwartet werden als zurzeit allgemein üblich.

Die unbebaute Grundstücksfläche besitzt heute in erster Linie Wert für die private Erholung. Der Bewirtschaftungsanspruch, insbesondere zur Eigenversorgung wie noch vor einigen Jahrzehnten vor allem in Dörfern der Fall, ist inzwischen meist stark in den Hintergrund getreten.

### **Abweichend von § 19 (3) BauNVO, ist für Grundstücke entlang der Ostgrenze des Geltungsbereiches die Einbeziehung der als Siedlungsrandeingrünung festgesetzten Fläche (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB) bei Berechnung der GRZ zulässig.**

Diese Festsetzung dient zur Gleichbehandlung der Grundstücke im Geltungsbereich mit Blick auf die mögliche Bebauung. Für Eigentümer an der Ostgrenze des Geltungsbereiches, auf deren Grundstücken die Siedlungsrandeingrünung (s. Kap. II., Abschnitt 8.) festgesetzt ist, sollen aus diesem Tatbestand heraus keine Nachteile entstehen.

Die nachfolgenden Festsetzungen bestimmen im entscheidenden Maße die Höhe von Baukörpern:

**Gemäß § 16 und § 20 BauNVO ist eine Bebauung mit einem Vollgeschoss (I) und eine Geschossflächenzahl (GFZ) bis maximal 0,35 zulässig.**

**Gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetzte oberste Geschosse (sog. Staffelgeschosse) sowie Geschosse mit wenigstens einer geneigten Dachfläche sind nach der HBO zugelassen soweit sie die Höhe von  $\geq 2,30$  m nur bis max.  $3/4$  der Brutto-Grundfläche des darunterliegenden Geschosses überdecken.**

Uneingeschränkt zugelassen ist die Bebauung mit einem Vollgeschoss sowie Ausbauten im Dachbereich gemäß den Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (§ 2 (5)).

**Falls oberhalb des Erdgeschosses ein Vollgeschoss gemäß den Bestimmungen der HBO im Dachbereich entstehen sollte, kann es ausnahmsweise zugelassen werden.**

**Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Geschossfläche ausnahmsweise nicht mit anzurechnen.**

Im Sinne der baulichen Variabilität und mit Blick auf die heute sehr vielfältigen Dachaufbauten, kann ein zweites Vollgeschoss (gemäß HBO) im Dachbereich entstehen und nach dem Ermessen der zuständigen Baubehörde ausnahmsweise zugelassen werden soweit dieser Tatbestand durch den Bauwilligen ausreichend begründet wird. Argumente könnten z. B. eine notwendige Anpassung an Nachbargebäude oder an die Geländesituation sein. Die nachbarschaftlichen Belange sind hierbei zu berücksichtigen, sie dürfen nicht nachteilig beeinflusst werden.

Unabhängig von der Vollgeschossigkeit, bleibt letztlich die Gebäudehöhe (s. nachfolgender Text) das entscheidende Ausbaumaß für die Höhendimension der Baukörper.

**Gemäß § 18 BauNVO sind für die Gebäude maximal folgende Höhen zulässig:**

- **Außenwandhöhe an wenigstens einer Gebäudeseite (AWH) = 5,00 m,**
- **Gebäudehöhe (GH) bis zum obersten Abschluss der Dachkonstruktion = 8,75 m.**

Mit den vorangestellten Festsetzungen zur Geschossigkeit und zu den Bauhöhen ist die Bebaubarkeit des Wohngebietes in vertikaler Dimension bestimmt: Zulässig sind demnach Gebäude mit einer Gesamthöhe von max. 8,75 m bis zum oberen Abschluss der Dachkonstruktion (GH). Bei Schrägdächern entspricht das der Firsthöhe. Selbständig wirksame Aufbauten im Dachbereich wie Schornsteine, Antennen, Solaranlagen etc. bleiben unberücksichtigt.

Die Höhe der lotrecht aufsteigenden, nicht versprungenen Außenwand (AWH) darf wenigstens an einer Gebäudeseite 5,00 m nicht übersteigen. Bei Schrägdächern entspricht die Außenwandhöhe der Traufhöhe, bei sog. Staffelgeschossen ist es die Fassadenwandhöhe (AWH) am Versprung. Die von den geläufigeren Begriffen First- und Traufhöhe abweichenden Bezeichnungen für die Bauwerkshöhen (Gebäude- und Außenwandhöhe) tragen den unterschiedlichen Gestaltungsmöglichkeiten insbesondere im Bereich der Dachkonstruktion Rechnung (bspw. zur Be-

stimmung der Höhen von Gebäuden mit Dachaufbauten wie versetzten Pultdächern oder sogenannten Staffelgeschossen etc.). Die für mindestens eine Gebäudeseite festgesetzte Außenwandhöhe stellt sicher, dass der höhenmäßige Ausbau des zugelassenen Vollgeschosses eingeschränkt ist (bspw. bei Pultdächern).

In dem festgesetzten Rahmen von Außenwand- (AWH) und Gebäudehöhe (GH) kann die Bebauung mit einem Vollgeschoss (I) erfolgen. Sockel und Keller sind gestaltbar, solange dabei kein Kellergeschoss im Sinne von § 2 (5) der Hessischen Bauordnung (HBO) entsteht. Im Rahmen der zugelassenen Bauhöhen sind auch Sockel und Drempe individuell gestaltbar.

Durch die Festsetzungen zur Gestaltung der vertikalen Gebäudedimension bleiben zugleich die Auswirkungen auf die benachbarte Bebauung (bspw. Sichteinschränkung, Beschattung) kalkulierbar und beschränkt. Hierzu trägt auch die Geländeentwicklung im Vorhabenbereich bei.

### **2.3 Festsetzungen zur Höhenlage (§ 9 (3) BauGB)**

Zur einheitlichen Handhabung bei der Ermittlung der Gebäude- (GH) und Außenwandhöhe (AWH) gelten nachfolgende baurechtliche Festsetzungen nach §§ 1 (1) und 9 (3) BauGB in Verbindung mit der BauNVO:

**Untere Bezugshöhe mit 0,0 m zur Ermittlung von Gebäude- (GH) und Außenwandhöhe (AWH) ist die Höhe der natürlichen, also der gegenüber dem Ausgangszustand unveränderten Geländeoberfläche, am tiefsten Punkt, der dem Baukörper anliegt.**

**Obere Bezugshöhen sind für die Gebäudehöhe (GH) die oberste Kante der Dachkonstruktion und für die Außenwandhöhe (AWH) die oberste Kante der gerade aufsteigenden, niedrigsten und nicht versprungenen Gebäudeaußenwand. Die Relation zwischen unterer und oberer Bezugshöhe wird durch rechtwinklig/ lotrecht verlaufende Linien hergestellt.**

Der Bezug der Baukörperhöhe auf die Höhe der natürlichen Geländeoberfläche folgt den Vorgaben nach § 2 (6) der HBO. Er ist angesichts der örtlichen Geländesituation im Bauvorhabengebiet sinnvoll und trägt dazu bei, dass die gegenseitige Beeinträchtigung von benachbarter Bauten vertretbar bleibt.

### **3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 2 und 3 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

**Entsprechend der Planzeichnung wird für den Geltungsbereich gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise (o) festgesetzt. Im Rahmen der für den Geltungsbereich festgesetzten offenen Bauweise (o) sind Gebäude bis max. 25,0 m Länge zulässig.**

Städtebaulicher Ansatz dieser Festsetzungen ist es, durch die offene Bauweise (o) eine Harmonisierung hinsichtlich der Anordnung von Baukörpern innerhalb des Vorhabengebietes und mit Blick auf die angrenzenden, also bereits bestehenden Siedlungsflächen - auch hier wurden die Grundstücke in offener Bauweise bebaut - zu erreichen. Überdies bildet die offene Bauweise eine ausreichende, heute im Regelfall übliche Grundlage zur Bebauung von Wohngebieten im ländlichen Raum.

Auf die Festsetzung von Hausformen wurde im Bebauungsplan Nr. 35 verzichtet. Sie ist im vorliegenden Fall städtebaulich gesehen nicht zwingend erforderlich. Dahingehende Vorgaben würden die baulichen Möglichkeiten, auch mit Blick auf die Vermarktung der Bauflächen, frühzeitig einschränken. Allerdings ist innerhalb der offenen Bauweise (o) die zugelassene Gebäudelänge auf maximal 25,0 m beschränkt. Damit wird verhindert, dass längere Wohnobjekte bspw. solche Hausgruppen oder Reihenhäuser entstehen, die den örtlichen Siedlungscharakter dominieren und verändern würden. Im Rahmen einer uneingeschränkten offenen Bauweise wären gemäß BauNVO Gebäude bis 50 m zulässig.

**Durch die planzeichnerische Festsetzung von Baugrenzen, sind die überbaubaren bzw. die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Geltungsbereich gemäß § 23 (1) BauNVO bestimmt.**

Um ein weitgehend einheitliches jedoch innerhalb des Quartiers aufgelockertes Siedlungsgefüge zu ermöglichen, werden ausschließlich Baugrenzen und keine Bebauungslinien festgesetzt. Durch die Verbindung der festgesetzten Baugrenzen ergeben sich für den Vorhabenbereich zwei geschlossene Baufelder: Das östliche Baufeld entlang der „Erzebergstraße“ erfasst die künftige Baufläche für den bisherigen Grundstückseigentümer. Das Baufeld sichert dessen Wohngebäudebestand, ergänzend wird eine zusätzliche bebaubare Fläche zur Verfügung gestellt. Im westliche Baufeld entlang der „Birkenstraße“ möchte die Raiffeisenbank Nordhessen erschlossene Grundstücke für Bauwillige zur Verfügung stellen. Zwischen den beiden Baufenstern ist ein 6 m breiter, nicht überbaubarer Flächenstreifen vorgesehen.

Abgesehen von dem notwendigen Verkehrsanschluss (s. hierzu Kap. II., Abschnitt 5.) zur Erschließung des östlichen Baufeldes, bleiben die Möglichkeiten zur späteren Parzellierung der beiden Baufelder unbenommen.

Im Sinne der eindeutigen Handhabbarkeit der Bauleitplanung, sind die Abstände der dargestellten Baugrenzen in der Planzeichnung (s. dort) vermaßt. Die damit festgesetzten Bauabstände

dienen zur Vermeidung von Konflikten gegenüber benachbarten Ansprüchen und Nutzungen. So beträgt ihr Abstand zur unbebauten Landschaft (Acker) in östlicher Richtung sowie zu den öffentlichen Straßen außerhalb des Geltungsbereiches („Birkenweg“ und „Erzebergstraße“) 5,0 m, zu den benachbarten Wohngrundstücken in westlicher Richtung 3,5 m und zu der inneren Erschließungsstraße 3,0 m.

#### **Hinweise:**

Die Tiefe der Abstandsflächen von Gebäuden ist in den landesrechtlichen Vorschriften bestimmt, hier dem § 6 der Hessischen Bauordnung (HBO). Demgegenüber können sich Abweichungen zu den im Bebauungsplan über Baugrenzen festgesetzten Bauabständen ergeben. In diesem Fall gilt folgende Regelung nach § 6 (11) der HBO: „ ... *Festsetzungen eines Bebauungsplans, die die Tiefe der Abstandsflächen bindend bestimmen, haben Vorrang.*“

In § 6 HBO finden sich weitere Bestimmungen, die anzuwenden sind soweit der vorliegende Bebauungsplan dem nicht widerspricht (bspw. die Überschreitung von Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile).

Bei dem vorliegenden Geltungsbereich handelt es sich um ein vergleichsweise kleines Baugebiet, für das die Absichten des Investors weitgehend konkretisiert und die Verkehrserschließung festgelegt sind. Unter diesen Voraussetzungen ist in der Planzeichnung die Aufteilung des Baufeldes in mögliche Einzelgrundstücke dargestellt. Da eine diesbezügliche Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplanes rechtlich gesehen nicht möglich ist, handelt es sich hierbei um einen unverbindlichen Gestaltungsvorschlag. Er orientiert sich wesentlich an der Lage der anschlussrelevanten Verkehrsfläche (s. hierzu Kap. II., Abschnitt 5.). Für die vorgeschlagene Aufteilung sprechen darüber hinaus vermarktungsrelevante, also wirtschaftliche Überlegungen, auch ökologische Argumente wie der effiziente Umgang mit dem Schutzgut - Boden und somit die sparsame und zielorientierte Inanspruchnahme von bislang unbebauten Flächen zur Realisierung der Bauabsichten.

Der südliche Teil des Geltungsbereiches ist in der Planzeichnung nicht parzelliert (Vorschlag). Diese Fläche möchte der bisherige Grundstückseigentümer behalten und selbst als Wohnbauland nutzen. Die Anschlüsse dieses Bereiches an den Verkehr sowie an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen können in der „Erzebergstraße“ hergestellt werden.

Die Ausgestaltung, der im Bebauungsplan getroffenen Vorgaben zur Bauweise, bleibt letztendlich eine Frage der weiteren architektonischen und freiraumplanerischen Umsetzungen. Der Charakter einer Siedlungseinheit bestimmt sich über eine Reihe von Gestaltungsebenen, wobei der Bebauungsplan nur den städtebaulichen Rahmen liefern kann und soll, innerhalb dessen sich die Bautätigkeit vollzieht.

#### **4. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. BauNVO und § 91 HBO )

Auf die Ausweisung von Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB) wurde im Bebauungsplan Nr. 35 allein schon deshalb verzichtet, weil keine baurechtlich verbindlichen Vorgaben zur künftigen Grundstücksaufteilung bestehen (vgl. Kap. II., Abschnitt 3.). Die weitgehende Gestaltungsfreiheit des Bauherrn in Bezug auf die Grundstücksauswahl soll gewahrt bleiben und deshalb auch nicht durch bereits bestehende Vorgaben bspw. zur Verortung von erforderlichen Nebenanlagen beeinträchtigt werden. Die Einhaltung der geltenden rechtlichen Vorgaben (s. nachfolgende Hinweise) bleibt davon unbenommen.

##### **Hinweise:**

Nebenanlagen nach § 14 (1) und (2) BauNVO, beispielsweise zur Ver- und Entsorgung des Festsetzungsgebietes sowie sonstige nach der HBO zulässige Anlagen, sind auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 (5) BauNVO) zugelassen, wenn hierfür die Erforderlichkeit nachgewiesen werden kann.

Die grundsätzliche Zulässigkeit von Nebenanlagen innerhalb des Baugebietes ist über die §§ 12 und 14 BauNVO sichergestellt. Das betrifft auch die Anlage von Stellplätzen und Garagen soweit diese für den durch die Nutzung verursachten Bedarf notwendig sind. Stellplätze und Garagen für Fahrzeuge über 3,5 t Eigengewicht und deren Anhänger sind in diesem Zusammenhang in Wohngebieten nicht erlaubt. Privat genutzte Garagen und Fahrzeugstellplätze sind innerhalb der privaten Grundstücksflächen anzulegen. Der Bebauungsplan Nr. 35 setzt deshalb keine Flächen nach § 9 Abs.1 Nr. 4 fest, auch nicht für den öffentlichen Bereich der Straßenverkehrsflächen.

Die allgemeine Herstellungspflicht und örtliche Zulässigkeit von Nebenanlagen ergibt sich aus den landesrechtlichen Vorschriften der Hessischen Bauordnung (HBO):

- Für die Zulässigkeit bzw. Nichtzulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und anderen Nebenanlagen entlang der Nachbargrenzen von Baugrundstücken gelten die Abstandsflächenbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO).
- Die Gemeinde Bad Emstal hat auf Grundlage der HBO und in Verbindung mit der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) eine Satzung erlassen, die festlegt ob und in welcher Ausgestaltung, Größe und Anzahl Stellplätze und Garagen im Gemeindegebiet hergestellt werden müssen. Diese sogenannte *Stellplatzsatzung* ist verbindlich und folglich auch für das Vorhabengebiet anzuwenden.

Zur Schaffung einer Ordnung und Einhaltung der allgemeinen Verkehrssicherheit wurden folgende Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 4 i. V. m. mit § 91 HBO in den Bebauungsplan Nr. 35 aufgenommen:

**Gegenüber der Grenze von öffentlichen Straßen sind mindestens folgende Aufstelltieffen einzuhalten:**

- a) bei rechtwinkliger Aufstellung zur Straße - Garagen 5,0 m / Carports 3,0 m,**
- b) bei paralleler Aufstellung zur Straße - Garagen und Carports 1,0 m.**

Auf Privatgrundstücken sind Stellplätze und Garagen (hierzu zählen nach der HBO auch Carports) möglichst in räumlicher Nähe zu den erschließungswirksamen Verkehrsflächen (Straßen) anzuordnen, um lange Fahrwege zu vermeiden und damit die Flächenversiegelung im Sinne des Bodenschutzes gering zu halten. Von rückwärtig der Hauptgebäude angelegten Stellplätzen und Garagen ist in diesem Zusammenhang abzuraten.

Die Grundstückszufahrten sollen möglichst eine gerade, rechtwinklige Verbindung zu der öffentlichen Straße herstellen. Anzahl und Breite von Grundstückszufahrten sind auf das nutzungsbezogen erforderliche Maß zu beschränken.

Auf Alternativen bei der Gestaltung von Nebenanlagen und ihren Zufahrten wird hingewiesen. In diesem Zusammenhang werden angeregt:

- die Begrünung von Carports und Garagen insbesondere deren Dächer,
- die Herstellung von Stellflächen und Zufahrten aus wasserdurchlässigen Materialien zur Versickerung von Niederschlag soweit das von den speziellen Nutzungsanforderungen her möglich ist (Fahrbelastung, Geländeneigung, Versickerungsfähigkeit des Bodenkörpers),
- die gestalterische Einbindung von Nebenanlagen bspw. durch Gehölzabpflanzung,
- das Zusammenfassen von Zufahrten von Nachbargrundstücke.

**Nicht überdachte Stellplätze und Wege sind so anzulegen, dass anfallender Niederschlag vollständig auf dem Grundstück versickern kann.**

Die Grundstückseigentümer haben dafür Sorge zu tragen, dass anfallender Niederschlag von nicht überdachten Stellplätzen und Wegen am Anfallort, also auf dem Grundstück verbleibt und hier versickert wird. Das ist aus ökologischen Gründen heraus sinnvoll und richtig (Grundwasseranreicherung usw.) und auch deshalb, weil das kommunale Abwassernetz von Balhorn soweit hydraulisch ausgelastet ist, dass nur noch geringe Mengen an Abwasser (Schmutz- und Regenwasser) aus dem Geltungsbereich aufgenommen werden können (s. hierzu Kap. II., Abschnitt 6.).

## **5. Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**Entsprechend der Planzeichnung ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB im Geltungsbereich eine öffentliche Verkehrsfläche allgemeiner Zweckbestimmung festgesetzt und durch planzeichnerisch dargestellte Straßenbegrenzungslinien bestimmt.**

Bei der nach § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzten Verkehrsflächen allgemeiner Zweckbestimmung handelt es sich um die erschließungsnotwendigen Straße für den Anliegerverkehr im späteren Wohngebiet. Der besseren Handhabbarkeit bei der baulichen Umsetzung wegen, sind in der Planzeichnung (s. dort) die festgesetzte Regelstraßenbreite bemaßt und der künftige öffentliche Straßenraum durch eine (in der farbigen Planzeichnung 'grüne') Straßenbegrenzungslinie abgetrennt.

Die innere Erschließung des nordseitigen Teils des kleinen Baugebietes erfolgt über eine im Regelausbaumaß 5,5 m breite Verkehrsfläche. Sie schließt an den Ortsverkehr in der „Birkenstraße“ an und wird von hier aus, in gerader Strecke von ca. 50 m Länge in das Vorhabengebiet hineinverlegt. Am Ende des Straßenstiches ist eine Wendeanlage nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen angeordnet. Sie ermöglicht das problemlose Wenden von Fahrzeugen von bis zu 10 m Länge (bspw. dreiachsiges Müllfahrzeug). Über die innere Erschließungsstraße ist der Anliegerverkehr des künftigen Wohngebietes sicher zu bewerkstelligen. Das gilt uneingeschränkt für das zu erwartende Fahrzeugaufkommen (es werden ca. 8-10 Wohneinheiten angenommen), die notwendigen Anfahrten von Krankentransporten, Feuerwehr- und Müllfahrzeugen sowie für den Begegnungsfall von Pkw/ Lkw.

Die Anlage einer kurzen Stichstraße zur Erschließung des Vorhabengebietes hat neben kosten- und umweltrelevanten Gründen folgende Vorteile gegenüber anderweitigen Erschließungsvarianten:

- effiziente Gebietserschließung unter Sicherstellung größtmöglicher Nutzflächen zur Wohnbebauung,
- Beschränkung der Bodenversiegelung durch Verkehrsflächen,
- Einschränkung der Verkehrsbelastungen,
- Verringerung der notwendigen Straßenunterhaltung durch die Gemeinde als der späteren Eigentümerin.

Der derzeitige Grundstückseigentümer behält sich vor, den südlichen Teil des Geltungsbereiches für die Verwirklichung eigener Ansprüche zu nutzen. Die Erschließung dieser Baufläche muss und wird sich aufgrund der vorhandenen Anschlüsse (Kanal, Wasser, Straße etc.) und Gelände- verhältnisse in Richtung der „Erzebergstraße“ ausrichten. Öffentliche Erschließungsflächen sind hier nicht vorgesehen.

### **Hinweise:**

Mit der baurechtlichen Festsetzung der erschließungswirksamen Verkehrsfläche nach § 9 (1) Nr. 11 erfolgt lediglich ihre planungsrechtliche Sicherstellung. Die straßen- bzw. verkehrsrechtliche Widmung geschieht in gesonderten Verfahren. Aus diesem Hintergrund, wird im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung auf weiterreichende Festsetzungen bspw. zur Unterteilung und Nutzung der ausgewiesenen Verkehrsfläche verzichtet und auf die zu einem späteren Zeitpunkt notwendige Fachplanung bzw. verkehrsbehördliche Widmung verwiesen.

Bei der im Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 35 „Erzebergstraße“ festgesetzten Flächen nach § 9 (1) Nr. 11 handelt es sich um eine öffentliche Verkehrsflächen. Mit dieser Festsetzung sichert sich die Gemeinde u. a. ihr Vorkaufsrecht. Zugleich werden damit Übernahmeansprüche gemäß § 40 BauGB ausgelöst.

Im vorliegenden konkreten Fall erfolgt der notwendige Straßenausbau zu Lasten der Investorin. Danach übernimmt die Öffentlichkeit, hier die Gemeinde Bad Emstal, alle fertigen Verkehrsanlagen in ihren Besitz und in ihre Verantwortlichkeit. Das betrifft den weiteren Betrieb der Verkehrsflächen, die Herstellung und Überwachung der Verkehrsordnung (als untere Straßenbehörde) sowie die Straßenunterhaltung. Spätestens vor dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 35 „Erzebergstraße“ schließen die Gemeinde Bad Emstal und die Investorin einen Erschließungsvertrag ab, in dem auch der fachgerechte Straßenausbau für das Vorhabengebiet sichergestellt sowie die Übernahme dahingehender Kosten und Verantwortlichkeiten geregelt wird.

Die Ausgestaltung, der im Geltungsbereich festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt im Zuge der späteren Fachplanung. In diesem Zusammenhang werden u. a. bestimmt:

- der belastungsbezogene Straßenaufbau und -querschnitt,
- die Auslegung der Straßengradienten,
- die Straßenentwässerung,
- die Straßenbeleuchtung,
- die Festlegung einer Geschwindigkeitsbeschränkung.

Ergänzend sollten von den verantwortlichen Planern, der Investorin und der Gemeinde Bad Emstal weitere Aspekte der Straßengestaltung diskutiert werden, um diesbezügliche Entscheidungen anzuregen und herbeizuführen. So beispielsweise:

- die Ermöglichung unbehinderter Mobilität,
- die Auswahl von zukunftsweisenden Oberflächenbefestigungen,
- die Minderung von Verkehrsemissionen und Fahrgeräuschen,
- eine energiesparende Straßenbeleuchtung,
- die Erreichbarkeit und Benutzung des Wohngebietes mit dem Fahrrad, Rollstühlen und Kinderwagen.

Es ist davon auszugehen, dass sich der weiterführende Fahrverkehr über die vorhandene „Birkenstraße“ bzw. für die erschlossene südseitige Baufläche über die „Erzebergstraße“ entwickelt und nach Realisierung des Vorhabens verkehrssicher und weitgehend belastungsfrei abgeführt werden kann.

Innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche im Geltungsbereich werden soweit wie möglich auch die neuen unterirdischen Leitungen zum notwendigen ver- und entsorgungstechnischen Anschluss des künftigen Wohngebietes verlegt (s. Kap. II., Abschnitt 6.).

## **6. Versorgungsanlagen und -leitungen; Abfall- und Abwasserbeseitigung**

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 13 und 14 BauGB, § 91 HBO)

Innerhalb des Vorhabengebietes (Fst.-Nr. 52, s. Planzeichnung), einer bisher weitgehend landwirtschaftlich genutzten Fläche, sind keine Ver- und Entsorgungsanlagen bekannt.

### **Hinweise:**

Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser etc. dienenden Nebenanlagen können gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO im Geltungsbereich als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen zur Ausnutzung solarer Strahlungsenergie, zur Kraft-Wärme-Kopplung und für die Bereitstellung sonstiger erneuerbare Energien.

### **Ver- und Entsorgungsleitungen und -anlagen sind nur unterirdisch zulässig. Ausnahmsweise können oberirdische Ver- und Entsorgungsanlagen zugelassen werden.**

Versorgungsträger können prinzipiell selbst über die Verlegung ihrer Anlagen und Leitungen entscheiden. So ist es denkbar, dass die unterirdische Verlegung abgelehnt wird. Dieser Tatbestand war bei konkreten Bauvorhaben in der Vergangenheit bereits aufgetreten. Gründe sind oft die durch Erdarbeiten höheren Baukosten für die unterirdische Verlegung von Anlagen und Leitungen. Aus diesem Sachverhalt heraus, erfolgt für den Bebauungsplan Nr. 35 eine bindende Festsetzung zur vornehmlich unterirdischen Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen und -anlagen. Die ausnahmsweise und so für den Einzelfall zu prüfende Zulassung einer oberirdischen Verlegungsweise kann für bestimmte Anlagen oder Anlagenteile sinnvoll sein, die bspw. aus wartungs- oder nutzungstechnischen Gründen besser oberirdisch anzuordnen sind (z. B. Druckerhöhungsstationen, Ladestationen für die E-Mobilität, Netzverteilerkästen von Strom- und Internetleitungen usw.).

Die zur Erschließung des Vorhabengebietes vorzusehenden öffentlichen Leitungen und Anlagen werden aller Voraussicht nach innerhalb der im Plan festgesetzten Verkehrsfläche (s. Kap. II.,

Abschnitt 5.) verlegt. Ihre konkrete Trassenführung wird im Zuge späterer Fachplanungen entwickelt und bestimmt. Aus diesen Grund ist in der Planzeichnung darauf verzichtet worden, Versorgungsflächen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB) und die Führung von künftigen Versorgungsanlagen und -leitungen einzutragen und somit ihren Standort bzw. ihre Lage schon jetzt verbindlich zu verorten.

#### **Hinweis:**

Vorgesehen ist, dass die die notwendigen Ver- bzw. Entsorgungsanlagen - zumindest für Trink-, Lösch-, Regen- und Schmutzwasser - im Auftrag der Investorin und zu ihren Lasten regelgerecht erstellt und an die öffentliche Netze angeschlossen werden. Danach übernimmt die Öffentlichkeit, hier die Gemeinde Bad Emstal, alle fertigen Ver- und Entsorgungsanlagen in ihre Zuständigkeit und ihren Besitz, damit verbunden auch den Betrieb und die Unterhaltung dieser Anlagen. Spätestens vor dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 35 „Erzebergstraße“ schließen die Gemeinde Bad Emstal und die Investorin einen Erschließungsvertrag. Darin wird u. a. auch die fachgerechte Verlegung der Ver- und Versorgungsanschlüsse für das Vorhabengebiet sichergestellt sowie die damit im Zusammenhang stehende Übernahme der Kosten und Verantwortlichkeiten geregelt.

Die Verlegung und Anschlüsse der anderer Versorger (Strom, Telekommunikation, Internet usw.) sind im Einzelnen mit den hierfür örtlich zuständigen bzw. vom Investor zu akquirierenden Trägern abzustimmen.

Die nachfolgenden Ausführungen dienen in erster Linie zur Vorinformation im Zusammenhang mit der späteren Erschließung des Bauvorhabengebietes:

#### ➤ **Trinkwasserversorgung- und Brandschutz**

Die Wasserversorgung erfolgt ausgehend vom öffentlichen Trinkwassernetz, zuständig ist die Gemeinde Bad Emstal. Anschlüsse an die vorhandenen Hauptleitungen sind im „Birkenweg“ bzw. in der „Erzebergstraße“ möglich und vorgesehen. Ausgehend vom Bestand wird eine neue Hauptleitung DN 100 innerhalb der für den Geltungsbereich festgesetzten Verkehrsfläche (s. Kap. II., Abschnitt 5.) verlegt. An der neuen Hauptleitung werden die Abzweige für die Anschlüsse der Wohnhäuser angebracht und auf kurzem Wege bis zur Abnahme auf die einzelnen Grundstücke verlegt. Alle neuen Trinkwasserleitungen mit ihren Anschlüsse an den Bestand sowie die notwendige Löschwasserentnahmestelle, vorgesehen als Unterflurhydranten, sind nach dem Regelwerk des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) herzustellen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass das vorhandene kommunale Versorgungssystem ausreichende Anschlussverhältnisse hinsichtlich der verfügbaren Trinkwassermenge und -qualität sowie mit Blick auf den notwendigen Versorgungsdruck bietet.

### **Hinweis:**

Der Anschluss des Vorhabengebietes an die öffentliche Trinkwasserversorgung gilt als unwesentliche Netzerweiterung. Nach dem Hessischen Wassergesetz (HWG) ist hierfür keine Genehmigung erforderlich.

Auch die **Löschwasserversorgung** ist über das öffentliche Trinkwassernetz sicherzustellen. In diesem Sinne kommen im Rahmen der Erschließung u. a. folgende Bestimmungen zur Anwendung:

- Die Löschwassermenge ist unter Berücksichtigung des Hessischen Brandschutzgesetzes und unter Beachtung des Regelwerkes "Wasserversorgung, Rohrnetz/ Löschwasser, Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung", DVGW Arbeitsblatt W 405 zu gewährleisten. Für die Absicherung einer schnellen und intensiven Brandbekämpfung sind für Löschfälle im WA-Gebiet mindestens 48 m<sup>3</sup>/h Löschwasser für die Dauer von zwei Stunden bereitzustellen. Der Abstand der Löschwasserentnahmestellen (hier vorgesehen Unterflurhydranten) untereinander sollte nicht mehr als 120,0 m betragen, der Abstand der Löschwasserentnahmestellen zum Löschobjekt nicht mehr als 80,0 m.
- Zu- und Durchfahrten bzw. -gänge, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehren sind auf Grundlage von § 5 der Hessischen Bauordnung (HBO) zu schaffen.
- § 36 (1) Abs. 1 HBO fordert, dass für jede Nutzungseinheit mit mindestens einem Aufenthaltsraum in jedem Geschoss mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege vorhanden sein müssen. Die Zufahrtsmöglichkeit von öffentlichen Verkehrsflächen ist durch Absenkung der Bordsteine erkennbar zu gestalten.

Die Breite der öffentlichen Verkehrsflächen (s. Kap. II., Abschnitt 5.) garantiert eine problemlose Abwicklung (Zufahrt, Aufstellung) des Rettungsverkehrs. Darüber hinaus könnten die Grundstückszufahrten als zusätzliche Aufstellfläche mitbenutzt werden. Die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist in diesem Zusammenhang anzuwenden.

Nicht genehmigte Grundwasserentnahmen beispielsweise für Trink- oder Brauchwasserzwecke sind unzulässig.

### ➤ **Energieversorgung**

Zuständig für den Strom- und Gasanschluss ist die EAM Netz GmbH. Ihre Beteiligung am Vorhaben ist im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes vorzunehmen. Bei der Planung und spätestens der Ausführung von Erschließungsanlagen ist Folgendes zu berücksichtigen:

- In den anschlusswirksamen Straßen („Birkenweg“/ „Erzebergstraße“) liegen Versorgungsleitungen der EAM Netz GmbH. Hierzu können vom Versorgungsbetrieb Pläne (ohne Anspruch auf Richtigkeit) zur Verfügung gestellt werden.
- Vor Ausführung von Erdarbeiten ist rechtzeitig Kontakt mit dem Regio Team der EAM aufzunehmen zwecks Einmessung/ Kennzeichnung des genauen Leitungsverlaufes.

- Sämtliche Bauarbeiten im Bereich dieser Leitungen, insbesondere Veränderungen der Geländehöhe, sind rechtzeitig mit der EAM abzustimmen. Bei der Ausführung von Tiefbauarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen zu beachten.
- Die EAM ist rechtzeitig zu informieren, damit die Verlegung der Stromversorgungsleitungen zeitnah geplant und vorgenommen werden kann.

Für die Erschließung werden Baukostenzuschüsse auf Grundlage der gesetzlichen Bestimmungen erhoben und die entsprechenden Anschlusskosten mit dem Bauherrn/ späteren Grundstückseigentümer abgerechnet.

Unter dem Vorbehalt der Wirtschaftlichkeit und unter Berücksichtigung der Ziele der Energiewende, ist der zentrale Anschluss des Baugebietes an die Versorgung mit Energieträgern (Gas, Nah-/ Fernwärme o. a.) zu prüfen und gegebenenfalls vorzunehmen.

#### ➤ **Fernmeldetechnische Anschlüsse, Internet**

Zuständig für die fernmeldetechnische Versorgung des Gebietes ist die Deutsche Telekom. In den anliegenden Straßen liegen Telefonkabel. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom so früh wie möglich, mindestens aber vier Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden

Bei dem Versorgungssegment - Internet gibt es gegenwärtig große 'Bewegungen' und oft mehrere Angebotsoptionen, die im Zusammenhang mit der Erschließung des Baugebietes vom Investor zu prüfen und ggf. aufzugreifen sind. Als aktuell in Bad Emstal aktive Internetanbieter sind die Deutsche Glasfaser Holding GmbH und die goetel GmbH rechtzeitig über das Vorhaben in Kenntnis zu setzen.

#### ➤ **Abwasseranfall und -behandlung**

Die Entwässerung des Vorhabengebietes ist frühzeitig, also spätestens zum Zeitpunkt der Fachplanung, mit dem hierfür zuständigen Fachdienst Wasser- und Bodenschutz beim Landkreis Kassel abzustimmen.

Die Anschlussverhältnisse der bestehenden Ortskanalisation von Balhorn sehen für das Vorhabengebiet eine Mischentwässerung vor.

#### **Schmutzwasserableitung**

Das aus dem Neubaugebiet anfallende Schmutzwasser ist dem vorhandenen Kanalnetz zuzuleiten. Für den nördlichen Baugebietsbereich liegt der hierfür gegebene Anschluss im „Tulpenweg“ (Mischwasserkanal). Das im südlichen Baufeld anfallende Abwasser kann dem freien Gefälle folgend in die öffentliche MW-Kanalisation in der „Erzebergstraße“ eingeleitet werden. Es ist

anzumerken, dass voraussichtlich ausschließlich häusliches Abwasser zu erwarten ist, für das keine Vorbehandlung vor Einleitung in den öffentlichen Kanal erforderlich wird.

Bei der Neuverlegung von Anschlüssen an die öffentliche Kanalisation und der Einleitung von Abwasser, ist die geltende Entwässerungssatzung der Gemeinde Bad Emstal verbindlich anzuwenden.

### **Niederschlagswasserableitung und -bewirtschaftung**

Die kommunale Anschlusskanalisation für den Vorhabenbereich ist als Mischwassersystem ausgelegt. Deshalb muss das im Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser hier mit eingeleitet werden.

Nach Angaben der Gemeinde Bad Emstal ist das bestehende Netz aus hydraulischer Sicht nahezu ausgelastet. Das bedeutet, neben der erforderlichen Einleitung des Schmutzwasser aus dem Neubaugebiet, verbleiben nur sehr geringe Kapazitäten, um Niederschlagswasser in das öffentliche Netz abgeben zu können. Im vorliegenden Bebauungsplan ist deshalb festgesetzt, dass höchstens 1,5 l Niederschlagswasser/s je 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eingeleitet werden dürfen (s. hierzu Kap. II., Abschnitt 10.). Die Grundstückseigentümer haben folglich mit vorgeschalteten technischen Einrichtungen bzw. Maßnahmen dafür Sorge zu tragen, dass diese Festsetzung eingehalten werden kann (s. hierzu Kap. II., Abschnitt 11.).

Es ist darüber hinaus sicherzustellen, dass kein schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer oder das Grundwasser eingeleitet wird. Bei der Niederschlagswasserbehandlung ist der Stand der Technik ist einzuhalten. Dabei sind zutreffender Weise folgende Merk-/ Arbeitsblätter des DWA anzuwenden:

- A 102 – Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser,
- A 117 – Bemessung von Regenrückhalteräumen,
- A 118 – Hydraulische Bemessung und Nachweis von Entwässerungssystemen,
- A 138 – Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser.

### Niederschlagswasserbewirtschaftung

Die nachfolgend dargestellten *Anregungen* stellen Alternativen zur Regenwasserableitung in die Kanalisation dar. Sie sind aus ökologischen Gründen, so im Zusammenhang mit der Grundwasseranreicherung bzw. Trinkwassereinsparung, grundsätzlich positiv zu bewerten. Über ihre praktische Umsetzbarkeit kann der Bauherr/ die Bauherrin nur im Einzelfall, unter Berücksichtigung der örtlichen Möglichkeiten und Voraussetzungen entscheiden:

- Nutzung von Niederschlag für Brauchwasserzwecke

Als wirksame Wassersparmaßnahme kann Niederschlagswasser von Dachflächen - soweit nicht schadstoffbelastet und bautechnisch möglich - in geeigneten Einrichtungen gespeichert (z. B. in Zisternen, Becken, Regenwassertanks) und für Brauchwasserzwecke (Toilettenspülung, Freianlagenbewässerung u. a.) genutzt werden. Behälter zum Sammeln von Niederschlagswasser sind

im Regelfall baugenehmigungsfrei. Auch nach wasserrechtlichen Bestimmungen bedarf das Sammeln von Niederschlag keiner Genehmigung oder Erlaubnis. Um die gesundheitliche Gefährdungen durch die Nutzung von Niederschlagswasser einzuschränken, müssen mindestens die allgemein anerkannten Regeln der Technik eingehalten sein. Durch Kontrollen u. a. beim Anschluss des Wasserzählers ist sicherzustellen, dass durch den Betrieb von Brauchwasseranlagen keine Rückwirkungen in das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz möglich sind. Für eventuell auftretende Abflussspitzen ist ein Überlaufanschluss von der Regenwasserspeicheranlage an die Regenwasser-Kanalisation erforderlich. Die Nutzung von Regenwasser als innerhäusliches Brauchwasser verlangt die nachfolgende Einleitung in die Schmutzwasserkanalisation und eine gesonderte Gebührenabrechnung mit separatem Zähler.

- Dezentrale Versickerung von Niederschlag

Die Niederschlagswasserversickerung dient der gewünschten Anreicherung von Grundwasservorräten. Eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser auf den Wohngrundstücken ist nach den geltenden wasserrechtlichen Bestimmungen erlaubnisfrei, wenn sie oberflächennah durch die belebte Oberbodenzone erfolgt. Für den Geltungsbereich sind die Angebote zur dezentralen Versickerung des anfallenden Niederschlags im Einzelfall, das heißt in Abhängigkeit von Grundstücksnutzung, Geländelage, Grundwasserstand und Bodenverhältnissen zu prüfen und wenn möglich zu nutzen. Neben der Versickerung in Vegetationsflächen können spezielle Anlagen zur dezentralen Niederschlagsversickerung verwendet werden wie Rigolen, Versickerungsmulden oder perforierte Rohre. Sie müssen nach dem Regelwerk der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA), Arbeitsblatt 138 geplant sein und ausgeführt werden. Darüber hinaus sind befestigte Grundstücksfreiflächen wie Zufahrten, Wege, Stell- und Lagerplätze sowie Terrassen - soweit möglich und für die betreffende Nutzung geeignet - mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien und Verlegungsarten auszubilden sofern dem nicht wasserrechtliche Vorschriften bzw. Belange entgegenstehen.

Sollten Mineralöle gelagert und umgeschlagen werden, so wird auf die Pflicht zur unaufgeforderten Anzeige/ Prüfung gemäß § 41 Hessisches Wassergesetz (HWG) i. V. m. der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) hingewiesen (s. hierzu auch Festsetzungen in Kap. II., Abschnitt 7.) . Für die Errichtung und den Betrieb von Erdwärmesonden und -kollektoren besteht eine Erlaubnispflicht gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m. der AwSV. Jeweils zuständig ist der Fachdienst Wasser- und Bodenschutz beim Landkreis Kassel.

Die Reinigung von Fahrzeugen darf nur an dazu zugelassenen Waschanlagen bzw. Waschplätzen vorgenommen werden. Das gilt uneingeschränkt für die zu erwartenden Bau- und Erschließungsarbeiten und ebenso wie für die späteren Bewohner der Siedlung. Einleitungen von unbehandeltem oder unzureichend vorbehandeltem Abwasser in Oberflächengewässer und/ oder das Erdreich sind grundsätzlich untersagt.

Bei Transport, Lagerung und Handhabung gefährlicher Stoffe sind die gesetzlichen Bestimmungen einzuhalten. Verwiesen wird ausdrücklich auf die AwSV und das Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Der sachgemäße Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, vor allem bei Wartungs-, Pflege- und Reparaturarbeiten an Fahrzeugen und Maschinen, aber auch beim Umschlagen von Mineralölen, ist durch das WHG vorgeschrieben.

#### ➤ **Abfallentsorgung**

Die Erschließung des Baugebietes und die Baudurchführung sind unter Einhaltung der Bestimmungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrWG) zu organisieren und durchzuführen. Die nach Landesrecht zuständige Körperschaft für die Abfallentsorgung und deren Organisation ist der Landkreis; er hat die gültige Abfallsatzung erlassen.

Die geltenden „Sicherheitstechnischen Anforderungen an Fahrwege, Wendeanlagen und Müllbehälterstandplätze“ des zuständigen Entsorgungsbetriebes [Landkreis Kassel, Eigenbetrieb Abfallentsorgung] sind zu berücksichtigen, insbesondere bei der Verkehrsfachplanung und im Zuge der späteren baulichen Umsetzung und Nutzung des Geltungsbereiches und seiner Anlagen.

Um Abfall zu minimieren und Energie zu sparen, sollten Langlebigkeit und Natürlichkeit entscheidende Kriterien für die Verwendung von Baustoffen sein.

Entsprechend den Bestimmungen des KrWG sind Bodenaushub, Bauschutt und Straßenaufbruch getrennt auf der Baustelle zu erfassen, auf Wiederverwertbarkeit zu prüfen und der geregelten Verwertung bzw. Entsorgung zuzuführen. Als gefährliche Abfälle sind schadstoffbelastete Baurestmassen der ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Entsorgungsvorgänge sind gemäß den Vorgaben des KrWG und der Nachweisverordnung (NachwV) zu dokumentieren. Entsorgungsnachweise sind der zuständigen Behörde ausschließlich in elektronischer Form vorzulegen. Der Abfallerzeuger hat sich vor Übergabe der Abfälle an den Abfallbeförderer davon zu überzeugen, dass dieser eine für die betreffende Abfallart und für das jeweilige Territorium gültige Genehmigung zum Einsammeln und Befördern der betreffenden Abfälle gemäß Abfallgesetz hat. Leistungsanforderungen in den Ausschreibungen der öffentlichen Träger (bspw. bei Erschließungsarbeiten) haben entsprechende Anforderungen zur Abfallbeseitigung in ihre Vorbemerkungen aufzunehmen und in der späteren Bauüberwachung zu gewährleisten.

#### ➤ **Ablagerungen und Altlasten; Boden- und Grundwasserschutz**

Altflächen sind im Vorhabenbereich nicht bekannt.

Vor Baubeginn ist eine Sondierung der Flächen auf Kampfmittel zu prüfen und falls hierfür Anhaltspunkte bestehen vorzunehmen. Sollten bei der Erschließung des Gebietes Altlasten und/oder Kampfmittel aufgefunden werden, sind die Arbeiten an dieser Stelle sofort einzustellen. Kampfmittel sind in ihrer Lage nicht zu verändern; die nächstgelegene Polizeidienststelle bzw. das zuständige Ordnungsamt sind zu verständigen. Sollte Sanierungsbedarf vonnöten sein, ist eine geeignete Konzeption zu entwickeln und abzuarbeiten.

Mit dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) wurde eine bundesweit einheitliche rechtliche Basis für die Anforderungen an den Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen

und die Sanierung von Altlasten geschaffen. Darüber hinaus enthält das BauGB eine Vielzahl von Aussagen zum Bodenschutz, so dass sich der direkte Anwendungsbereich des BBodSchG im Rahmen der Bauleitplanung als relativ gering erweist.

- Bei der Erschließung des Vorhabenbereiches sind die bodenschutzrechtlichen Vorschriften zu beachten und einzuhalten!
- Die Bodenschonungsklausel des BauGB § 1 Abs. 5, nach welcher mit Grund und Boden schonend umgegangen werden soll, ist einzuhalten. Die Vermeidung nicht erforderlicher Totalversiegelungen sowie einer nicht bedarfsgerechten Parallelführung von Trassen ist im Zusammenhang mit dem sparsamen und schonenden Umgang mit Boden geboten.
- Unbelasteter Bodenaushub, der bei der Durchführung von Bauvorhaben anfällt, kann auf den Baugrundstücken zur Profilierung verwendet werden. Dadurch entstehende Aufschüttungen sind auch entlang der Grundstücksgrenzen möglich. Sie lösen Abstandsflächen im Sinne der HBO nicht aus.
- Gemäß § 3a des Hessischen Abfallwirtschafts- und Altlastengesetzes ist für jede einzelne Baumaßnahme ein Erdmassenausgleich bzw. eine sinnvolle Verwertung überschüssiger Erdmassen nachzuweisen.
- Der Schutz des Bodens vor Erosionen, Verdichtung und Verschlammung ist während der Bauphase sicherzustellen. Gemäß § 202 Baugesetzbuch (ergänzt durch DIN 18 920) ist im Rahmen von Baugenehmigungen festzuschreiben, dass Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen ist.
- Bauwilligen wird angeraten vor Baumaßnahmen, verbunden mit Eingriffen in das Erdreich, geotechnische Baugrunduntersuchungen (DIN 4020, DIN EN 19977-2) durch einen Sachverständigen anstellen zu lassen.

## **7. Schädliche Umweltwirkungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Bei dem Vorhabengebiet handelt es sich um eine weitgehend belastungsfreie ruhige Lage am östlichen Siedlungsrand von Balhorn. Der Ort ist noch immer dörflich geprägt. Die Durchfahrtsstraße von Balhorn B450, Gewerbe- und Urlaubsgebiete (Ferienanlage Erzeberg) liegen in solchen Abständen (> 300 m) vom Bauvorhaben entfernt, dass keine nachteiligen Emissionswirkungen auftreten.

Gemäß der Umgebungslärmkartierung des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) 2017 handelt es sich bei dem Geltungsbereich zum B-Plan Nr. 35 um einen sehr schwach belasteten Bereich, also ein 'potentiell ruhiges Gebiet'. Der Gesamtlärm (Gewerbe-, Industrie- und Verkehrslärm) liegt höchstens zwischen 40 ...< 45 [db (A)]. Damit sind gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt. Es ist davon auszugehen, dass die Immissions-

richtwerte der TA-Lärm für Allgemeine Wohngebiete (WA) von tags 55 dB (A) und nachts 40 dB (A) eingehalten werden.

Gleiches gilt für Geruchsbeeinträchtigungen. Auch dahingehend sind keine erheblichen Störungen des Standortes bekannt. Die Nachbarflächen werden zum Wohnen bzw. feldwirtschaftlich genutzt. Betriebe mit nennenswerter Viehhaltung und damit verbundenen Geruchsentwicklungen gibt es im Nahbereich nicht.

**Hinweis:**

Vorhandene bzw. planungsrechtlich vorgesehene/ erlaubte Anlagen in der Nachbarschaft des Vorhabens und deren Nutzung genießen Bestandsschutz. Das betrifft bestehende Wohnobjekte ebenso wie Verkehrsanlagen und die Bewirtschaftung der benachbarten Ackerflächen. Sollten mit Blick auf hierdurch üblicherweise anfallende Emissionen wie Lärm, Staub, Abgase oder Geruch Belastungen eintreten, die entsprechende Nachweise und Vorkehrungen für das künftige Wohngebiet „Erzebergstraße“ erforderlich werden lassen, so sind die hierzu notwendigen Veranlassungen und Kosten vom Investor/ Bauvorhabenträger zu übernehmen. Die Verursacher können hierfür nicht in die Verantwortung genommen werden.

## **8. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i. V. m. § 91 HBO)

Grünordnungsplanerische Maßnahmen im Vorhabengebiet sind von eingeschränkter städtebaulicher Bedeutung. Sie dienen vor allem

- zur Verbesserung ökologischer Funktionen im Siedlungsraum,
- zur städtebaulichen Aufwertung des Wohnumfeldes,
- zur positiven Gestaltung des Ortsbildes,
- zum Schutz vor Emissionen und Wind,
- zur Beschattung des Straßenraums.

Der wichtigste Ansatz landschafts- und grünordnungsplanerischer Betrachtungen liegt für den Bebauungsplan Nr. 35 „Erzebergstraße“ darin, einen geeigneten Übergang zwischen dem neuen Wohngebiet und den weiter östlich gelegenen Freiflächen des Außenbereiches zu schaffen, hierbei handelt es sich um intensiv genutztes Ackerland. Aus dieser Zielsetzung heraus, wird gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB Folgendes festgesetzt:

### **Pflanzenliste**

**Für festgesetzte Gehölzanpflanzungen im Geltungsbereich sind nachfolgende Arten zu verwenden:**

**Bäume oder Heister:** **Vogel-Kirsche** (*Prunus avium*), **Feld-Ulme** (*Ulmus minor*), **Feld-Ahorn** (*Acer campestre*), **Berg-Ahorn** (*Acer pseudoplatanus*), **Weißbuche** (*Carpinus betulus*), **Wildobst- und hochstämmige Obstbäume**;

**Sträucher:** **Rotbuche** (*Fagus sylvatica*), **Hainbuche** (*Carpinus betulus*), **Gemeiner Liguster** (*Ligustrum vulgare*) ; **Sal-Weide** (*Salix caprea*), **Europäisches Pfaffenhütchen** (*Euonymus europaeus*), **Kornelkirsche** (*Cornus mas*), **Weißdorn** (*Crataegus spec.*), **Gemeine Hasel** (*Corylus avellana*), **Blutroter Hartriegel** (*Cornus sanguinea*), **Holz-Apfel** (*Malus sylvestris*), **Schwarzer Holunder** (*Sambucus nigra*), **Gemeiner Schneeball** (*Viburnum opulus*), **Wildrosen** (*Rosa spec. Wildarten*).

### **Anpflanzung zur Siedlungsrandeingrünung**

**Auf den in der Planzeichnung zur Siedlungsrandeingrünung festgesetzten Flächen sind Gehölze der Pflanzenliste anzupflanzen, als Hecken zu entwickeln und zu erhalten, Pflanzdichte: je Baum 4 m<sup>2</sup>, je Heister 2 m<sup>2</sup>, je Strauch 1 m<sup>2</sup>.**

Die festgesetzte, 3 m breite Heckenanpflanzung übernimmt vielfältige Funktionen mit Blick auf die Gestaltung des Landschaftsraumes zwischen der künftigen Siedlungsgrenze und den Freiflächen. Als wichtige Aufgaben bzw. Ziele sind zu nennen:

- Einbindung der neu entstehenden Siedlung in das Landschaftsbild, Verdecken von baulichen Anlagen und Straßen gegen Einsichtnahme,
- Emissionsschutz für das Wohngebiet gegenüber den Einflüssen der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzung hinsichtlich Lärm, Staub und Wind,
- Schaffung eines örtlichen Teilausgleiches für die bau- und nutzungsbedingten Eingriffe in den Naturraum und die Landschaft,
- Schönung und gestalterische Bereicherung der Gesamtanlage,
- Ausbildung neuer Schutz- und Rückzugsräume für kleinere Tiere, insbesondere Vögel.

Abgesehen von der Verortung und Pflanzenauswahl ist es den Grundstückseigentümern freigestellt wie sie die festgesetzte Hecke auf dem Grundstück anlegen und pflegen. Wünschenswert wäre allerdings, wenn eine weitgehend naturnahe Gestaltung sowie Einheitlichkeit in Struktur, Gefüge und Ansicht für die gesamte Heckenzeile am östlichen Rand des Vorhabengebietes entstehen würde. Das setzt den Willen und die Bereitschaft der Grundstückseigentümer zu einvernehmlichen Abstimmungen voraus. Die festgesetzte Pflanzenliste ist bei der Artenwahl zu berücksichtigen. Sie stellt sicher, dass innerhalb der Hecke keine exotischen oder standortfremden Laub- und Nadelgehölze gepflanzt werden.

Die nachfolgenden **Hinweise** entwerfen eine denkbare Zielvorstellung zur Gestaltung und Entwicklung der Hecke:

Die Anpflanzung wird mit standortheimischen Laubgehölzen vorgenommen; Entwicklungsziel ist eine standortgerechte Feldgehölzhecke. Wenige (kleinere) Hochstämme bzw. Heister bilden das aus weiter Entfernung erkennbare Baumgerüst. Wichtige Aufgabe der Strauchanpflanzungen ist es, den dichten Heckenkern schnell zu schließen sowie einen stufigen Saum mit hohem Grenzlinienanteil auszubilden. Eine versetzte mindestens zweireihige Mischbepflanzung ist in diesem Zusammenhang positiv zu sehen. Die unterschiedliche Wuchsform, -höhe und Fruchtung der Gehölze schafft Bedingungen zur schnellen Ansiedlung von kleineren Tieren, vor allem von Singvögeln; Laubfärbung und Blüten tragen jahreszeitlich auch zur Verschönerung des Gesamtbildes bei. Lücken innerhalb der dichten Anpflanzung sind nicht nachteilig soweit hier keine Pflege erfolgt, die die natürliche Sukzession stört (ständige Mahd, Unkrautvertilgungsmittel o.ä.).

Für die fachgerechte Pflege der Hecke (bedarfsweise Verjüngungs- und Rückschnitt, eventuell Anbringen von Nisthilfen) gibt es zahlreiche praktische Hinweise in der Literatur oder bei Umweltverbänden. Die Abpflanzung dient zur optischen Abschirmung; sie ist letztlich auch für die Grundstückseigentümer von Gewinn und dahingehend zu interpretieren.

## **9. Aufstellung des Bebauungsplanes unter besonderer Berücksichtigung der Belange von Schutzgütern und des Artenschutzes**

(§ 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB sowie § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Aufgrund der Tatsache, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 im vereinfachten Verfahren nach § 13b BauGB erfolgt, entfällt die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung und zur Erstellung eines Umweltberichts. Für Maßnahmen im Sinne der Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB) ist kein Ausgleich erforderlich, was vielerseits durchaus kritisch gesehen wird.

Dessen ungeachtet gelten die Anforderungen nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB, nach denen bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange von Schutzgütern wie Umwelt, Natur, Landschaft, Boden, Gesundheit usw. zu berücksichtigen sind. Im nachfolgenden Text werden hierzu schutzgutbezogene Einschätzungen vorgenommen, unter Annahme der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Erzebergstraße“:

### ➤ **Schutzgut – Mensch**

Mit Blick auf das Schutzgut – Mensch, insbesondere unter Berücksichtigung von Gesundheit und Gesunderhaltung, werden nachfolgende mögliche Konfliktpotentiale für das Vorhaben als künftiger Wohnstandort sowie die Auswirkungen auf benachbarte Wohnbereiche betrachtet:

- der Vorhabenbereich schließt unmittelbar an die bestehende Ortsbebauung an

Die zu erwartenden gegenseitigen Beeinträchtigungen von neuem Wohngebiet und benachbarten Wohnflächen sind als unkritisch, ausgewogen und üblich abzuschätzen.

- Verkehrsentwicklung

Es wird abgeschätzt, dass der zusätzlich entstehende Verkehr, ausgehend von geschätzt 8-10 Wohneinheiten über die bestehenden öffentlichen Anliegerstraßen störungsfrei und verkehrssicher abgewickelt werden kann. Darüber hinaus ist eine Aufteilung des Fahrzeugstroms zu erwarten: Der nördliche Bereich des neuen Wohngebietes wird über den „Birkenweg“ an den Ortsverkehr angeschlossen. Für die südseitige Fläche, die verbleibt im Eigentum des derzeitigen Besitzers, ist der Verkehrsanschluss über die „Erzebergstraße“ zu führen.

- Emissionsbelastungen (Geruch, Staub, Geräuschemissionen/ Lärm)

Es handelt sich um eine weitgehend belastungsfreie ruhige Wohnlage am östlichen Ortsrand von Balhorn. Die Lärm und Staubbelastungen durch die Bewirtschaftung der weiter östlich liegenden Felder sowie durch die westseitig gelegene Siedlungslage sind als gering einzuschätzen. U. a. wird im B-Plan Nr. 35 hierauf durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (statt der Reinen Wohnbebauung) und die Festsetzung zur Siedlungsrandeingrünung reagiert. Viehhaltungs- oder sonstige Betriebe mit hohen Emissionswirkungen gibt es im näheren Umfeld des Vorhabens nicht.

Bei dem Vorhabenbereich handelt es sich laut der Umgebungslärmkartierung des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) 2017 um einen sehr schwach belasteten Bereich. Der Gesamtlärm (Gewerbe-, Industrie- und Verkehrslärm) liegt maximal zwischen 40 ...<45 [dB (A)]. Damit sind gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt

**Schutzgut – Mensch:** keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen

➤ **Schutzgut - Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt**

Der Vorhabenbereich ist ca. 0,76 ha groß. Er grenzt unmittelbar an die bestehende Ortsbebauung (Wohnnutzungen), zweiseitig seitlich an Verkehrsflächen und an der Ostseite an landwirtschaftliche Flächen, auf denen intensiv Ackerbau betrieben wird.

Der Geltungsbereich selbst wird seit langem als Acker intensiv genutzt, aktuell als Wirtschaftsgrünland, das mehrfach jährlich geschnitten wird. Darüber hinaus findet sich ein Wohngebäude mit Nebenanlage und etwas Ziergarten. Auf den intensiv bewirtschafteten Ackerflächen sind regelmäßige maschinelle Bewirtschaftungen, je nach Anbaukultur auch Bodenumbrüche üblich, ebenso der Einsatz von Dünger und Herbiziden zur Steigerung des Ertrages.

Die vernetzungswirksame Funktion der Fläche ist allein schon aufgrund ihrer Größe und Lage (am Ortsrand und zwischen zwei Straßen) eingeschränkt. Die Fläche ist kein Naturschutzschutzgebiet nach dem Bundes- oder Landesgesetz. Auch andere Schutzgebietsausweisungen (Nationalpark, FFH- oder Vogelschutzgebiet etc.) oder geschützte Objekte (Naturdenkmale, geschützte Biotope und Lebensräume, besonders geschützte Pflanzen und Tiere usw.) gibt es im Geltungsbereich zum B-Plan Nr. 35 nicht.

Der Bebauungsplan Nr. 35 „Erzebergstraße“ eröffnet die Möglichkeit zur Bebauung der Fläche und damit zur Versiegelung von Boden. Dieser Sachverhalt stellt den erheblichsten Eingriff dar (siehe weiter unten, Schutzgut – Boden). Bei dem beanspruchten Areal handelt es sich um derzeit intensiv bewirtschaftetes Ackerland. Im Rahmen der künftigen Nutzung bieten sich – trotz der beabsichtigten Wohnbebauung – zumindest für die verbleibenden Freiflächen und in Einzelaspekten ökologische Aufwertungen an, die teilweise bereits im Bebauungsplan Nr. 35 festgesetzt bzw. angeregt werden. Zu nennen sind:

- die Anpflanzung einer Hecke an der Ostgrenze des Vorhabenbereiches zur Siedlungseingrünung (s. Kap. II., Abschnitt 8.). Durch diese örtliche Ausgleichsmaßnahme ergibt sich lokal eine Rücknahme der Bodenbeanspruchung.
- Es entsteht ein Schutz- und Übergangsbereich zwischen den Wohnansprüchen und den landwirtschaftlichen Nutzungen. Die Hecke bietet bei guter Entwicklung einen Brut- und Rückzugsraum für kleinere Säugetiere und Vögel.
- Den Vorgaben des Bebauungsplanes gemäß sind die unbebauten Grundstücksflächen durch die Eigentümer gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und hierbei örtlich mit Gehölzen zu bepflanzen (s. Kap. II., Abschnitt 10.).

Ein vollständiger (mathematischer) Ausgleich im Sinne der Hessischen Kompensationsverordnung ist dabei nicht zu erwarten.

• **Artenschutzrechtlicher Beitrag zur Bauleitplanung**

Die Regelungen zum Artenschutz werden auf Ebene der Bauleitplanung abgeprüft, obschon die Verwirklichung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände erst mit der Zulassung eines Bauvorhabens (also nach der Baugenehmigung) relevant wird. Eine Bauleitplanung deren Inhalte nur unter Verletzung artenschutzrechtlicher Vorschriften verwirklicht werden kann ist nicht vollzugsfähig. Die Prüfung von Verbotstatbeständen und Ausnahmevoraussetzungen des Artenschutzes

erfolgt unabhängig von den Eingriffsregelungen des BauGB, weshalb sie der bauleitplanerischen Abwägung nicht zugänglich ist. Über die Beantwortung der nachfolgenden Fragen wird abgeklärt, ob Artenschutzbelange durch die vorliegende Bauleitplanung betroffen sind:

- Wird wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachgestellt oder werden solche gefangen? NEIN
- Werden besonders geschützte wild lebende Tiere verletzt (ausgenommen unabwendbare Kollisionen o.ä.)? NEIN
- Werden Entwicklungsformen besonders geschützter Tierarten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört? NEIN
- Werden Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wild lebender Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur entnommen, beschädigt oder gestört? NEIN
- Werden wild lebende Pflanzen besonders geschützter Arten oder ihrer Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, ihre Standorte beschädigt oder zerstört? NEIN
- Werden wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während ihrer Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeit erheblich gestört? NEIN

Revierzentren von Offenlandarten wie der Feld-Lerche und Rebhuhn sind für den Vorhabenbereich nicht zu vermuten.

Hinsichtlich der vorangestellten Aspekte werden **keine Beeinträchtigungen von Pflanzen- und Tierarten aus Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie von Zielarten nach Art. 1 der Europäischen Vogelschutz-Richtlinie** angenommen. Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1, Nr. 4 i. V. m. Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind nicht zu erwarten.

Aus den vorangegangenen Darlegungen wird deutlich, dass bei verantwortungsvollem Umgang mit den Naturressourcen gilt:

**Schutzgut - Pflanzen und Tiere:** keine kritischen Beeinträchtigungen,  
Verbotstatbestände nach BNatSchG treten nicht ein.

#### ➤ **Schutzgut – Boden**

Durch die Verzahnung von Baugesetzbuch (BauGB) und Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) ist für diese Bewertung eine Beurteilung der im BBodSchG verankerten Bodenfunktionen erforderlich. Entsprechende Bestands-Flächendaten finden sich im sogenannten Bodenviewer (BFD5L) des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG). Sie basieren auf landesweit einheitlichen Methoden zur Bodenfunktionsbewertung. Hierbei werden einzelne Schwerpunktkriterien herangezogen, die sich für die Beurteilung des Vorhabengebiets wie folgt darstellen:

- Die *Feldkapazität* des Bodens im Vorhabengebiet ist als *gering* eingestuft.
- Die *Standorttypisierung* wird als *mittel* eingestuft.

- Das *Nitratrückhaltevermögen* des Bodens im Vorhabengebiet, eine Funktion des Bodens als Abbau-, Ausgleichs-, und Aufbaumedium, ist als *gering* eingestuft.
- Das *Ertragspotential* des Bodens im Vorhabengebiet, eine Funktion des Bodens als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, ist als *mittel bis hoch* eingestuft.

Im zusammengefassten Ergebnis besitzt der im Vorhabengebiet vorhandene Boden einen **mittleren bis geringen Funktionserfüllungsgrad:**



Abb.: Vorhabengebiet zum B-Plan Nr. 35 –  
Funktionserfüllungsgrad mittel (gelb) bis gering (hellgrün)

Ungeachtet dieser Standortbewertung, leitet der Bebauungsplan Nr. 35 „Erzebergstraße“ Maßnahmen ein, die lokal begrenzt, einen nachhaltigen Einfluss auf das Schutzgut Boden nehmen werden. Die Flächenversiegelung durch den Bau von Gebäuden und Erschließungsstraßen führt bspw. zu einem vollständigen Wertverlust des betroffenen Bodens mit Blick auf die Kriterien Feldkapazität, Ertragspotential und Nitratrückhaltevermögen.

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen, sind deshalb nach dem novellierten Baugesetzbuch erstrangig Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Vor Einleitung des Bauleitungsverfahrens hatte die Gemeinde Bad Emstal eingehend überprüft, ob und welche innerörtlichen Kapazitäten vorhanden bzw. aktivierbar sind, um damit der bestehenden Nachfrage nach Wohneigentum gerecht werden zu können. Es wurde festgestellt, dass in Balhorn innerörtliche Freiflächen zur Bebauung nur in untergeordneter Größe vorhanden sind und diese vor allem aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht benutzt werden können. Deshalb hat sich die Gemeinde Bad Emstal zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 entschieden (s. Kap. I., Abschnitt 1.).

Durch die bauliche Erschließung des Geltungsbereiches und seine spätere Nutzung als Wohnbaufläche ergeben sich zwangsläufig örtlich nachhaltige Beeinträchtigungen des Schutzgutes –

Boden, schon bedingt durch die zu erwartende Flächenversiegelung. Sie wird von derzeit ca. 7,0% der Gesamtfäche auf dann bis zu anteilig 35,8% steigen. Betroffen sind:

- Boden als Lebensraum für Tiere und Bodenorganismen,
- Boden als Bestandteil des Naturhaushalts insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
- Bodenfunktion als Lebensraum für Pflanzen und als Ertragspotenzial,
- Boden als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere für das Nitratrückhaltevermögen.

- Der dauerhafte Verlust einer landwirtschaftlichen Bewirtschaftungsfläche ist nachteilig, allerdings angesichts der Notwendigkeit neuen Wohnraum zu schaffen, zu relativieren.

**Schutzgut – Boden:** Aus der Sache heraus, verbleibt ein mit Blick auf die Flächengröße kalkulierbares Ausgleichsdefizit.

#### ➤ **Schutzgut - Wasser**

##### **Hinweis:**

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der quantitativen Schutzzone IIIB des Heilquellenschutzgebietes Thermalquelle Bad Emstal. Die Bestimmungen und Vorgaben für das Heilquellenschutzgebiet sind soweit zutreffend, einzuhalten und anzuwenden.

- Das Niederschlagswasser soll örtlich zurückgehalten, genutzt und soweit das möglich ist (Bodenverhältnisse) nahe dem Anfallort versickert werden. Darüber hinaus findet eine gedrosselte Ableitung des Oberflächenwassers in die öffentliche Kanalisation statt.
- Der vorhabenbedingte Einfluss auf die Grundwasserneubildung bleibt mit Blick auf die vergleichsweise kleine Fläche des Baugebietes und die Standortverhältnisse unkritisch.

**Schutzgut – Wasser:** keine negativen Beeinträchtigungen

#### ➤ **Schutzgüter - Luft, Klima**

- Bei dem Bauvorhabengebiet handelt es sich um eine an die Siedlung grenzende Fläche von ca. 0,76 ha Größe. Sie liegt in keinem 'Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen'.
- Luftleitbahnen in die Ortslage von Balhorn werden nur unerheblich gestört, die Frischluftzufuhr bleibt bei der beabsichtigten aufgelockerten Bebauung weiter möglich.
- Es handelt sich um kein Vorranggebiet für die Windenergienutzung.

**Schutzgut – Luft, Klima:** keine relevanten Beeinträchtigungen

➤ **Schutzgut - Landschaft**

- Der Vorhabenbereich liegt im Naturpark Habichtswald. Er ist kein Landschaftsschutzgebiet oder geschützter Landschaftsbestandteil.
- Sichtbeziehungen werden höchstens unwesentlich, auf keinen Fall negativ gestört bzw. verändert.
- Das Vorhaben besetzt am ostseitigen Ortsrand von Balhorn eine Baulücke und trägt damit zur Arrondierung der Siedlungslage bei. Gegenüber der Dorflage liegt die Baugebietsfläche auf ansteigendem Gelände.
- Die festgesetzte Heckenanpflanzung an der Ostseite der Geltungsbereiches trägt dazu bei, das ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft möglich wird.

**Schutzgut – Landschaft:** keine erheblichen Beeinträchtigungen

➤ **Schutzgut - Kultur- und sonstige Sachgüter**

- Der Planungsbereich ist seit langem eine landwirtschaftlich genutzte Fläche.
- Bau- und Kunstdenkmale sind nicht vorhanden. Auch Kultur- und Sachgüter im nahen Ortsbereich bleiben durch die bauliche Inanspruchnahme der Fläche unbeeinträchtigt.
- Bodendenkmale sind nicht bekannt und auch nicht zu vermuten. Die Vorgaben des Hessischen Denkmalschutzgesetzes beim Auffinden von möglichen Bodendenkmalen sind bei Erschließungsarbeiten zu beachten. Die Bauausführenden werden über diese gesetzlichen Auflagen belehrt.

**Schutzgut – Kultur- und sonstige Sachgüter:** keine Beeinträchtigungen

➤ **Schutzgut - Wechselwirkungen**

Unter Wechselwirkungen im Sinne der EG-Richtlinie und des UVP-Gesetzes lassen sich erhebliche Auswirkungsverlagerungen und Sekundärwirkungen zwischen verschiedenen Umweltmedien und auch innerhalb dieser verstehen, die sich gegenseitig in ihrer Wirkung addieren, verstärken, potenzieren, aber auch vermindern bzw. sogar aufheben können.

- Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter sind im Vorhabengebiet nur sehr schwach ausgebildet. Durch den Bebauungsplan Nr. 35 ergeben sich hier allenfalls einzelne marginale Verschiebungen, die nicht als negativ zu erwarten sind.

**Schutzgut – Wechselwirkungen:** keine Beeinträchtigungen.

Zusammenfassend wird festgestellt:

- Der Bebauungsplan Nr. 35 bereitet die Wohnbebauung auf einer siedlungsnahen Randfläche von 0,76 ha Größe vor. Die Ausweisung von Bauland erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13b BauGB. Eine Umweltprüfung/ ein Umweltbericht ist hierfür nicht erforderlich.
- Aus dem Sachverhalt heraus, werden mit dem Bebauungsplan Nr. 35 „Erzebergstraße“ lokale Eingriffe in das Schutzgut - Boden vorbereitet, verbunden mit dem Verlust einer ca. 0,6 ha großen, bisher intensiv feldwirtschaftlich genutzten Fläche. Dieser Tatbestand ist gegenüber der Zielsetzung abzuwägen, an dem Standort dringend benötigte Wohnbaugrundstücke zur Verfügung zu stellen.
- Nachhaltige negative Auswirkungen auf andere Schutzgüter sind nicht nachzuweisen bzw. sie bleiben weitreichend unwirksam.

#### **10. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung öffentlicher Verkehrsanlagen erforderlich sind**

(§ 9 (1) Nr. 26 BauGB i. V. m. § 91 HBO)

Zwischen Vorhabenbereich und den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen („Birkenweg“ und „Erzebergstraße“), von denen aus die Zufahrten in den Geltungsbereich angelegt werden müssen, bestehen nicht unerhebliche Höhenversätze. Um die öffentliche Verkehrserschließung des Geltungsbereiches sicher ausbauen zu können, kann es erforderlich sein, dass hierfür benachbarte Privatflächen mittelbar benutzt werden müssen. Aus diesem Hintergrund wird vorsorglich folgende Festsetzung in den Bebauungsplan Nr. 35 aufgenommen:

**Die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsanlagen erforderlichen Flächen und Anlagen (Borde und Stützmauern mit ihren Fundamenten, Bodenabgrabungen und -aufschüttungen) sind notwendiger Weise auf den angrenzenden Privatflächen bis zu 1,50 m Tiefe zulässig und vom Grundstückseigentümer zu dulden.**

## **11. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 91 HBO)

Die Festsetzungen zur Baugestaltung auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 91 HBO verfolgen in erster Linie städtebauliche Ziele. Grundansatz der vorliegenden Planung war es, bauordnungsrechtliche Festsetzungen und damit verbundene Vorgaben, die die baulichen Möglichkeiten in der Regel einschränken, nur in dem Maße vorzunehmen, wie es gestalterisch und mit Blick auf die harmonische Einbindung des Baugebietes in das örtliche Siedlungsgefüge unbedingt erforderlich ist. Jede Überregulierung ist zu vermeiden, insbesondere auch um spätere Baugesuche auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 35 nicht unnötig zu erschweren.

### ➤ **Dachgestaltung und -begrünung**

Nachfolgende Festsetzungen zur Dachgestaltung sichern eine einheitliche Gestaltung von Doppelhäuser und -garagen. Die Begrünung von Flachdächern schafft begrenzte örtliche Ausgleiche für Natur und Klima. Sie trägt zudem zur gestalterischen Aufwertung im Siedlungsraum bei:

**Doppelhäuser und -garagen müssen jeweils einheitlich in ihrer Dachgestaltung, -neigung und -ausrichtung sein.**

**Dachaufbauten sind zulässig, max. bis zur Hälfte der dazugehörigen Außenwandlänge und soweit sie einen Mindestabstand von 1,5 m zu den Giebelwänden einhalten.**

**Dächer von Hauptgebäuden mit einer Dachneigung < 10° sind ganzflächig extensiv zu begrünen und dauerhaft zu pflegen (Mindestaufbau mit 6 cm durchwurzelungsfähigem Substrat). Soweit das bautechnisch erforderlich ist, sind hiervon Flachdächer ausgenommen, die als Terrasse dienen.**

Die Festsetzung zur Dachbegrünung fördert umwelt- und klimawirksame Teilausgleichen im Vorhabengebiet und trägt zur Schönung der Siedlungsanlage bei. Die nachfolgende *Pflanzenliste* gibt Vorschläge zur Artenauswahl für extensive Dachbegrünungen:

*Gräser (Blauschwingel, Blaugras, Blaugrüne Segge, Erdsegge, Finger-Segge, Schillergras); Sukkulente (Dachwurz, Scharfer und Milder Mauerpfeffer); Kräuter (Frühlings-Fingerkraut, Kleines Habichtskraut, Rundblättrige Glockenblume, Blutroter Storchschnabel, Knack-Erdbeere, Jasione, Gemeines Katzenpfötchen, Sand-Beifuß, Sand-Strohblume); Gehölze (Färber-Ginster, Purpur-Weide).*

Auf weitergehende Festsetzungen (bspw. zu Dachformen, -neigungen und -farben) wird verzichtet. Die diesbezüglich erweiterten architektonischen Gestaltungsmöglichkeiten in Verbindung mit neuen Baumaterialien, veränderten Entscheidungskriterien bspw. durch Solarenergie- und Regenwassernutzung, zur effizienten Wärmedämmung usw. sollen weitgehend uneingeschränkt bleiben.

➤ **Einfriedungen**

**Als Einfriedung der Grundstücke gegenüber Straßen sind lebende Hecken oder Zäune bis 1,25 m Höhe zulässig. Grundstückseinfriedungen, auch lebende Hecken im Einmündungsbereich von Straßen sind nur bis 0,8 m Höhe zulässig; Sichtfelder für den Straßenverkehr sind freizuhalten.**

**Künstliche blickdichte Einfriedungen sind unzulässig.**

Diese Festsetzungen dienen zunächst zur städtebaulichen Vereinheitlichung von Grundstücksgrenzungen entlang von Straßen. Darüber hinaus werden sie für sinnvoll und gestalterisch notwendig erachtet. Der Gemeinde wird so die Möglichkeit verschafft (bspw. im Zuge von Bauantragsverfahren), unerwünschten Gestaltungen bei Grundstückseinfriedungen entgegenzuwirken, die im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben außerhalb des Bebauungsplanes (bspw. nach HBO) möglich wären. Im Einzelfall kann damit auch nachbarschaftlichen Konflikten vorgebeugt werden. Auf weitere Festsetzungen zu Grundstückseinfriedung wird bewusst verzichtet. Eigentümer von Grundstücken, die an Freiflächen grenzen, aber auch Grundstücksnachbarn innerhalb des Quartiers sollten prüfen, ob die Notwendigkeit zur Einfriedung tatsächlich besteht und falls erforderlich, ob diese bevorzugt mit lebenden Naturhecken ausgeführt werden kann.

Künstliche blickdichte Einfriedungen entsprechen nicht dem ländlichen Charakter der Siedlungsanlage. Sie sind deshalb nicht zugelassen.

➤ **Eingrünung und Gestaltung von Grundstücksfreiflächen**

Grünordnungsplanerischen Aspekten soll mit Blick auf die Gestaltung der Grundstücke, insbesondere in den Wohnbereichen, Rechnung getragen werden. In diesem Zusammenhang werden folgende gestalterische Festsetzungen aufgenommen:

**Je angefangener Gesamtgrundstücksfläche von 400 m<sup>2</sup> ist ein hochstämmiger standortheimischer Laub- oder Obstbaum der Pflanzenliste anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Bedarf zeitnah nachzupflanzen. Baumanpflanzung in den festgesetzten Siedlungsrandeingrünung (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB) werden dabei angerechnet.**

**Mindestens 40% der privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, in diesem Sinne zu pflegen und zu erhalten. Die im Bebauungsplan Nr. 35 festgesetzten Anpflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB i. V. m. § 91 HBO) und Dachbegrünungen werden dabei in voller Fläche angerechnet.**

Die zu erwartende und deshalb so auch bauordnungsrechtlich festgesetzte Anlage von Freiflächen innerhalb der Wohngrundstücke sind Gärten. Vielfach üblich ist heute der sogenannte „strukturarme Hausgarten“ meist nur noch mit Rasen, geschnittener Hecke als Einfriedung, Zierstauden und -gehölzen. Auf konkretere Vorgaben zur Anlage und Nutzung der

Freiflächen wird mit Blick auf das Gestaltungsrecht des Grundstückseigentümers verzichtet. Strukturierungen in der Gartengestaltung, verbunden mit einer Bereicherung der Artenvielfalt unter Bevorzugung standortheimischer Pflanzen, auch alter Kultursorten, sollte vermehrte Beachtung geschenkt werden. Eine strukturreiche Gartengestaltung steht keineswegs im Widerspruch zu den heute allgemein gewollten Bewirtschaftungs- und Erholungszielen.

Über die oben getroffenen Festsetzungen hinausgehende Anpflanzungen auf den Privatgrundstücken sind selbstverständlich zulässig. So sind Fassaden- und Dachbegrünungen zu begrüßen. Sie können klimatische und lufthygienische Teilausgleiche schaffen, zur Verbesserung der Gebäudeansicht und in gewissem Maße auch zum Wärmeschutz beitragen.

**Vorgärten (= Gartenflächen zwischen der erschließenden Verkehrsanlage und der straßenseitigen Fassade) sind - mit Ausnahme von erforderlichen Hauszugängen, Stellplätzen und Zufahrten - gärtnerisch anzulegen und zu begrünen. Befestigte Flächen wie Stein-, Schotter- oder Kiesbeete sind unzulässig.**

Diese ergänzende Festsetzung dient dazu, heute leider vermehrt zu beobachtende, allerdings unerwünschte Anlagen im Bereich von Vorgärten und die damit verbundenen negativen Auswirkungen auf die Oberflächenversiegelung und die Ansicht von Wohngebieten zu verhindern.

**Hinweis:**

Mit dem Bauantrag/ der Bauanzeige ist ein zugehöriger Freiflächengestaltungsplan einzureichen, in dem die vorgegebene Eingrünung der Grundstücksflächen nachgewiesen sein muss.

➤ **Bewirtschaftung von Niederschlagswasser**

Die zum Anschluss des Vorhabengebietes an das kommunale Abwassernetz vorgesehene Kanalisation in Balhorn („Tulpenweg“ / „Erzebergstraße“) entwässert als Mischwassersystem. Deshalb muss das im Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser hier mit eingeleitet werden.

Die damit verbundene Problematik wurde bereits in Kap. II., Abschnitt 6 (s. dort) dargestellt: Nach Angaben der Gemeinde Bad Emstal ist das bestehende Netz aus hydraulischer Sicht nahezu ausgelastet. Das bedeutet, neben der erforderlichen Einleitung des Schmutzwasser aus dem Neubaugebiet, verbleiben nur sehr geringe Kapazitäten, um Niederschlagswasser in das öffentliche Netz abgeben zu können. Aus diesem Hintergrund erfolgt die nachfolgende Festsetzung:

**Der über die versiegelten Grundstücksflächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlag ist in Retentionsanlagen ausreichender Kapazität zwischenspeichern und von hier aus gedrosselt in den öffentlichen Kanal einzuleiten. Dabei darf die gedrosselte Zulaufmenge von Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation 1,5 l/s je 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche nicht übersteigen.**

Die Grundstückseigentümer haben folglich mit vorgeschalteten technischen Einrichtungen bzw. Maßnahmen dafür Sorge zu tragen, dass diese Festsetzung eingehalten werden kann.

**Hinweis:**

Mit dem Bauantrag/ der Bauanzeige hat der/ die Bauwillige eine zugehörige Planung zur Grundstücksentwässerung einzureichen, in der auch die im Bebauungsplan Nr. 35 geforderten Anlagen und Maßnahmen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung prüfbar dargestellt und rechnerisch nachgewiesen sind.

Zur Dimensionierung, der auf den Grundstücken einzurichtende Regenwasserspeicher, dienen folgende Anhaltswerte: 20 l/ m<sup>2</sup> für undurchlässige Flächen (Dach-, Hof-, Zufahrts- und Terrassenbereiche) bzw. 6 l/ m<sup>2</sup> für begrünte Dachflächen.

Die Rückhaltmenge wird mit Hilfe einer kalibrierten Abflussschraube verzögert in das Abwasser-Netz abgeleitet. Die Retentionszisterne kann so gebaut werden, dass mit der Regenrückhaltung auch eine Regenwassernutzung stattfindet (bspw. zur Gartenbewässerung, als häusliches Brauchwasser). Der Wasserstand in der Zisterne steigt bis zum Notüberlauf an und sinkt nach dem Regen langsam wieder auf den langfristigen max. Wasserstand ab. Dieses Regenwasser steht dann zur Brauchwassernutzung zur Verfügung.

Die nachfolgende Festsetzung nennt und erlaubt mögliche Alternative zur Speicherung und gedrosselten Einleitung von Niederschlag in die Kanalisation, die aus Gründen der Nachhaltigkeit (Grundwasseranreicherung, Einschränkung des Trinkwasserverbrauchs) grundsätzlich zu begrüßen sind:

**Die private Nutzung von Niederschlagswasser als häusliches Brauchwasser sowie dessen Versickerung auf dem Grundstück sind im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen (Bau-, Wasser-, Umwelt-, Hygienerecht usw.) zulässig.**

Voraussetzung für die Anwendung dieser Möglichkeiten ist allerdings, dass hierzu auch die erforderlichen Voraussetzungen (wie bspw. versickerungsfähige Böden) vorliegen und dass für den Fall der Umsetzung, alle geltenden bau-, umwelt-, wasser- und hygienerechtlichen Bestimmungen eingehalten werden (s. hierzu auch Kap. II., Abschnitt 6.).

## **12. Nachrichtliche Übernahmen – Nach anderen gesetzlichen Vorschriften geltende Bestimmungen**

(§ 9 (6) BauGB)

Folgende nachrichtliche Übernahme wird für den Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 35 „Erzebergstraße“ aufgenommen:

**Der gesamte Geltungsbereich liegt in der Schutzzone IIIB des Heilquellenschutzgebietes "Thermalquelle Bad Emstal"**

Die Bestimmungen und Vorgaben für das Heilquellenschutzgebiet gelten unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Sie sind soweit zutreffend, einzuhalten und anzuwenden.

Mit der nachrichtlichen Übernahme des nachfolgenden Hinweises in den Bebauungsplan Nr. 35 „Erzebergstraße“ wird das Thema - Energiewende in den Fokus gerückt. Damit wird betont, dass es sich hierbei um ein wichtiges Anliegen, der am Verfahren Beteiligten handelt, also der Gemeinde Bad Emstal und der Raiffeisenbank Hessen Nord eG:

**Die zum Zeitpunkt von Bauantragsstellungen bzw. zum Zeitpunkt der Errichtung baulicher Anlagen gültigen Bestimmungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) und des Erneuerbaren-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) bzw. deren dann aktuell geltenden gesetzliche Nachfolgeregelungen sind einzuhalten.**

Auf weitreichende Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 35 „Erzebergstraße“ wird aus folgenden Gründen verzichtet: Es handelt sich hier um einen Angebots-Bebauungsplan, also bspw. keine vorhabenbezogene Bauleitplanung mit spezifisch ökologischer Ausrichtung. Dadurch sind die Möglichkeiten, entsprechende Festsetzungen rechtswirksam zu implementieren, eingeschränkt. Darüber hinaus müssten solcherart Festsetzungen im Bebauungsplan – sollten sie über die bereits bestehenden gesetzlichen Vorgaben (EnEV etc.) hinausgehen und damit eine besondere Wirkung entfalten – im konkreten Fall ausreichend städtebaulich zu begründen sein bspw. aus der besonderen Lage des Wohngebietes heraus, wegen bereits bestehender Vorbelastungen verbunden mit Einflüssen auf die Gesundheit und Wohnqualität o. a. Für das Vorhaben-gebiet zum Bebauungsplan Nr. 35 „Erzebergstraße“ sind diese Voraussetzungen nicht erfüllt.

**Begründung** (Entwurf)

**zum Bebauungsplan Nr. 35 „Erzebergstraße“**

Bad Emstal, im Mai 2022

