



STADT DIEBURG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP44 „Schweriner Straße“

Begründung
Entwurf
August 2024

IP-KONZEPT

Stadtplaner _____
_____ Ingenieure

Nibelungenstraße 351
64686 Lautertal

Tel: 06254 – 542 989 0
www.ip-konzept.de



Entwurfsverfasser: **IP-Konzept**

Inh. Mario Helbing, Melanchthonstraße 8, 68753 Waghäusel

Büroanschrift: Nibelungenstraße 351
64686 Lautertal

Tel: 06254 – 542 989 0
sekretariat@ip-konzept.de

www.ip-konzept.de

Inhaltsverzeichnis

1.	ZIELE, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER BAULEITPLANUNG	5
1.1	Anlass und Planungserfordernis	5
1.2	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	7
1.3	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	8
2.	PLANUNGSVORGABEN UND AUFSTELLUNGSVERFAHREN	10
2.1	Raumordnung und Landesplanung: Regionalplan Südhessen	10
2.2	Vorbereitende Bauleitplanung: Flächennutzungsplan	11
2.3	Verbindliche Bauleitplanung: Bebauungspläne	11
2.4	Aufstellungsverfahren	12
2.4.1	Vorhaben- und Erschließungsplan	14
2.4.2	Durchführungsvertrag zum Vorhaben und Erschließungsplan	16
2.4.3	Verfahrensdurchführung	17
2.4.4	Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes	18
3	FACHPLANUNGEN UND SONSTIGE PLANUNGSGRUNDLAGEN	18
3.1	Natura 2000 - Gebiete	18
3.2	Umweltprüfung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	19
3.3	Belange des Artenschutzes	20
3.3.1	Ausnahmeverfahren	24
3.3.2	Vermeidungsmaßnahmen	24
3.3.3	Kompensationsmaßnahmen	25
3.3.4	Empfohlene Maßnahmen	25
3.3.5	Sonstige Maßnahmen zum Artenschutz sowie Hinweise und Empfehlungen	26
3.4	(Risiko-)Überschwemmungsgebiete	28
3.5	Wasserschutzgebiete	29
3.6	Sonstige zu beachtende Planungsvorgaben	29
3.7	Ergebnis zur Ermittlung der Planungsvorgaben	30
3.8	Wasserwirtschaftliche Belange	31
3.8.1	Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung	31
3.8.2	Löschwasser	31
3.8.3	Bodenversiegelung und Umgang mit Niederschlagswasser	32
3.8.4	Oberflächengewässer	33
3.9	Altlasten und Kampfmittel	34
3.10	Immissionsschutz	34
3.11	Denkmalschutz	36
3.12	Energiewende und Klimaschutz	38



4	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS UND DER SONSTIGEN PLANINHALTE	39
4.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	39
4.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	39
4.1.2	Maß der baulichen Nutzung	40
4.1.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	42
4.1.4	Stellplätze und Garagen	42
4.1.5	Festsetzungen sowie Hinweise und Empfehlungen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft.....	43
4.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften).....	44
4.2.1	Gestaltung der Standflächen für Abfallbehältnisse.....	45
4.2.2	Gestaltung von Einfriedungen	45
4.2.3	Gestaltung der Grundstücksfreiflächen	46
4.3	Hinweise und Kennzeichnungen	46
5	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	46
5.1	Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen	46
5.2	Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen	46
6	WESENTLICHE REGELUNGEN IM DURCHFÜHRUNGSVERTRAG	46

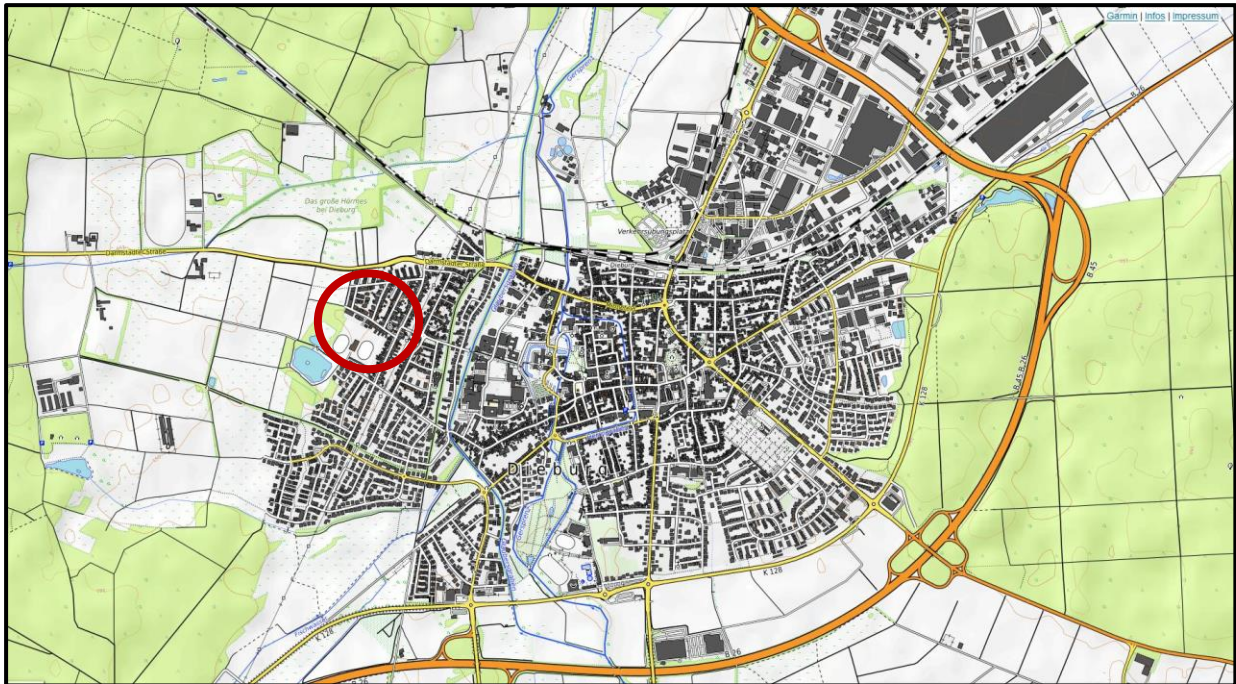
Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Luftbildausschnitt mit Eintragung Grenze für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans	5
Abbildung 2:	Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Eintragung Grenze für den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Schweriner Straße“	8
Abbildung 3:	Ansicht in der Schweriner Straße, Blickrichtung nach Westen	9
Abbildung 4:	Auszug aus dem gültigen Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010	10
Abbildung 5:	Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Dieburg	11
Abbildung 6:	Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 49 „Kauten- und Frongrundweg“	12
Abbildung 7:	Darstellung der Trinkwasserschutzgebiete	29
Abbildung 8:	Auszug aus dem hydrologischen Kartenwerk für die Hessische Mainebene „Grundwasserflurabstand – Niedriggrundwasserstand“	30
Abbildung 9:	Auszug aus der Schalltechnischen Untersuchung, Dr. Gruschka	35
Abbildung 10:	Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Eintragung des Umgriffs der Ausgleichsfläche (links).....	43

Anlage :

Schalltechnische Untersuchung – Vorhabenbezogener Bebauungsplan «Schweriner Straße» Stadt Dieburg, Bericht Nr. 24-3208, DR. GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH, Schalltechnisches Büro, Darmstadt, 17.08.2024

Übersichtsplan



Quelle: OpenStreetMap, Daten sind unter der Open-Database-Lizenz verfügbar
Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)
Link zur Urheberschaft: <https://www.openstreetmap.org/copyright>

Hinweis:

Im nachfolgenden Begründungstext wird, unbeschadet des Geschlechts, aus Gründen der besseren Lesbarkeit, bei personenbezogenen Begriffen bzw. Bezeichnungen auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich gleichermaßen für alle Geschlechter.

1. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

1.1 Anlass und Planungserfordernis

Zum Zwecke der innerörtlichen Nachverdichtung hat der Eigentümer des Plangrundstücks in der Gemarkung Dieburg, Flur 22, Nr. 643 bei der Stadt Dieburg den Antrag auf Einleitung eines Aufstellungsverfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) gestellt. Mit dem Bebauungsplan sollen die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern geschaffen werden als sogenannte „Hinterliegerbebauung“ in zweiter Reihe. Diese sieht vor, im Bereich einer der Schweriner Straße abgewandten, bisher unbebauten Grundstücksfreifläche die bauliche Nutzung auf der Ebene der Bauleitplanung vorzubereiten. Die „Vorderliegerbebauung“ zwischen dem Plangebiet und der Schweriner Straße ist bereits durch Mehrfamilienhausbebauung vorgeprägt, so dass aus städtebaulicher Sicht die Planungsabsicht als harmonische Fortentwicklung im Rahmen einer Nachverdichtungsmaßnahme zur Schaffung von Wohnraum einzuordnen ist.



Abbildung 1: Luftbildausschnitt mit Eintragung Grenze für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans

Quelle: HLBG (2024): Geoportal Hessen, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, <http://geoportal.hessen.de>, Internet-Abruf am 16.08.2024



Die Grundstücksfläche bietet grundsätzlich gute Voraussetzungen für eine Innenentwicklung, da die wesentlichen Grundlagen, nämlich die eigentumsrechtliche Verfügbarkeit gegeben ist und auch die erforderliche Erschließung über einen bestehenden Wohnweg an die Schweriner Straße besteht. Das für die Nachverdichtung vorgesehene Plangrundstück kann über diesen bestehenden Wohnweg angedient und intern erschlossen werden, eine zusätzliche Flächenversiegelung oder öffentliche bauliche Maßnahmen zur Herstellung von Erschließungsanlagen, die den kommunalen Haushalt belasten, sind nicht erforderlich. Durch Folgenutzung einer innerörtlichen Freifläche kann zusätzlicher, dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden, ohne die Siedlungsränder in den meist landwirtschaftlich oder naturschutzfachlich genutzten Außenbereich auszudehnen.

Eine Bebaubarkeit ohne den vorhabenbezogenen Bebauungsplan besteht derzeit nicht, da das Grundstück Bestandteil des geltenden Bebauungsplans Nr. 49 „Kauten- und Frongrundweg“ ist und darin als private Grünfläche festgesetzt wird. In diesem Sinne ist das Grundstück der Beurteilung nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) entzogen.

Die Aufstellung des VEP verfolgt den Zweck, im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung kleinteilige Flächenpotentiale für eine wohnbauliche Nutzung bauleitplanerisch zu entwickeln und innerörtliche Flächen einer allgemeinverträglichen Folgenutzung zuzuführen. Der Druck auf dem Wohnungsmarkt ist nach wie vor groß und steigt weiter, somit kann das Plangebiet durch eine moderate städtebauliche Nachverdichtung dem Wohnraumbedarf entgegenwirken. Nachverdichtung kann horizontal (zusätzliche Flächenversiegelung durch Bebauung in 2. Reihe) und in angemessener Weise auch vertikal (durch die zulässige Zahl der Vollgeschosse) erreicht werden. Eine vertikale Nachverdichtung sollte insbesondere dort ermöglicht werden, wo das städtebauliche Umfeld bereits eine Vorprägung aufzeigt. Daher soll im Rahmen der Zulässigkeiten dieses Bebauungsplans auf das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung der Nachbarbebauung abgestellt werden.

Durch die Nachverdichtungsmöglichkeit sollen alsdann etwaige bodenrechtliche Spannungen vermieden werden. Hierzu zählt in erster Linie die direkte Nachbarschaft zu dem südwestlich angrenzenden Vereinsgelände des SC Hassia Dieburg, welches zu Sportzwecken genutzt wird und somit - als potenzielle Lärm- und Lichtquelle - mögliche Konflikte mit der geplanten Wohnnutzung zu bewältigen sind.

Die wesentlichen Festsetzungen werden aus den folgenden städtebaulichen Zielen heraus entwickelt:

Baustrukturen:

- Anpassung an die umgebende Bebauung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dementsprechend ist die Festsetzung der Gebäudehöhen so zu wählen, dass adäquater Wohnraum geschaffen werden kann (vertikale Nachverdichtung);
- Festsetzung angemessener überbaubarer Grundstücksflächen zum Zwecke der horizontaler Nachverdichtung.



Freiraum:

- Unter Ausnutzung der Obergrenze für den Orientierungswert der Grundflächenzahl (GRZ) sollen angemessene Freiraum- und Gartenbereiche entstehen;
- der Verlust der bestehenden Grünstrukturen ist durch Kompensation an anderer Stelle auszugleichen, auch wenn hierfür keine zwingende rechtliche Notwendigkeit besteht aufgrund des gewählten Planverfahrens nach § 13a BauGB.

Potentiale ausschöpfen:

- Prüfung der bestmöglichen Ausnutzung des jeweiligen Grundstückes unter Beachtung der städtebaulichen Verträglichkeit.

Zusammenfassend lassen sich folgende Erkenntnisse (Stärken-Schwächen / Chancen-Risiko-Analyse) festhalten.

<p><u>Stärke:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> + Entwicklungspotentiale zur Nachverdichtung sowohl vertikal als auch horizontal vorhanden + der Planbereich ist bereits voll erschlossen und stellt einen strukturellen Bezug zum Stadtkern dar 	<p><u>Schwäche:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> + die geringe Grundstücksbreite schränkt die städtebauliche Nutzbarkeit ein
<p><u>Chance:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> + Entwicklungsfläche ist eigentumsrechtlich verfügbar + die vorhandene Infrastruktur kann durch die Schaffung zusätzlichen Wohnraums weiter ausgelastet und somit mitfinanziert werden + das Baugebiet erfüllt die politische Maßgabe „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, die seit der BauGB-Novelle 2013 in das „Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung“ übernommen wurde (§ 1 Abs. 5 BauGB: „... soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen“). 	<p><u>Risiko:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> + innerörtliche Freibereiche als potenzieller Lebensraum insbesondere für siedlungsnahen Arten werden weiter reduziert + die räumliche Nähe zur anliegenden Sportanlage erfordert städtebauliche Maßnahmen zur Vermeidung von Konflikten und negativen Beeinträchtigungen

1.2 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich befindet sich im Südwesten der Kernstadt Dieburg, zwischen dem Vereinsgelände des SC Hassia Dieburg und der Schweriner Straße. Das Plangebiet ist vollständig in die Siedlungslage der Kernstadt einbezogen und betrifft das Grundstück mit der amtlichen Katasterbezeichnung Gemarkung Dieburg, Flur 22, Nr. 643.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 1.492 m² und ist in der nachfolgenden Abbildung durch eine strichlierte Umgrenzungslinie dargestellt.

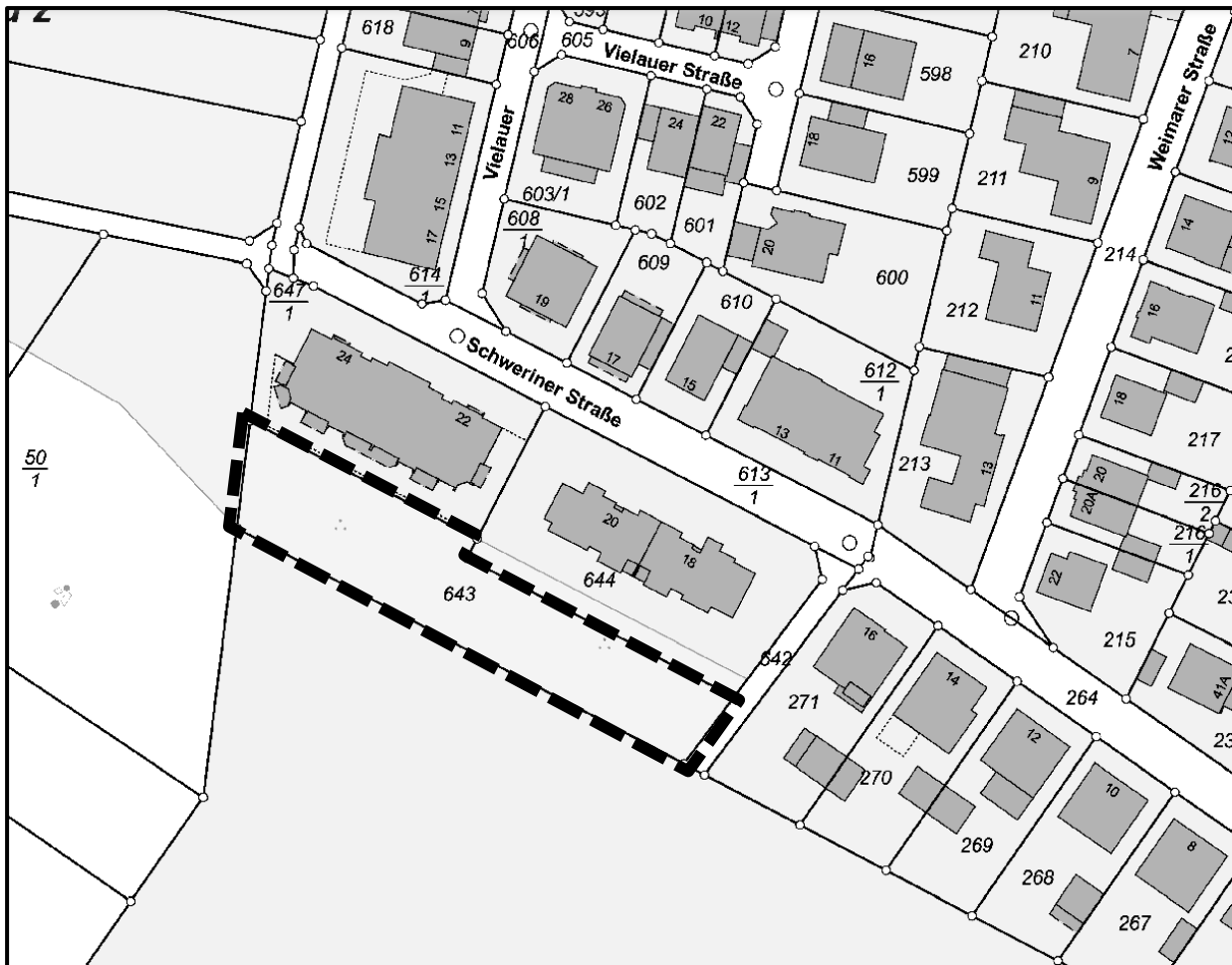


Abbildung 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Eintragung Grenze für den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Schweriner Straße“

Quelle: HLBG (2024): Geoportal Hessen, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, <http://geoportal.hessen.de>, Internet-Abwurf am 16.08.2024

1.3 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Das Plangebiet liegt im Südwesten des im Zusammenhang bebauten Stadtgebiets der Stadt Dieburg, südwestlich der Schweriner Straße. An die südliche Grundstücksgrenze des plangelegentlichen Grundstücks grenzt das Vereinsgelände des SC Hassia Dieburg mit einem Mehrzweck-Rasenplatz an, die Hauptspielfelder schließen im weiteren Verlauf nach Süden in einem Abstand von rund 60 m an das Mehrzweckfeld an und grenzen somit nicht direkt an den Planbereich.

Im näheren städtebaulichen Umfeld befinden sich im Norden, zwischen dem Plangebiet und der Schweriner Straße sowie auch nordwestlich davon in der Vielauer Straße, einige Mehrfamilienhausbebauungen. Im Norden an der Dessauer Straße zur Darmstädter Straße hin sind einige Reihenhausbebauungen anzutreffen. Im Nordosten des Geltungsbereichs hingegen herrscht vorwiegend Einfamilienhausbebauung vor.

Die Geschossigkeit der größtenteils wohnbaulich genutzten Gebäude beträgt mindestens zwei Vollgeschosse, im Bereich der Mehrfamilienhäuser sind zusätzlich auch die Dachgeschosse als Wohnung ausgebaut. Die vorherrschende Dachform ist das klassische Satteldach mit unterschiedlich farblich eingedeckten Dachmaterialien.

In den meisten Fällen (mit Ausnahme der Reihenhausbebauung an der Dessauer Straße) sind die Gebäude mit seitlichen Grenzabständen errichtet im Sinne einer offenen Bauweise.



Abbildung 3: Ansicht in der Schweriner Straße, Blickrichtung nach Westen
Bild Links: Bereich Einmündung in die Vielauer Straße;
Bild rechts: Bereich Einmündung in den Erschließungsweg zum Plangebiet (nach links)

Quelle: © Google Earth Street View, Bildaufnahme 07/2023

Eine rückwärtige Bebauung, wie hier geplant, ist im Quartier bisher nicht vorhanden.

Innerhalb des Plangebiets ist einiger Bewuchs aufgegangen, die Fläche stellt sich als deutlich untergenutzt dar. Wenngleich eine gesetzliche Verpflichtung aufgrund des gewählten Planverfahrens für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nicht besteht, soll für den vorhabenbedingten Eingriff in Natur und Landschaft ein Ausgleich geschaffen werden.

2. Planungsvorgaben und Aufstellungsverfahren

2.1 Raumordnung und Landesplanung: Regionalplan Südhessen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht eine Anpassungspflicht der kommunalen Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung, die in dem mit Veröffentlichung im Staatsanzeiger am 17.10.2011 gültigen Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP 2010) festgelegt sind. Der Text des RPS/RegFNP 2010 enthält Ziele (Z), Grundsätze (G) und sonstige Erfordernisse der Raumordnung; die Ziele sind im Text besonders hervorgehoben, sie sind von allen öffentlichen Stellen bei ihren Planungen und Maßnahmen zu beachten und gegenüber der kommunalen Bauleitplanung begründen sie eine Anpassungspflicht. Die nicht als Ziele gekennzeichneten Plansätze sind Grundsätze oder sonstige Erfordernisse der Raumordnung, die von allen öffentlichen Stellen bei raumbedeutsamen Maßnahmen zu berücksichtigen sind und im Rahmen der gemeindlichen Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB zu konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden soll.

Die im RPS/RegFNP 2010 festgelegten Vorranggebiete gelten als verbindliche Ziele, die Vorbehaltsgebiete gelten als Grundsätze der Regionalplanung.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines im RPS/RegFNP 2010 festgelegten Vorranggebiets „Siedlung, Bestand“.

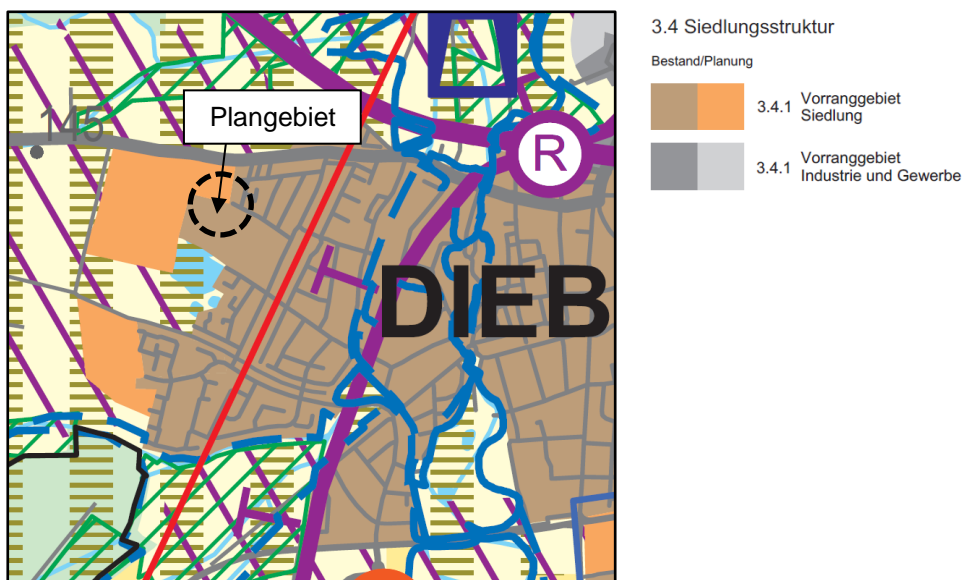


Abbildung 4: Auszug aus dem gültigen Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010

Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt als Geschäftsstelle der Regionalversammlung Südhessen, Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main (Hrsg.)

Dieburg wird im RPS/RegFNP 2010 als Mittelzentrum (Z3.2.2-6) im Ordnungsraum entlang der Regional- sowie überörtlichen Nahverkehrs- und Siedlungsachse Darmstadt – Babenhausen ausgewiesen.

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung: Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Dieburg ist das Plangebiet als „Wohnbaufläche Bestand“ dargestellt. Der vorbereitende Bauleitplan wurde am 16.03.2021 von der höheren Verwaltungsbehörde, Regierungspräsidium Darmstadt, genehmigt.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die geplante verbindliche bauleitplanerische Entwicklung widerspricht den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans nicht, so dass der Bebauungsplan dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB folgt.

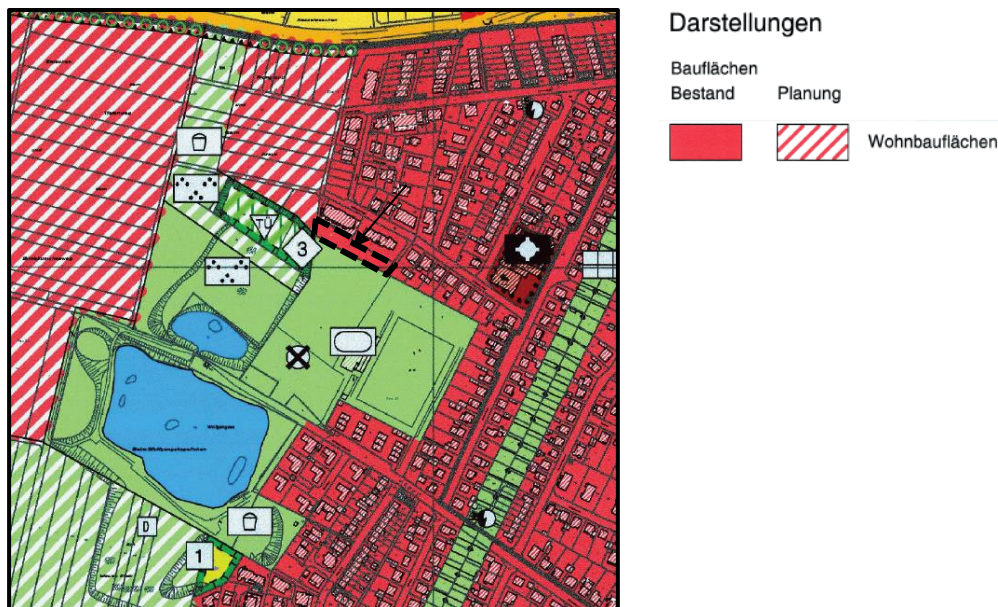


Abbildung 5: Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Dieburg

Quelle: Bürgerportal, Landkreis Darmstadt-Dieburg

2.3 Verbindliche Bauleitplanung: Bebauungspläne

Der Geltungsbereich ist integraler Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplans mit der Bezeichnung Nr. 49 „Kauten- und Frongrundweg“, der am 27.08.1992 als Satzung beschlossen und am 30.01.1994 bekannt gemacht wurde.

Für den plangegenständlichen Geltungsbereich setzt der Bebauungsplan überwiegend „öffentliche Grünfläche – Pflanzstreifen“ fest. Als Hinweis werden Standorte für Einzelbäume entlang der Gebietsperipherie vorgeschlagen. Ferner erfolgt eine Kennzeichnung als mit Altablagerungen belastete Fläche.

Das Plangebiet ist den Teilbereichen 4 und 5 des Ursprungsplans zugeordnet, die jeweils als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wurden. Aus dem Nutzungskatalog des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wurden ausgeschlossen: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen

Nutzungen wurden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wurden für die Grund- (GRZ) und Geschossflächenzahlen festgesetzt: GRZ = 0,4 und GFZ = 0,8. Die Zahl der Vollgeschosse wurde auf maximal zwei begrenzt.

Für das Gebiet 4 wurde eine abweichende Bauweise festgesetzt mit der Maßgabe, dass dort nur Hausgruppen mit einer Länge von maximal 70 m zulässig sind.

Im Gebiet 5 wurde keine Bauweise festgesetzt. Es wurde bestimmt, dass zulässige Wohngebäude nur errichtet werden dürfen, wenn diese mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden könnten.

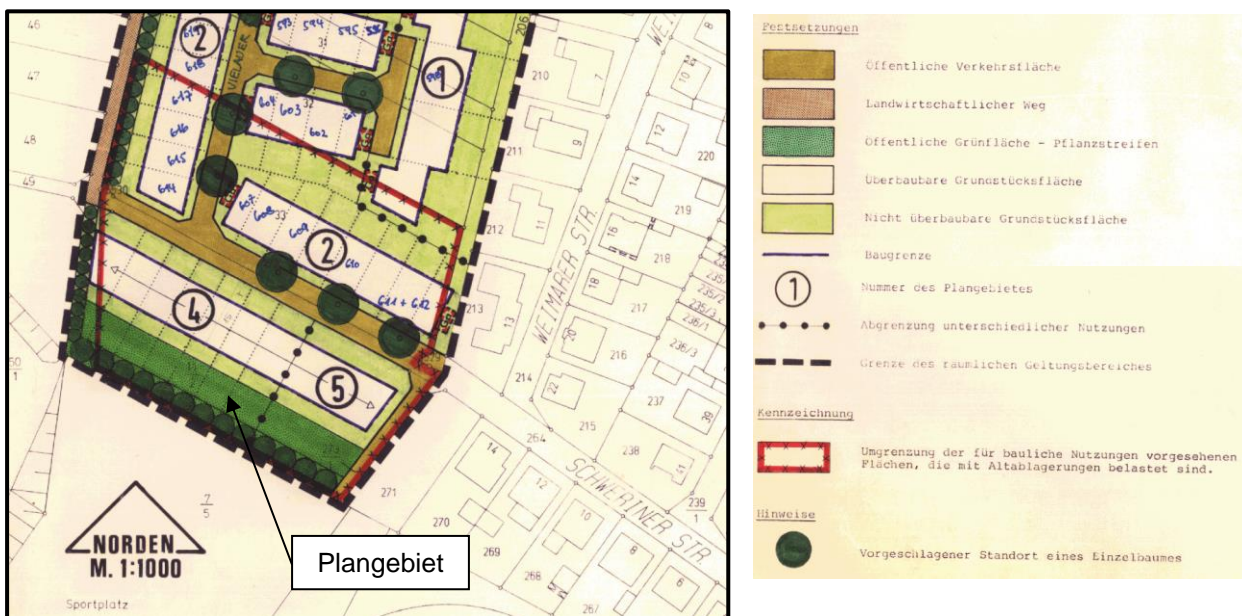


Abbildung 6: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 49 „Kauten- und Frongrundweg“

Quelle: Bürgerportal, Landkreis Darmstadt-Dieburg

Mit dem hier vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird der betroffene Bereich überplant und die rechtskräftigen Festsetzungen des Ursprungsplans durch die hier vorliegenden Planfestsetzungen des VEP „Schweriner Straße“ vollständig ersetzt.

2.4 Aufstellungsverfahren

Der Vorhabenträger hat im Mai 2020 den Antrag auf Einleitung eines Aufstellungsverfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan beim Magistrat der Stadt Dieburg gestellt. Hierüber hat der Magistrat beraten und der Stadtverordnetenversammlung zunächst empfohlen, keinen dementsprechenden Aufstellungsbeschluss zu fassen, da insbesondere zu den Themen des Lärmschutzes und dem Umgang mit der Kompensation der entfallenden Grünfläche noch ein Nachbesserungsbedarf beim Vorhabenträger erkannt wurde.

Nach Überarbeitung der Vorhabenplanung durch den Vorhabenträger wurde die Vorlage erneut im Magistrat beraten und alsdann der Stadtverordnetenversammlung die Beschlussempfehlung

für den Aufstellungsbeschluss gegeben. Diese hat sich in ihrer Sitzung am 22.09.2022 über die Angelegenheit beraten und den Aufstellungsbeschluss für die Einleitung des Aufstellungsverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefasst. Damit wurden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle bauliche Nachverdichtung mit dem Zweck der Schaffung von Wohnraum eingeleitet.

Es wurde ferner beschlossen, das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB anzuwenden für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens sind kein Umweltbericht und keine formale Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erforderlich. Innerhalb des Geltungsbereichs sind deutlich weniger als die in § 13a BauGB genannten 20.000 m² Grundfläche bebaubar und es wird mit der Planung die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet, die sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen.

→ Keine Umweltprüfung:

Im beschleunigten Verfahren entfällt die Pflicht zur Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 S. 1 BauGB (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 Hs. 1 BauGB), ebenfalls nicht anzuwenden ist die Verpflichtung zum Monitoring nach § 4c BauGB. Unbeschadet des Verzichts auf die formelle Umweltprüfung hat die planende Gemeinde auch im beschleunigten Verfahren nach allgemeinen Grundsätzen die Belange des Umweltschutzes i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen.

→ Anwendung der Verfahrensbestimmungen des vereinfachten Verfahrens:

Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 S. 1 BauGB gelten entsprechend (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB), damit kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden (§ 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BauGB).

→ Verhältnis zum Flächennutzungsplan:

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Da dem Entwicklungsgebot gefolgt wird, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich.

→ Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:

Nach § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche der baulichen Anlagen von weniger als 20.000 m² Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als i.S.d. § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Nach § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Ungeachtet der rechtlichen Grundlage verpflichtet sich der Vorhabenträger, einen naturschutzfachlichen Ausgleich an anderer Stelle für den vorzunehmenden Eingriff zu erbringen. Zum Zwecke des naturschutzfachlichen Ausgleichs steht das Grundstück in der Gemarkung Dieburg, Flur 15, Flurstück Nr. 88 zur Verfügung; das Grundstück befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Im Zuge des Durchführungsvertrags verpflichtet sich der Vorhabenträger, den naturschutzfachlichen Ausgleich zu erbringen; die Einbeziehung des Flurstücks in den räumlichen Geltungsbereich des VEP ist daher nicht erforderlich.

→ Abwägung:

Beim Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, soll einem Investitionsbedarf zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden (§ 13a Abs. 3 Nr. 3 BauGB). Unabhängig davon sind aber auch im beschleunigten Verfahren die Anforderungen an eine gerechte Abwägung der durch die Bauleitplanung betroffenen öffentlichen und privaten Belange zu beachten (§ 1 Abs. 7 BauGB).

→ Hinweispflichten:

§ 13a BauGB enthält für das beschleunigte Verfahren besondere Hinweispflichten, um eine rechtzeitige Information der Öffentlichkeit über die verfahrensrechtlichen Besonderheiten eines im beschleunigten Verfahren aufgestellten Bebauungsplans sicherzustellen. Ortsüblich bekanntzumachen ist danach,

- dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll, und
- wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, sofern keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung i.S.v. § 3 Abs. 1 stattfindet (§ 13a Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauGB).

Die Bekanntmachung kann mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 S. 2 BauGB) verbunden werden.

Fazit:

Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) vor. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind. Die in § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Belange, insbesondere die Aspekte zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, wurden in der Abwägung berücksichtigt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit gegeben.

2.4.1 Vorhaben- und Erschließungsplan

Um die Verwirklichung des Planvorhabens zu sichern, sollen die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für eine mit der Stadt abgestimmten Bebauung mit dem städtebaulichen Instrument des „vorhabenbezogenen Bebauungsplans“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) geschaffen werden. Zum Erlass eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ermächtigt die Städte und Gemeinden der § 12 BauGB.

Im Gegensatz zum „normalen“ Angebots-Bebauungsplan erarbeitet nicht die Gemeinde selbst, sondern der Vorhabenträger die städtebauliche Planung, indem er einen Vorhaben- und Er-



schließungsplan ausarbeitet. Weiterhin verpflichten sich der Vorhabenträger vertraglich gegenüber der Stadt, diese Planung - unter Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten - in einem vertraglich vereinbarten Zeitrahmen zu realisieren. Bei dem Vertrag handelt es sich um einen öffentlich-rechtlichen Vertrag, den sog. Durchführungsvertrag.

Die Entscheidung über den Erlass des vorhabenbezogenen Bebauungsplans obliegt uneingeschränkt der Stadt als Plangeberin für die Bauleitplanung und im Zuge ihrer Planungshoheit. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bedarf somit stets einer engen Abstimmung zwischen dem Vorhabenträger und der Kommune und ist als eine Verknüpfung über die Bestimmungen der Bebauung mit einem entsprechenden Vertrag anzusehen. Da der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird und dessen Wirkungsvoraussetzung ist, bietet dieses Instrument der Stadt die Sicherheit, dass das abgestimmte Konzept auch innerhalb einer festgelegten Zeit verwirklicht wird. Die Kommune erhält somit eine schärfere Steuerungsmöglichkeit als beim sog. Angebotsbebauungsplan.

Eine weitere Besonderheit des VEP ist, dass er sich nicht auf Festsetzungen eines verbindlichen städtebaulichen Ordnungsrahmens für die Zulässigkeit von Vorhaben beschränkt, sondern er zugleich ein eigenständiges Instrumentarium zur Realisierung der Vorhaben enthält. Das gesetzlich geregelte Modell des VEP stellt eine Verbindung aus dem städtebaulichen Vertrag und dem Bebauungsplan dar. Somit lässt sich im Durchführungsvertrag regeln, dass hier nur die im Vorhaben- und Erschließungsplan aufgezeigte Planung zulässig ist. Nur das benannte und somit bestimmte Vorhaben ist durch die Baugenehmigungsbehörde genehmigungsfähig.

Die Entscheidung für die Aufstellung eines VEP entbindet die plangebende Kommune von der Anwendung des Festsetzungskataloges des § 9 BauGB bzw. der BauNVO. Dennoch wurde im vorliegenden Fall teilweise auch auf die Festsetzungen des § 9 BauGB und der BauNVO zurückgegriffen, jedoch nicht ausschließlich.

Bezüglich der architektonischen Gebäudegestaltung werden kleine Spielräume zugelassen. Dies betrifft nur Elemente, die keinen Einfluss auf die städtebaulichen Basisparameter des Gebäudes haben und die Grundzüge der Planung nicht berühren. Augenscheinlich wird dies bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und der Firsthöhe. Bei der Festsetzung der Baugrenze wurde ein Gestaltungsspielraum dahingehend gelassen, dass diese nicht direkt an die geplante Gebäudeaußenwand festgesetzt wurde, sondern in geringem Maße davor. Auch für die zulässige Firsthöhe wurde ein Gestaltungsspielraum von bis zu 30 cm eingeräumt, der sich rechnerisch zwischen Festsetzung der FH max. und der sich aus der aktuellen Vorentwurfsplanung ergebenden Gebäudehöhe errechnet. Sofern es im Zuge der weitergehenden Ausführungs- und Werkplanung noch zu Anpassungen kommen könnte, z. B. durch Vorsehen einer stärkeren Aufbaudicke für die Dachisolierung, sollte ein Gestaltungsspielraum dafür offenstehen.

Flexibilität wird dem Vorhabenträger auch für die Fassaden- und Dachausgestaltung gelassen. Hierdurch soll vermieden werden, dass durch geringfügige Gestaltungselemente wie Fassaden-



ausgestaltung, Grundrisseinteilung oder auch Dachaufbauten, bauplanungsrechtliche Änderungsverfahren oder Ausnahmen für eine eigentlich nachhaltig bauliche sowie sonstige Weiterentwicklung des Vorhabens notwendig werden würden.

2.4.2 Durchführungsvertrag zum Vorhaben und Erschließungsplan

Gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird zwischen Vorhabenträger und der Stadt als Trägerin der Planungshoheit ein Durchführungsvertrag zum VEP abgeschlossen. Der Durchführungsvertrag ist konstitutiver Bestandteil des VEP i. S. d. § 12 BauGB. Ohne die vertragliche Sicherung der Durchführung von Vorhaben und Erschließung wäre der VEP materiell unwirksam, weshalb es auch zwingend notwendig ist, dass der Vertrag vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB (Satzungsbeschluss) über den VEP abgeschlossen wird. Dabei muss die Vorhabenträgerin bereit und in der Lage sein und dies gegenüber der Stadt nachweisen, das Vorhaben auszuführen. Inhalte des Durchführungsvertrages sind im Wesentlichen:

- die Durchführung der Maßnahme gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan,
- die Durchführung der Maßnahme innerhalb einer bestimmten Frist,
- die vollständige Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten.

Aufgaben des Vorhabenträgers sind hierbei z. B. die Erstellung notwendiger Planunterlagen zur Beurteilung der planungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens sowie die Herstellung der Erschließungsanlagen.

Aufgabe der Stadt ist es, die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan aufzustellen und das Aufstellungsverfahren einschließlich der Abwägung durchzuführen. Einen Rechtsanspruch auf Durchführung des Aufstellungsverfahrens kann vom Vorhabenträger nicht abgeleitet werden.

Ein Vorhaben- und Erschließungsplan kommt auch in Betracht, wenn es keiner öffentlich-rechtlichen Erschließungsmaßnahme bedarf, wie im vorliegenden Planfall. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist im Bestand bereits vollständig öffentlich-rechtlich erschlossen und sowohl an den Leitungsbestand als auch verkehrlich an die Schweriner Straße angebunden. Zur abschließenden Fertigstellung der internen Erschließung sind erforderliche Hausanschlussleitungen und Privatzuwegungen auf Veranlassung und Kosten des Vorhabenträgers herzustellen. Erschließungsmaßnahmen und diesbezügliche Festsetzungen sind daher nicht zu treffen.

Gegenstand des konkreten Durchführungsvertrages sind in erster Linie Regelungen bezüglich der Kostentragung für Aufstellung und Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des Vorhaben- und Erschließungsplans. Weiterer Regelungsinhalt ist die Vereinbarung von Fristen zur Erfüllung des Durchführungsvertrages. Die Regelungen zur Kostentragung beinhalten die Planungskosten sowie die Herstellungskosten der Hausanschlussleitungen und die verkehrliche Anbindung des Vorhabens an die öffentliche Straße durch den Vorhabenträger. Weiterhin enthält der Durchführungsvertrag die Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Verwirklichung des im Vorhabenplan bezeichneten Vorhabens innerhalb des vereinbarten Zeitraums.



2.4.3 Verfahrensdurchführung

Im Zuge der Beratung und Beschlussfassung in den politischen Gremien wurden bei der Planaufstellung die nachstehenden Verfahrensschritte durchgeführt (Verfahrensvermerke).

Vermerk über den Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB):

22.09.2022 Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dieburg über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Schweriner Straße“ und Durchführung des Aufstellungsverfahrens nach den Vorschriften des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren.

___.___.2024: Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses.

Vermerk über die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB):

___.___.2024: Beschlussfassung des Bebauungsplans als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, Billigung der Begründung.

___.___.2024: Ortsübliche Bekanntmachung der förmlichen öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unter Bezugnahme auf § 13 BauGB mit Bekanntgabe des Ortes und der Dauer der Auslegung sowie dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können, in der Zeit vom

___.___.2024 bis **einschließlich** ___.___.2024: Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der Begründung und den Anlagen, dem Planteil und dem Textteil zum Bebauungsplan sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan innerhalb des v. g. Zeitraumes öffentlich ausgelegt.

Vermerk über die förmliche Behörden- und TöB-Beteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB):

___.___.2024: Beschlussfassung des Bebauungsplans als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

___.___.2024: Anschreiben an die Behörden und die sonstigen TöB im Zuge der förmlichen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB unter Bezugnahme auf § 13 BauGB und Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich

___.___.2024: Behörden und sonstige TöB, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden zur Stellungnahme aufgefordert und von der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt.

Vermerk über die Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB):

___.___.2024: Die aus der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie der Behörden und sonstigen TöB (§ 4 Abs. 2 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft, öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und alsdann gemäß der vorgelegten



Abwägungstabelle und den darin enthaltenen Beschlussvorschlägen ein Beschluss hierüber gefasst.

Vermerk über den Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB):

___. ___. 2024: Die Stadtverordnetenversammlung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Schweriner Straße“ als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen und die Begründung gebilligt (Satzungsbeschluss).

Vermerk über die Genehmigung (§ 6 Abs. 1 und § 10 Abs. 2 BauGB):

Die Satzung über den Bebauungsplan bedarf nach § 10 Abs. 2 BauGB nicht der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.

Das Kapitel wird nach Verfahrensfortschritt sukzessive vervollständigt.

2.4.4 Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes

Im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen; dazu sind zunächst die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Das Abwägungsgebot ist dann verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet, wenn in die Abwägung Belange nicht eingestellt werden, die nach Lage der Dinge hätten eingestellt werden müssen, wenn die Bedeutung der betroffenen Belange erkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht. Innerhalb des so gezogenen Rahmens ist dem Abwägungserfordernis genügt, wenn sich die Plangeberin im Widerstreit verschiedener Belange für die Bevorzugung des einen und damit notwendigerweise für die Zurückstellung des anderen Belangs entscheidet. (u. a. OVG NRW, Ur. v. 19.07.2013 – 10 D 107/11.NE –, juris).

Das Kapitel wird nach Verfahrensfortschritt sukzessive vervollständigt.

3 Fachplanungen und sonstige Planungsgrundlagen

3.1 Natura 2000 - Gebiete¹

Das Plangebiet liegt außerhalb von Gebieten der Natura 2000-Verordnung, d.h. Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete (VSG) sind nicht unmittelbar betroffen.

¹ Quelle: Natureg-Viewer, Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), Internet-Abruf am 16.08.2024



Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete, nämlich das FFH-Gebiet „Sandmagerrasen am Spießfeld westlich Dieburg“ beginnt in einer Entfernung von rund 1,0 km südwestlich des Plangebiets, keine negativen Auswirkungen auf dieses Schutzgebiet sind nicht zu erwarten.

Der Planbereich überlagert auch kein ausgewiesenes oder geplantes Natur- bzw. Landschaftsschutzgebiet. Im Norden des Plangebiets befindet sich in ca. 440 m Entfernung das nächstgelegene, ausgewiesene Naturschutzgebiet „Das große Hörmes bei Dieburg“, im Südosten und Nordosten entlang der Gersprenzauen die Landschaftsschutzgebiete „Auenverbund Untere Gersprenz“. Auf beide Gebiete sind keine nachteiligen Wirkungen aufgrund des Planvorhabens anzunehmen.

Ökokonto- und Kompensationsflächen werden gemäß dem interaktiven „Natureg-Viewer“ (HLNUG) ebenfalls nicht tangiert. Auch sonstige Schutz- und Sicherungsgebiete sind nicht betroffen. Lediglich unmittelbar angrenzend an der westlichen Gebietsgrenze ist ein Biotop nach der Hess. Biotoptypenkartierung 1992-2006 vermerkt mit der Bezeichnung „Silberweidenbestand am Weiher westlich Dieburg“ (02.200 – Gehölze feuchter bis nasser Standorte) sowie südlich darunter ein Gehölzbestand.

3.2 Umweltprüfung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist in allen Bauleitplanverfahren, auch bei der Aufhebung, Änderung und Ergänzung von Bauleitplänen, eine Umweltprüfung durchzuführen. Ausnahmen gelten u. a. für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB, hiernach kann die Gemeinde von der Umweltprüfung und damit vom Umweltbericht absehen - in diesem Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens (§ 13 Abs. 2, 3 BauGB).

Da die Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13a BauGB durchgeführt wird, wird von der v.g. Möglichkeit Gebrauch gemacht, die Umweltprüfung und die Eingriffsregelung finden keine Anwendung. Für die Bebauungspläne der Innenentwicklung bestimmt § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass „Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“ gelten. Nach dieser Bestimmung ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Diese gesetzliche Fiktion führt dazu, dass die mit der Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung verbundene Ausgleichsverpflichtung bei den Bebauungsplänen der Innenentwicklung entfällt. Die Belange des Umweltschutzes sind dennoch weiterhin allgemein zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). In diesem Sinne entbindet § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB zwar von der Ausgleichsverpflichtung, nicht jedoch von der Vermeidungs- und Minimierungspflicht.

3.3 Belange des Artenschutzes

Auch dem Belang des Artenschutzes ist angemessen Rechnung zu tragen und zur Vermeidung von erheblichen natur- und artenschutzfachlichen sowie artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen entsprechende Maßnahmen zu treffen. Bei Planungen ist das spezielle Artenschutzrecht für die unter besonderen bzw. strengen Schutz gestellten Tier- und Pflanzenarten nach dem BNatSchG zu beachten. Besonders geschützte Arten sind

- alle streng geschützten Arten sowie
- Arten, die in Anhang B der EU-Artenschutzverordnung aufgeführt sind,
- die „europäischen Vogelarten“, d. h. alle heimisch wild lebenden Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie (VS-RL) und
- alle Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 BNatSchG aufgeführt sind.

Streng geschützte Arten sind Tier- und Pflanzenarten, die

- in Anhang A der EU-Artenschutzverordnung,
- in Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie oder
- in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 2 BNatSchG aufgeführt sind.

Zur Abarbeitung der artenschutzrechtlichen Belange wurde eine Überprüfung der Örtlichkeit auf gemäß § 44 BNatSchG geschützte Arten durchgeführt. Die Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass unter der Voraussetzung verschiedener Vermeidungsmaßnahmen eine erhebliche Beeinträchtigung nach § 44 BNatSchG geschützter Arten nicht eintritt.

Von artenschutzrechtlicher Relevanz im plangegenständlichen Geltungsbereich sind grundsätzlich die Europäischen Vogelarten sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie. Aufgrund der örtlich angetroffenen Habitatstrukturen können die folgenden artenschutzrechtlich relevanten Arten oder Tiergruppen von Bedeutung werden: Vögel, Fledermäuse. Alle anderen Arten können aufgrund mangelnder Standortfaktoren im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Eine ausgesprochene Eignung oder Exklusivität des Plangebiets als Fortpflanzungsstätte und für die Nahrungssuche besteht hierbei nicht, zumal die unmittelbare Umgebung ausreichend Puffer- und Ersatzflächen sowie ungestörtere Orte dafür zur Verfügung stellt, wie z. B. der angrenzende Weidenbestand. Insofern besteht generell kein imminenter Druck auf Vögel, unbedingt den Planbereich für die Aufzucht von Jungtieren oder zur Nahrungsbeschaffung zu nutzen. Sehr wahrscheinlich werden bereits jetzt ruhigere Abschnitte abseits menschlicher Störbereiche bevorzugt, wodurch konkrete Hinweise auf Brut- oder Ruhenutzung fehlen. Es sind demnach keine erheblichen Beeinträchtigungen von Populationen zu erwarten, auch wenn es zum Verlust von Flächen für die Nahrungssuche kommt.

Die marginale Zunahme der Störeinflüsse hat keinen besonders nachteiligen Effekt auf die Avifauna. Das Gebiet wird allenfalls von Arten als Lebensraum genutzt, die bereits an die bestehenden siedlungstypischen Störfaktoren und menschliche Nähe gewöhnt sind. Erhebliche Beeinträchtigungen von Brut und Nahrungserwerb sind dadurch nicht zu erwarten.



Vorkommen oder eine erheblich nachteilige Betroffenheit von Insekten und anderen wirbellosen Arten des Anhangs IV oder II der FFH-Richtlinie konnten aufgrund der mangelnden Lebensraumstrukturen nicht nachgewiesen werden, deren Vorkommen können mit Sicherheit ausgeschlossen werden, wie auch die Vorkommen von Amphibien, der Libelle, Würmer, Weichtiere oder Krebse, die als Lebensraum ein Gewässer benötigen.

Für Reptilien liegen aufgrund der Überprägung mit Bewuchs und den vorherrschenden Störeinflüssen durch die Wohnnutzung einerseits und die Sportplatznutzung andererseits ebenfalls keine geeigneten Lebensraumbedingungen vor. Weder Vorkommen noch potenzielle Habitate konnten im Zuge einer Ortsbegehung beobachtet werden. Die Zauneidechse nutzt halboffene, wärmebegünstigte Lebensräume mit lockerem, wasserdurchlässigem (Sand-)Boden und einem Mosaik aus besonnten Stellen, Versteck- und Eiablageplätzen aus grabbarem Material und Nahrungshabitaten sowie potenziellen Winterquartieren. Sandige, besonnte Freiflächen als die bevorzugten Aufenthaltsbereiche der Zauneidechse sind im Plangebiet nicht vorhanden. Als Winterquartiere werden bevorzugt u.a. Felspalten, Schotterflächen oder Steinhügel oder Totholzhaufen aufgesucht – diese konnten ebenfalls vor Ort nicht angetroffen werden.

Die Zauneidechse ist eine Art der bundesweiten Vorwarnliste. Vorkommen von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sind auf dem gesamten Gelände hinreichend zutreffend nicht anzunehmen, so dass Vorkommen im Plangebiet ausgeschlossen werden können.

Von den drei in Hessen vorkommenden, europäisch streng geschützte Käferarten, den Eremit (*Osmoderma eremita*), den Heldbock (*Cerambyx cerdo*) sowie den Scharlachkäfer (*Cucujus cinnaberinus*) konnten Vorkommen im Plangebiet nicht identifiziert werden noch sind derzeit Vorkommen bekannt. Aufgrund der strukturellen Ausstattung des Gebietes (Vorkommen des Heldbock in alten Eichen, Eremit in großen Mulmkörpern, Scharlachkäfer unter Rinde von Totholz in Feuchtgebieten) sind Vorkommen auch nicht zu erwarten. Vielmehr kann angenommen werden, dass besonders geschützte Arten und Arten der Roten Listen im Plangebiet nicht vorkommen. Insbesondere Baumhöhlen sowie Totholz oder Totholzanteile an lebenden Bäumen, aber auch Holzstapel und Gartenkomposte können Entwicklungsorte für geschützte, seltene und / oder gefährdete Käferarten sein, da diese Voraussetzungen im Gebiet nicht vorliegen sind die Vorkommen der Arten auszuschließen.

Bei Insekten und Schmetterlingen sind für einen positiven Nachweis der Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und der Roten Listen zwingende Voraussetzungen zur Erfüllung der für die Arten speziellen Lebensraumsprüche erforderlich, die vom Plangebiet nicht erfüllt werden. Auch von den Nachtfaltern werden hier kaum gefährdete Arten zu erwarten sein. Fortpflanzungsgewässer für Libellen gibt es im Plangebiet nicht. Auch für die Heuschreckenarten sind die Standortvoraussetzungen nicht gegeben. Eine in Südhessen verbreitete und nach dem BNatSchG besonders geschützte Art ist die Blauflügelige Ödlandschrecke (*Oedipoda caerulea*), die aufgrund ihrer speziellen ökologischen Ansprüche im Plangebiet nicht zu erwarten ist. Auch die in Südhessen verbreitete Spanische Flagge (*Euplagia quadripunctaria*), welche an blütenreichen Waldsäumen anzutreffen ist, oder der Nachtkerzenschwärmer (*Proserpinus proserpina*) als Nahrungsgast, können aufgrund mangelnder Standortqualitäten ausgeschlossen werden.



Auch Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Pflanzenarten können aufgrund der Standortverhältnisse im Geltungsbereich ausgeschlossen werden.

Vögel:

Die plangegegenständliche Fläche ist im Gesamten als Teil des Nahrungs- und weniger des Nist- und Fortpflanzungsraumes zu bewerten. In Ermangelung geeigneter Nistmöglichkeiten bietet die Fläche für die gehölzbezogenen Frei- und Höhlenbrütern keine potenziellen Habitate. Im Plangebiet angetroffene Arten dulden eine gewisse Proximität und Nutzungsintensität durch den Menschen. Entsprechend handelt es sich bei den nachgewiesenen Vogelarten durchweg um weitverbreitete Arten, die typischerweise in Siedlungsnähe zu finden sind und die Annahme besteht, dass diese prinzipiell wenig stör anfällig sind oder eine Gewöhnung gegenüber siedlungstypischen Störfaktoren entwickelt haben. Mit der Kohlmeise und dem Haussperling sind solche Arten vertreten, die in Baumhöhlen prinzipiell geeignete Niststandorte finden würden, da diese Voraussetzungen im Plangebiet nicht vorhanden sind, können potenzielle Nistvorkommen ausgeschlossen werden. Teilweise beobachtete Revierzentren der Arten liegen außerhalb des Geltungsbereichs (z. B. im Bereich des angrenzenden Weidenbestands).

Von den potenziellen Reviervogelarten kann somit als artenschutzrechtlich relevante Art ein Vorkommen des Haussperling (*Passer domesticus*), der sowohl bundesweit als auch in Hessen auf der Vorwarnliste zur Roten Liste geführt wird, nicht ausgeschlossen werden. Das Brutverhalten des Haussperlings und seine synanthrope Verbreitung schließen diesen aber von einer erheblichen Betroffenheit durch die vorhabenbedingten Eingriffe grundlegend aus. Als Koloniebrüter bevorzugt er für den Neststandort Gebäudenischen in naher Umgebung zu Artgenossen. Vielmehr dürften für ihn aus der zusätzlichen Bebauung zusätzliche potenzielle Nisthabitate erwachsen.

Insgesamt weist das Plangebiet keine Besonderheiten im Hinblick auf die angetroffene Artenvielfalt auf, da die strukturelle Ausstattung keine nennenswerten Habitate bietet. Mehrere der beobachteten Arten beschränken sich in ihrem Vorkommen auf die benachbarten Bereiche mit dichterem Gehölzbewuchs (Weidenbestand). Streng geschützte Brutvogelarten und solche mit einem ungünstigen Erhaltungszustand in Hessen brüten nicht auf der Fläche. In Anbetracht des Ausbleibens konkreter Nistnachweise kann daher insgesamt hinreichend zutreffend davon ausgegangen werden, dass die grundsätzliche Tauglichkeit des Habitats stark herabgesetzt ist und sich keine für eine sichere oder erfolgreiche Brut bestimmten Niststandorte finden. Prioritär ist vielmehr der unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Gehölzbestand zu sehen, in dem die Mehrzahl der Revierzentren liegt und der vorhabenbedingt nur vernachlässigbar von der Zunahme von Störeinflüssen berührt wird.

Nahrungsgäste, die nach BArtSchV „streng geschützt“ sind oder deren Erhaltungszustand als unzureichend bis ungünstig eingestuft wird, sind im engeren Sinne nicht artenschutzrechtlich relevant, da im Hinblick auf das oftmals schwer zu fassende „Störungsverbot“ Art. 12 Abs. 1 b) FFH-RL eine Störung nur dann eintritt, wenn diese an den Fortpflanzungs- und Ruhestätten erfolgt oder sich auf deren Funktion auswirkt. Diese Sachverhalte sind für Nahrungsgäste nicht eindeutig zuzuordnen.



Haussperling:

Potenziell sind artenschutzrechtliche Konflikte möglich, da aufgrund der Standortbedingungen ein Vorkommen der Art nicht auszuschließen ist. Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung und Tötung), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann für den Haussperling bei Berücksichtigung von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ausgeschlossen werden, wenn folgende Maßnahmen umgesetzt werden:

Vermeidungsmaßnahmen:

Bei Abriss- oder Umbauarbeiten im Zeitraum vom 01. März bis 30. September sind betroffene Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren sowie eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.

Vorlaufende Kompensationsmaßnahmen (CEF):

Als Ersatz für potenziell wegfallenden Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des Haussperlings sind geeignete Nistmöglichkeiten (z.B. 5x Schwegler Sperlingskoloniehaus 1SP (3-fach) oder ähnlich) im Vorgriff auf Rodungsmaßnahmen zu installieren.

Fledermäuse:

Im Rahmen der Ortsbegehung konnte im Untersuchungsraum konkret keine Fledermausart nachgewiesen werden. Habitatstrukturen mit Quartiereignung liegen in Form von Baumhöhlen im Planbereich nicht vor, so dass von keiner potenziellen Bedeutung als Reproduktions- und Ruhestätte ausgegangen werden muss. Da jedoch alle heimischen Fledermausarten aufgrund deren Status als FFH-Anhang IV-Art bzw. deren strengen Schutzes nach BArtSchV zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten gerechnet werden müssen, werden höchstvorsorglich Vermeidungsmaßnahmen als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.

Fledermäuse:

Temporäre Sommerquartiere im Eingriffsbereich sind möglich. Winterquartiere werden hingegen ausgeschlossen. Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung und Tötung), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann für Fledermäuse bei Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Hierbei wird die Möglichkeit von Temporärquartieren und wechselnden Quartieren (Worst-Case-Annahme) herangezogen. Es sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

Vermeidungsmaßnahmen:

Die Rodung von Bäumen und Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. / 29. Februar zulässig.

Bei Abriss- oder Umbauarbeiten im Zeitraum vom 01. März bis 30. September sind betroffene Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren sowie eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.



Durch das potentielle Wegfallen maximal temporär genutzter Ruhe- und Fortpflanzungsstätte wird die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang nicht gefährdet. Aus diesem Grund werden CEF-Maßnahmen nicht für notwendig erachtet. Da das Angebot von Strukturen, die als Ruhe- und Fortpflanzungsstätten geeignet sind, im übrigen Siedlungsraum genutzt werden können, sind Ersatzmaßnahmen entbehrlich.

3.3.1 Ausnahmeverfahren

Da durch das Vorhaben gegen keines der Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird, kann die Durchführung von Ausnahmeverfahren inklusive der Klärung der dafür nötigen Voraussetzungen entfallen.

3.3.2 Vermeidungsmaßnahmen

Folgende Vermeidungsmaßnahmen werden in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen:

V 1 Rodung von Bäumen und Gebüsch:

Rodungsarbeiten sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. / 29. Februar zulässig. Dies gilt auch für Ziergehölze und kleinräumig ausgebildete Gehölzbestände wie Brombeerhecken.

Berücksichtigung im Bebauungsplan:

Die Vermeidungsmaßnahme zur Beschränkung der Rodungszeit ist zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird im Bebauungsplan als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz von gehölzbrütenden Vögeln während der Brutzeit i.S.d. Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen. Die Festsetzung gilt daher auch für Ziergehölze und kleinräumig ausgebildete Gehölzbestände.

V 2 Zeitliche Begrenzung von Gebäude- u. Abbrucharbeiten:

Das Abbrechen von Gebäuden einschließlich Nebengebäuden darf außerhalb der Brutzeit, also in einem Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. / 29. Februar erfolgen.

Maßnahmenalternative: Sollte diese zeitliche Befristung aus zwingenden Gründen nicht einzuhalten sein, müssen die Gebäude vor Abriss durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorkommen von Brutvogel- oder Fledermausarten überprüft werden.

Berücksichtigung im Bebauungsplan:

Die Vermeidungsmaßnahme zur zeitlichen Begrenzung von Abbrucharbeiten ist zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird im Bebauungsplan als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Die Maßnahme wird jedoch i.S.d. Artenschutzes neben der zeitlichen Begrenzung von Abrissarbeiten auch auf Gebäudearbeiten erweitert. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz von synanthrop orientierten Vogelarten während der Brutzeit und Fledermausvorkommen Rechnung getragen.

Auch die Maßnahmenalternative wird als verbindliche Festsetzung zum Bestandteil des Bebauungsplanes, damit unter Berücksichtigung der genannten Bedingungen auch während der Brutzeit Abriss- bzw. Gebäudearbeiten zugelassen werden können, um einen zügigen Planvollzug zu ermöglichen. In diesem Ausnahmefall sind potenzielle Bruthabitate oder Wochenstuben der Fledermäuse zwingend vor dem Beginn der Arbeiten durch eine fachlich qualifizierte Person wie beschrieben zu überprüfen.

3.3.3 Kompensationsmaßnahmen

Folgende vorgreiflichen Kompensationsmaßnahmen werden in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen:

Als Ersatz für potenziell wegfallenden Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des Haussperlings sind geeignete Nistmöglichkeiten (z.B. 5x Schwegler Sperlingskoloniehaus 1SP (3-fach) oder ähnlich) im Vorgriff auf Rodungsmaßnahmen zu installieren.

Berücksichtigung im Bebauungsplan:

Die Kompensationsmaßnahmen sind zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen sinnvoll und werden im Bebauungsplan als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt.

3.3.4 Empfohlene Maßnahmen

- Fledermaus-Sommerquartier anlegen:

An der neu errichtenden Hausfassade kann ein Fledermaus-Fassadenquartier (bspw. von Schwegler 1FQ) angebracht werden. In diesen Kästen finden gebäudebewohnende Fledermausarten ein Zuhause, mit der Möglichkeit eine Kolonie oder eine Wochenstube zu bilden. Optional kann eine Fassadenröhre (Schwegler 1FR) in die Wand eingebaut und somit integriert werden. Der Vorteil beider Varianten ist, dass diese komplett wartungsfrei sind, da die Kotkrümel über eine spezielle Kotrutsche langsam nach unten fallen.

Berücksichtigung im Bebauungsplan:

Da für die Maßnahme zur Quartierschaffung für Fledermäuse die artenschutzrechtliche Grundlage für eine zwingende Festsetzung im Bebauungsplan fehlt, die Maßnahme jedoch für den allgemeinen Schutz und die Unterstützung von Fledermäusen sinnvoll ist, wird daher im Sinne einer „Anstoßwirkung“ und zur diesbezüglichen Sensibilisierung der späteren Bauherren die Maßnahme als Empfehlung in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.

- Nisthilfen für Haussperling:

Als Erweiterung der Fortpflanzungsstätten für den Haussperling bietet sich bspw. das Sperlingskoloniehaus 1SP von Schwegler an. Dieser Koloniebrüter ist ein Kulturfolger und sowohl im ländlichen Raum als auch in der Großstadt anzutreffen. Der Haussperling ernährt sich zur Brutzeit und in der Jungaufzuchtphase ausschließlich von Insekten und ist somit auch ein klassischer Schädlingsbekämpfer. Diese Art ist durch extreme Bestandsrückgänge z.T. äußerst rar geworden. Verursacht wurde dies durch die Ausräumung und

Monotonisierung ländlicher Strukturen, Sterilität unserer Gärten und Grünanlagen, Einsatz von chemischen Mitteln in der Landwirtschaft und im Garten. Vor allem die flächendeckenden Gebäudesanierungen, und somit dem Verschließen von Brutmöglichkeiten, setzt diesen Arten in ihrem Überleben sehr zu.

Berücksichtigung im Bebauungsplan:

Da die Maßnahme zur Installation von Nistkästen bereits textlich verbindlich festgesetzt wurde, dient die Empfehlung für die Anlage eines Koloniehäuses dem weitergehenden allgemeinen Schutz und der Unterstützung von Haussperlingen und wird daher im Sinne einer „Anstoßwirkung“ und zur Sensibilisierung der späteren Bauherren als weitere Empfehlung in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

- Nisthilfen für Höhlenbrüter:

Es bietet sich ebenfalls an, für Höhlenbrüter an den neu gepflanzten Jungbaumbestand Nistkästen aufzuhängen. Dadurch entsteht sofort eine potentielle Brutmöglichkeit für Vogelarten, die darauf angewiesen sind. Ideal ist jeweils ein Nistkasten mit einem Durchmesser von 32 mm (Kohl-, Tannen- und Haubenmeise, Gartenrotschwanz, Kleiber, Halsband-, Trauerschnäpper) sowie einer mit 26 mm (Blau-, Sumpf-, Tannen- und Haubenmeise) von Schwegler (Nisthöhle 1B).

Berücksichtigung im Bebauungsplan:

Da für die Maßnahme zur Installation von Nistkästen für den Höhlenbrüter die artenschutzrechtliche Grundlage für eine zwingende Festsetzung im Bebauungsplan fehlt, die Maßnahme jedoch für den allgemeinen Schutz und die Unterstützung von Höhlenbrütern sinnvoll ist, wird im Sinne einer „Anstoßwirkung“ und zur diesbezüglichen Sensibilisierung der späteren Bauherren eine Empfehlung in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

3.3.5 Sonstige Maßnahmen zum Artenschutz sowie Hinweise und Empfehlungen

Um über die vorgenannten Maßnahmen hinaus eine Sensibilisierung der Bauherrschaft und Architekten hinsichtlich des Artenschutzes und der ökologischen Aufwertung des Plangebiets zu erreichen, werden ergänzend zu den Maßnahmen des Artenschutzbeitrags noch folgende Maßnahmen festgesetzt sowie diesbezügliche Hinweise und Empfehlungen gegeben:

- Beschränkung der Ausführungszeit:

Die Durchführung von Erdarbeiten und Baustellenvorbereitungen muss außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar erfolgen. Erdarbeiten und Baustellenvorbereitungen können als Ausnahme auch in der Zeit vom 1. März bis 30. September zugelassen werden, wenn die entsprechend beanspruchten Flächen unmittelbar vor Beginn der Erdarbeiten bzw. vor Einrichtung der Baustelle sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf vorhandene Bodennester abgesucht werden (Baufeldkontrolle). Im Nachweisfall ist der Baubeginn bzw. die Einrichtung bis nach dem Ausfliegen der Jungen zu verschieben.

- Verschluss von Bohrlöchern:

Zur Vermeidung von Individualverlusten bei Reptilien, Kleinsäugetern und Vertretern der Bodenarthropodenfauna sind alle Löcher, die bei (Probe-)Bohrungen im Plangebiet entstehen, unverzüglich durch geeignete Substrate zu verschließen.

- Sicherung von Austauschfunktionen für Kleinsäuger:

Um Störungen und Unterbrechungen von Wechselbeziehungen für die Vertreter der lokalen Kleinsäugerfauna zu vermeiden, ist bei Zäunen zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mind. 15 cm einzuhalten. Die Errichtung von Mauersockeln unter Zäunen ist daher unzulässig.

- Schutz von Insekten:

Um beleuchtungsbedingte Lockeffekte und Totalverluste bei der lokalen Insektenfauna zu minimieren, sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Lampen mit warmweißen LEDs (≤ 3.000 Kelvin Farbtemperatur) oder vergleichbare Technologien mit verminderten Lockeffekten für Insekten zulässig. Daher sind zur Minimierung von Lichtquellen die Lampen nach unten abstrahlend anzuordnen oder abzuschirmen, so dass sie ausschließlich die zu beleuchtenden Flächen anstrahlen. Die nächtliche Beleuchtung sollte zudem auf das zeitlich und räumlich notwendige Maß beschränkt werden.

- Allgemeine Hinweise und Empfehlungen zum Artenschutz:

Es obliegt der Bauherrschaft bzw. den Grundstücksnutzern, für die Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände Sorge zu tragen (auch im Hinblick auf die zukünftige Ansiedlung von Arten). Im Zweifel sollte vor Durchführung von Baumaßnahmen eine fachlich qualifizierte Person hinzugezogen werden. In diesem Zusammenhang wird die Einsetzung einer ökologischen Baubegleitung schon während der Bauplanungsphase bis zur Beendigung der Baumaßnahmen dringend empfohlen.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans oder auch bei späteren Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (z.Zt. § 44 BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69, 71 und 71a BNatSchG. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme baugenehmigungspflichtig ist oder nicht.

Es wird darauf hingewiesen, dass artenschutzfachliche bzw. -rechtliche Maßnahmen auch im Rahmen bauaufsichtlicher Verfahren verbindlich festgesetzt werden können. Die Bauherrschaft ist verpflichtet, zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Wird z.B. ein Bauantrag im Herbst oder Winter gestellt oder es finden sich zu dieser Zeit keine Spuren von geschützten Arten, entbindet dies die Bauherrschaft nicht von der Pflicht, bei einem Baubeginn im Frühjahr oder Sommer erneut zu überprüfen, ob geschützte Arten von dem Bauvorhaben betroffen sein könnten. Eine örtliche Absuche durch eine fachlich qualifizierte Person wird daher empfohlen.

Nach bisherigem Kenntnisstand wird bei der Umsetzung des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG erforderlich. Sofern dies aufgrund aktueller Beobachtungen doch der Fall sein sollte, ist eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

- Vorgaben für eine „bienenfreundliche Gemeinde“:

Bei Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen sollten zur Verbesserung der Lebensgrundlagen von Bienen, Hummeln und anderen Insekten möglichst Pflanzen und Saatgut verwendet werden, welche die Tracht der Bienen besonders unterstützen und/oder sich auf andere Weise für Nutzinsekten besonders eignen. Die

bevorzugt zu verwendenden Gehölzarten sind entsprechend in der als Empfehlung genannten Liste standortgerechter und heimischer Gehölzarten gekennzeichnet.

Bei der Grünlandansaat sollten bevorzugt arten- und blütenreiche Saatgutmischungen verwendet werden, welche für die Bienenweide günstig sind und möglichst weitgehend aus regionaler Herkunft stammen. Dies ist bei Anbietern bzw. Saatmischungen der Fall, die durch Organisationen wie „VWW-Regiosaaten“ oder „Regiozert“ zertifiziert sind. Beispiele: Rieger-Hofmann: „Nr. 01: Blumenwiese“ oder „Nr. 02: Frischwiese“.

Dem Ziel einer guten Bienenweide besonders zuträglich sind naturgemäß Mischungen für Blühflächen/Blühstreifen, die eigens zur Förderung von Nutzinsekten, Bienen und Schmetterlingen angeboten und angelegt werden. Beispiele: Mischungen, die durch „VWW-Regiosaaten“ bzw. „Regiozert“ zertifiziert sind, wie Rieger-Hofmann: „Nr. 08: Schmetterlings- und Wildbienenbaum“, Appels Wilde Samen: „Veitshöchheimer Bienenweide“, Saaten-Zeller/Wildackershop: „Lebensraum Regio“ UG 9.

Die mit diesen Mischungen eingesäten Blühflächen haben eine Standzeit von bis zu fünf Jahren. In dieser Zeit ist mit längeren Blütenaspekten während der Vegetationszeit zu rechnen; danach ist die Fläche ggf. umzubrechen und neu einzusäen. Eine Mahd ist in der Regel im Herbst möglich, aber nicht unbedingt erforderlich.

Auch Fassadenbegrünungen sowie eine extensive Begrünung von Flachdächern und schwach geneigten Dächern bieten Insekten attraktive Nahrungsquellen und bilden somit einen wichtigen Pfeiler der bienenfreundlichen Maßnahmen.

- **Ökologische Aufwertung des Plangebiets:**

Es wird empfohlen, auch Dachflächen mit einer Dachneigung über 15° extensiv zu begrünen und größere Fassaden sowie Fassadenbereiche mit geeigneten Kletter- oder Rankpflanzen zu bepflanzen. Hierdurch können für Insekten und auch Vögel nutzbare Habitatstrukturen und attraktive Nahrungsquellen geschaffen werden. Dachbegrünung wirkt sich darüber hinaus günstig auf den Niederschlagwasserabfluss aus, indem dieser durch Rückhaltung und Verdunstung minimiert und im Übrigen gedrosselt wird. Dennoch erfolgt für die extensive Dachbegrünung bei Dächern mit einer Dachneigung von mehr als 15° keine verbindliche Festsetzung, da bei den im Bebauungsplan vorgegebenen Dachformen und -neigungen eine Dachbegrünung nicht uneingeschränkt möglich und wirtschaftlich darstellbar ist. Auch eine Fassadenbegrünung ist bei dem vorliegenden Angebotsbebauungsplan ohne konkreten Vorhabenbezug und damit ohne Kenntnis zukünftiger Fassadengestaltungen sowie Tür- und Fensteröffnungen nicht mit der für einen Bebauungsplan erforderlichen Bestimmtheit möglich. Die hier im Sinne einer Anstoßwirkung gegebene Empfehlung ist daher ausreichend und städtebaulich angemessen.

3.4 (Risiko-)Überschwemmungsgebiete

Der Planbereich liegt gemäß dem interaktiven „Geoportal Hessen“ außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (HWG). Das nächstgelegene festgesetzte Überschwemmungsgebiet HQ₁₀₀ nach HWG liegt in einer Entfernung von rund 500 m im Osten im Einflussbereich des Stillgraben (Glaubersgraben) und des Leergraben (beides Gewässer 3. Ordnung) und der Gersprenz als Gewässer 2. Ordnung; das Ü-gebiet bewegt sich in einem Bereich östlich der Straße „Glaubersgraben“. Auswirkungen durch das Vorhaben oder negative Beeinträchtigungen auf das Vorhaben sind nicht zu erwarten.

Nach dem interaktiven Viewer zur Information über die Hochwasserrisikomanagementpläne in Hessen (HWRM-Viewer) des HLNUG liegt das Plangebiet auch außerhalb eines Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten (für ein HQ_{extrem}). Das nächstgelegene Risikoüberschwemmungsgebiete befinden sich auch hier im Osten im Einflussbereich der Gersprenz.

Das HQ_{100} beschreibt ein 100-jährliches Hochwasser und bezeichnet einen Hochwasserabfluss, der im statistischen Mittel einmal in 100 Jahren erreicht oder überschritten wird. Als Extremhochwasser (HQ_{extrem}) wird ein Hochwasserabfluss bezeichnet, der ca. der 1,5-fachen Abflussmenge eines HQ_{100} entspricht. Beide Hochwasserszenarien beruhen jedoch auf statistischen Mittelwerten, sodass z.B. ein 100-jährliches Hochwasser auch mehrmals in hundert Jahren auftreten kann. Aus diesem Grund ist auch das Extremhochwasser nicht als obere Grenze des Hochwasserabflusses anzusehen. Auch dieses Szenario kann jederzeit überschritten werden.

3.5 Wasserschutzgebiete

Der Planbereich liegt nach dem Viewer des HLNUG zur Darstellung der Gewässerqualität gemäß der EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL-Viewer) innerhalb eines im Festsetzungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebiets der Zone IIIB mit der Bezeichnung „WSG Brunnen I-XIII, ZV Dieburg“ (WSG-ID 432-096).

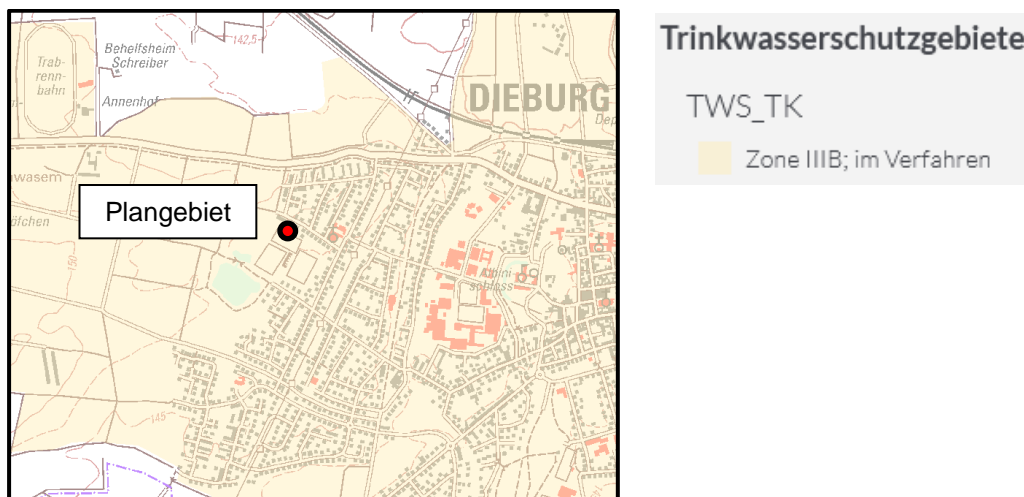


Abbildung 7: Darstellung der Trinkwasserschutzgebiete

Quelle: WRRL-Viewer (HLNUG), Internet-Abruf am 16.08.2024

3.6 Sonstige zu beachtende Planungsvorgaben

Sonstige Schutzgebiete sind nicht betroffen.

Beachtlich bei der Planung und Umsetzung sind im Übrigen die Grundwasserabstände. Aus wasserrechtlicher Sicht können durch oberflächennahes Grundwasser besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich werden. Eventuell notwendige Grundwasserhaltungen bedürfen einer

Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde. Es wird daher zunächst empfohlen, das Grundstück mit geeigneten technischen Maßnahmen (z.B. Rückstauklappe) gegen rückstauendes Wasser aus Kanal, Zisternennotüberlauf etc. abzusichern.

Der Stadt Dieburg liegt kein Gutachten über die Bemessungswasserstände im Stadtgebiet vor. Es wird daher den Bauherren empfohlen, vor Beginn der Planungs- und Bautätigkeiten eine objektbezogene Baugrunderkundung bzw. ein hydrogeologisches Gutachten einzuholen, um entsprechende Risiken für die künftige Bebauung sicher ausschließen und Anforderungen an die Bauwerksgründung, die durch schwankendes Grundwasser ausgelöst werden, vorab zu ermitteln. Auskunft über aktuelle Grundwasserstände können auch die Messstellen des Landesgrundwasserdienstes geben; die nächsten in räumlicher Nähe zum Plangebiet befindlichen Messstellen sind die Nr. 527064 und die Nr. 528052, die in der unten stehenden Abbildung verortet sind.

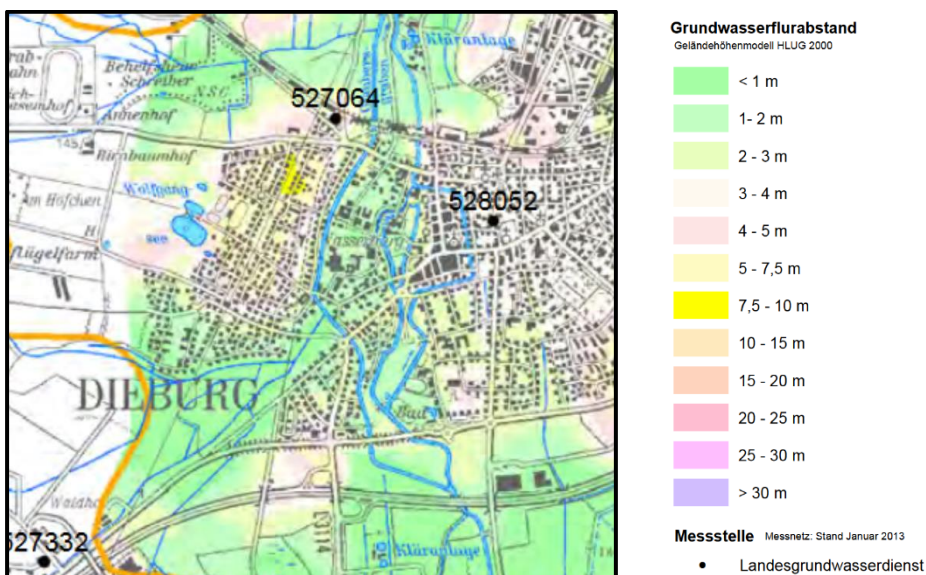


Abbildung 8: Auszug aus dem hydrologischen Kartenwerk für die Hessische Mainebene „Grundwasserflurabstand – Niedriggrundwasserstand“

Quelle: Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie, Wiesbaden 2013

Wie aus der obigen Abbildung hervorgeht, ist im Plangebiet mit niedrigen Grundwasserflurabständen zwischen 2 – 4 m zu rechnen.

3.7 Ergebnis zur Ermittlung der Planungsvorgaben

Aus höherrangigen Planungen ergeben sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Belange, die gegen die vorgesehene Überplanung der innerörtlichen Flächen sprechen. Das Vorhaben ist mit den Bestimmungen des § 1 BauGB vereinbar. Die nach § 1 Abs. 6 BauGB insbesondere zu berücksichtigenden Belange sowie die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB wurden bei der Planung im Übrigen berücksichtigt. Eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist gewährleistet.



3.8 Wasserwirtschaftliche Belange

3.8.1 Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets mit Trink- und Abwasser erfolgt durch das Trink- bzw. Abwassernetz der Stadt Dieburg über die bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen in der Schweriner Straße. Im Zuge der Umsetzung von Nachverdichtungsmaßnahmen sind die geplanten Gebäude an das Trinkwasser- und Abwassernetz über einen gesonderten Hausanschluss anzuschließen.

Der Trinkwasserverbrauch wird durch den vorliegenden Bebauungsplan marginal zunehmen und ist über die Liefermengen des Wasserversorgers sowie die bestehende Netzstruktur abgedeckt. Die maßgebliche hydraulische Belastung des Trinkwassernetzes ergibt sich zudem nicht aus dem zu erwartenden täglichen Bedarf der Anwohner, sondern aus dem Löschwasserbedarf, der mit 48 m³/h (vgl. dazu Kap. 3.8.2) um ein Vielfaches höher ist als der regelmäßige Trinkwasserbedarf (0,15 m³/Bewohner und Tag).

Die Wasserqualität des zur Verfügung stehenden Trinkwassers entspricht den Anforderungen der Trinkwasserverordnung (TrinkwV). In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben der Trinkwasserverordnung auch bei der Verwendung von Niederschlagswasser zu beachten sind.

Um Trinkwasser einzusparen (§ 37 Abs. 4 HWG) wird empfohlen, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser als Brauchwasser und / oder für die Bewässerung von Vegetationsflächen aufzufangen und zu nutzen.

Auch der Schmutzwasseranfall wird sich durch die Umsetzung des Bebauungsplans marginal erhöhen, jedoch werden sich aufgrund der vernachlässigbar kleinen Schmutzfracht keine Auswirkungen auf das Kanalnetz oder die Leistung der Kläranlage ergeben. Ggf. erforderliche Maßnahmen zur Abwasserentsorgung werden im Rahmen der konkreten Objektplanung oder im Zuge der Entwässerungsgesuche nachgewiesen und eingefordert. Die Entwässerungsgesuche werden zwar nicht mehr in den bauaufsichtlichen Verfahren geprüft, jedoch verlangt die Stadt bzw. der Abwasserverband entsprechende Genehmigungsanträge und prüft diese vor Erteilung einer Anschlussurlaubnis.

3.8.2 Löschwasser

Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG), aus § 14 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).



Die Versorgung des Plangebiets mit Löschwasser zur Deckung des Grundschutzes ist bei einer Löschwasserentnahme aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz von 48 m³/Stunde für eine Löschzeit von 2 Stunden sicherzustellen. Der Fließüberdruck darf bei einer maximalen Löschwasserentnahme den Wert von 1,5 bar nicht unterschreiten. Ein über den Grundschutz hinausgehender Löschwasserbedarf einzelner Nutzungen (Objektschutz) ist durch geeignete Maßnahmen, z.B. Löschwasserbrunnen, -zisternen, -teiche, in Abstimmung mit den hierfür zuständigen Behörden auf den Grundstücken selbst vorzusehen. Der Nachweis der gesicherten Löschwasserversorgung hat mit den Bauvorlagen zu erfolgen.

Die Löschwasserversorgung für den Grundschutz entspricht der der Umgebungsbebauung und wird daher als gesichert angenommen.

Bei Gebäuden, bei denen die zum Anleitern bestimmten Stellen (Fenster etc.) mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegen, ist im Baugenehmigungsverfahren festzulegen, wie der zweite Rettungsweg sichergestellt wird, wenn die örtliche Feuerwehr nicht über ein Hubrettungsfahrzeug verfügt. Soweit nachgewiesen werden kann, dass innerhalb der geltenden Hilfsfrist ein Hubrettungsfahrzeug zur Verfügung steht, kann auf die Herstellung eines baulichen zweiten Rettungswegs verzichtet werden. Gemäß Fußnote zu Anlage 1, Ziffer B.I der Verordnung über die Organisation, Mindeststärke und Ausrüstung der öffentlichen Feuerwehren (Feuerwehr-Organisationsverordnung – FwOV) können auch Drehleiterfahrzeuge benachbarter Gemeinden im Rahmen einer interkommunalen Zusammenarbeit berücksichtigt werden. Darüberhinausgehende Regelungen sind auf Ebene der vorliegenden Bauleitplanung nicht erforderlich. Inwieweit tatsächlich zum Anleitern bestimmte Stellen oberhalb 8 m über Gelände vorhanden sind, kann erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abschließend beurteilt werden.

Im Rahmen der Objektplanung ist die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu beachten. Für die Feuerwehr erforderliche Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen sind gemäß DIN 14090 zu errichten und gemäß DIN 4066 zu kennzeichnen.

Es wird darauf hingewiesen, dass zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung und zur schnellen Erreichbarkeit für Feuerwehr und Rettungsdienst straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen sind.

3.8.3 Bodenversiegelung und Umgang mit Niederschlagswasser

Zur Minimierung von Beeinträchtigungen für die Grundwasserneubildung sind befestigte, ebenerdige Pkw-Stellplätze oder Abstellplätze wasserdurchlässig auszuführen, sofern nicht wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen, insbesondere aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der Schutzzone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes.

Alternativ kann auf eine wasserdurchlässige Befestigung verzichtet werden, wenn anfallendes Niederschlagswasser in Seitenflächen (z. B. Vegetationsflächen oder Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) auf den Grundstücken, auf denen das Niederschlagswasser anfällt, der Versickerung / Verdunstung zugeführt wird. Dies gilt nur, soweit eine Gefährdung der



Schutzgüter Boden und Grundwasser ausgeschlossen werden kann. Zudem sind die Wasserdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie z.B. ein Betonunterbau, Fugenverguss oder Asphalt, unzulässig. Regelungen zur Barrierefreiheit sind hiervon ausgenommen.

Aufgrund der im Ortsbereich nach Erfahrungswerten anzutreffenden Bodenverhältnisse und der zu vermutenden hohen Grundwasserstände (vgl. dazu Kap. 3.6) wird eine Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet allenfalls bedingt möglich sein. Daher sollte im Rahmen der vorhabenbezogenen Niederschlagswasserbewirtschaftung zunächst eine hydrogeologische Erkundung des Untergrundes erfolgen.

Ebenfalls aus Gründen des Grundwasserschutzes bzw. der Grundwasserneubildung sollte das auf befestigten Freiflächen und Dachflächen der Baugrundstücke anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen das Niederschlagswasser anfällt, versickert werden, sofern es nicht als Brauchwasser und / oder für die Bewässerung von Vegetationsflächen verwendet wird. Auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg für die Versickerung von Niederschlagswasser wird hingewiesen. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind Anlagen zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß den jeweils gültigen DWA-Regelwerken anzulegen. Durch die Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ist die qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch dieses auszuschließen. Die jeweils gültigen DWA-Regelwerke sind zu beachten.

Auch bereits geringe Mengen an versickertem Niederschlagswasser wirken sich positiv auf die Grundwasserneubildung und die Minderung des Niederschlagswasserabflusses aus. Die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser und / oder für die Grünflächenbewässerung trägt zur Minderung der Grundwasserentnahme bei und ist damit im Sinne des Grundwasserschutzes und der Grundwasserneubildung. Da Zisternen und vergleichbare technische Anlagen kostenaufwändig sind und ein wasserwirtschaftlicher Nutzen nur bei tatsächlicher Benutzung des gesammelten Niederschlagswassers eintritt, erfolgt keine verbindliche Festsetzung zum Bau von Zisternen, sondern nur eine diesbezügliche Empfehlung. Dies wird im Sinne einer Anstoßwirkung als ausreichend erachtet. Sollten Zisternen im Grundwasserschwankungsbereich eingebaut werden, wird darauf hingewiesen, dass diese auftriebssicher hergestellt werden sollten.

Verunreinigtes Niederschlagswasser ist (ggf. nach den Vorgaben des Kanalnetzbetreibers gedrosselt) über die öffentliche Abwasseranlage abzuführen.

3.8.4 Oberflächengewässer

Gemäß § 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sind „...die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen“. Im Umfeld des Geltungsbereichs befinden sich keine Fließgewässer. Die nächstgelegenen Fließgewässer in einer Entfernung von rund 500 m im Osten sind die Gewässer 3. Ordnung, der Stillgraben (Glaubersgraben) und der Leergraben sowie die Gersprenz als Gewässer 2. Ordnung.



Im Südwesten, im Anschluss an die Sportanlage des SC Hassia Dieburg, liegt der Wolfgangsee, der Teil einer Freizeitanlage ist.

Bei der Sanierung und dem Neubau von Objekten sind keine besonderen Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen gemäß dem Stand der Technik zu verringern. Ebenso sind weitere, sonst grundsätzlich empfohlene elementare Vorsorgemaßnahmen beim Bau, bei der Erweiterung und der Sanierung entbehrlich, um das Schadensausmaß bei Überschwemmungen möglichst gering zu halten.

3.9 Altlasten und Kampfmittel

Der Sachverhalt eines möglichen Kampfmittelverdacht wurde weder vom zuständigen Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt im Rahmen der Behördenbeteiligung am Bauleitplanverfahren geprüft noch sind der Stadt Dieburg konkrete Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln bekannt. Im Textteil des Bebauungsplans wird daher grundsätzlich darauf hingewiesen, dass sofern im Zuge der Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt unverzüglich zu verständigen ist.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Kauten- und Frongrundweg“ ist das Plangebiet von der Kennzeichnung einer mit Altablagerungen betroffenen Fläche erfasst.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

3.10 Immissionsschutz

Schall:

Das Plangebiet befindet sich in direkter räumlicher Nähe einer Sportanlage. Im Plangebiet sind gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten. Um dem Immissionsschutz in angemessenem Umfang und Detaillierungsgrad auf der Ebene der Bauleitplanung Rechnung zu tragen, wurde bezüglich der wechselseitigen Beeinflussung der bestehenden Sportanlage und der geplanten Wohnbebauung ein schalltechnisches Gutachten durch die Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Darmstadt, erstellt. Das Gutachten ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

Die Aufgabe der schalltechnischen Untersuchung ist die Prognose und Beurteilung der Lärmeinwirkungen durch die bestehende Sportanlage auf die benachbarte geplante Wohnbebauung gemäß TA Lärm (Immissionsempfindlichkeit entsprechend einem allgemeinen Wohngebiet).

Auf die Ergebnisse der gutachterlichen Bewertung wird verwiesen.

Aus dem Gutachten lassen sich folgende Auswirkungen auf den Bebauungsplan zusammenfassen:

Die Anforderungen der 18. BImSchV an den Schallimmissionsschutz in allgemeinen Wohngebieten (WA) werden bei Haus 2 eingehalten, an der Süd- und Ostfassade von Haus 1 werden die maßgeblichen Immissionsrichtwerte um bis zu ca. 3 dB(A) überschritten (siehe Abbildungen im Anhang zur Schalltechnischen Untersuchung).

Dazu wird angemerkt, dass eine Richtwertüberschreitung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte für ein WA von 55 dB(A) - an der Süd- und Ostfassade von Haus 1 um 3 dB(A) - noch unter dem für ein Mischgebiet zulässigen Immissionsrichtwert von 60 dB(A) liegt. Da innerhalb der Mischgebiete regelmäßig auch die Wohnnutzung zuzulassen ist und auch dort die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachgewiesen werden müssen, kann die Überschreitung des Richtwerts für das WA noch als vertretbar bewertet werden.

Richtwertüberschreitungen durch Sportlärm dürfen - anders als z. B. bei Verkehrslärm - nicht mit konventionellen passiven Schallschutzmaßnahmen (wie z. B. Standard-Schallschutzfenstern) kompensiert werden, da der maßgebliche Immissionsort nach der 18. BImSchV bei bebauten Flächen 0,5 m außerhalb, etwa vor der Mitte des geöffneten, vom Geräusch am stärksten betroffenen Fensters eines zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmten Raums einer Wohnung liegt. Bei einer Überprüfungsmessung festgestellte Richtwertüberschreitungen könnten im Streitfall z. B. zu Nutzungseinschränkungen der Sportanlage führen. Daher sind gegen Sportlärmwirkungen ausschließlich solche Maßnahmen geeignet, die entweder das Einhalten der Immissionsrichtwerte gewährleisten oder das Entstehen maßgeblicher Immissionsorte nach obiger Messvorschrift verhindern. Dementsprechend wirksame Maßnahmen sind in die Abwägung einzustellen.

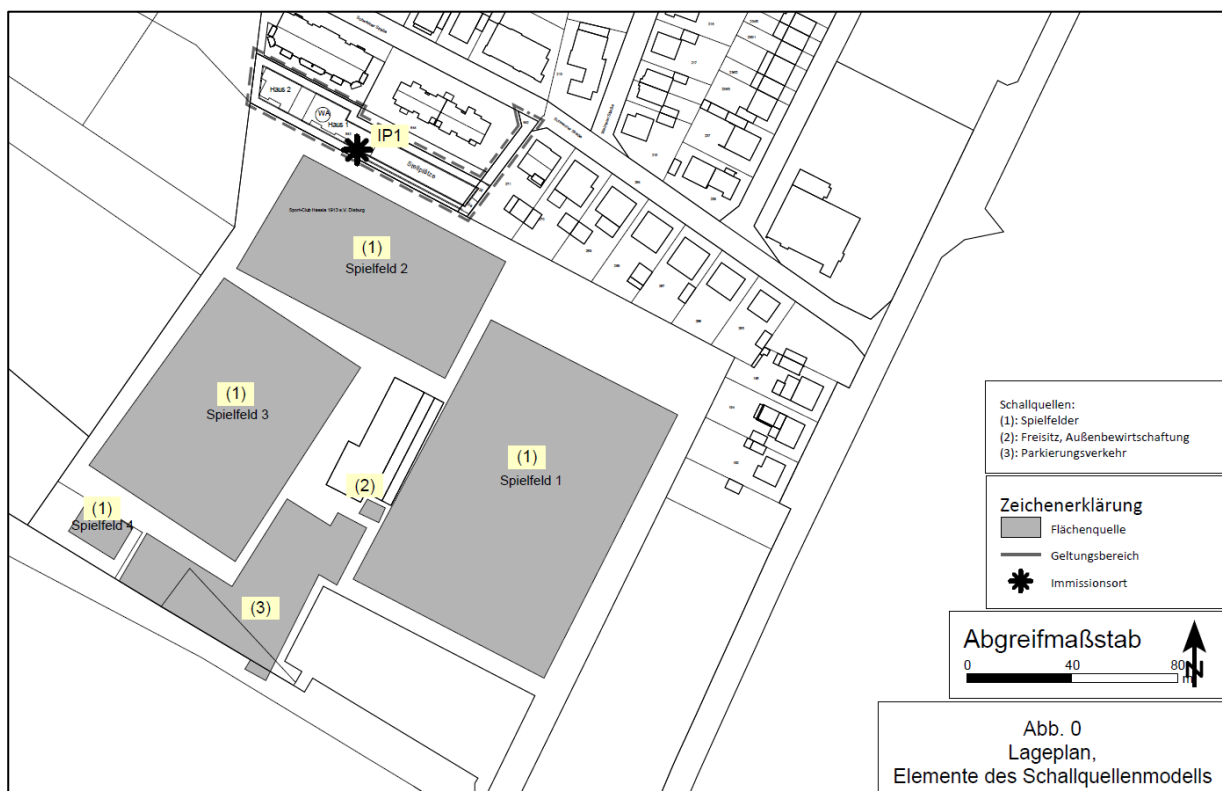


Abbildung 9: Auszug aus der Schalltechnischen Untersuchung, Dr. Gruschka



In der schalltechnischen Untersuchung wird alsdann ein Vorschlag für die Festsetzung zum Schutz vor Sportlärmeinwirkungen auf den Geltungsbereich des untersuchungsgegenständlichen Bebauungsplans unterbreitet; dieser Vorschlag wird in den Textteil des Bebauungsplans übernommen. Es werden bauliche Maßnahmen vorgeschlagen, wie Wohnräume, die zum dauernden Aufenthalt von Personen dienen, gegen die äußeren Lärmeinwirkungen geschützt werden können, z. B. durch Wintergärten, vorgehängte Glasfassaden (Prallscheiben) oder sog. „Hafen-City-Fenster“. Ferner werden Vorschläge zur Grundrissorientierung gegeben.

Licht:

Neben der Schallausbreitung ist zudem die Beleuchtung der Sportanlage bei Flutlichtbetrieb relevant. Neben den Hauptspielfeldern ist auch der Nebenplatz, der unmittelbar an den Plangeltungsbereich anschließt, mit einem Flutlichtmast ausgestattet, der jedoch vom Plangebiet abgewandt ausgerichtet ist. Aufgrund der Flutlichtanlagen muss durch Blendung und Raumaufhellung mit einer Beeinträchtigung der umliegenden Bebauung gerechnet werden. Dies gilt zum einen für die plangegegenständliche Neuplanung als auch für die bereits in der Umgebung um das Plangebiet bestehenden Wohngebäude. In diesem Sinne ist die vorhandene Bebauung südlich der Schweriner Straße sowie westlich der Berliner Straße sehr viel mehr von Lärm und einer möglichen Beeinflussung durch Flutlicht ausgesetzt als das für die geplanten Neubauvorhaben in Erwägung gezogen werden sollte, da die Bestandsbebauung unmittelbar an das Hauptspielfeld angrenzt. Der an den hiesigen Plangeltungsbereich anschließende Nebenplatz hingegen ist mit einer geringeren Anzahl an Flutlichtern ausgestattet, überdies kann der Spielbetrieb als geringer angenommen werden als auf dem Hauptspielfeld. Somit ist die potenzielle Häufigkeit für den Flutlichtbetrieb auf dem Nebenfeld geringer anzunehmen als auf dem Hauptspielfeld.

Ob und inwieweit es durch den Flutlichtbetrieb zu einer schädlichen Beeinträchtigung kommt, oder die Beurteilung, wann Lichteinwirkungen zu erheblichen Belästigungen für die Nachbarschaft führen, kann nicht anhand allgemein gültiger Grenzwerte und Bewertungsmethoden vorgenommen werden, da solche weder durch Gesetz noch durch Rechtsverordnung bindend geregelt sind. Der Gesetzgeber hat bisher keine Regelungen zur Bestimmung der immissionschutzrechtlichen Erheblichkeitsgrenzen für Lichtimmissionen erlassen und auch nicht in Aussicht gestellt. Ob Lichtimmissionen zumutbar sind, ist daher unter Beachtung der Grundsätze der Rechtsprechung zum Gebot der Rücksichtnahme, im jeweiligen Einzelfall zu beurteilen.

Schädliche Umwelteinwirkungen liegen dann vor, wenn die Nachbarschaft oder die Allgemeinheit erheblich belästigt wird. Die Erheblichkeit der Belästigung durch Lichtimmissionen hängt wesentlich von der Nutzung eines Gebietes, auf das sie einwirken, sowie dem Zeitpunkt oder der Zeitdauer der Einwirkungen ab. Die Beurteilung orientiert sich auch nicht an einer mehr oder weniger empfindlichen individuellen Person, sondern an der Einstellung eines durchschnittlich empfindlichen Menschen.

Im vorliegenden Planfall kann unterstellt werden, dass Einwirkungen außerhalb der Ruhezeiten von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr erfolgen, so dass insbesondere die Nachtruhe frei von potenziellen Störungen ist.

Von Bedeutung für die Beurteilung der Lichtimmissionen von Anlagen ist die Schutzbedürftigkeit der Nutzungen in dem diesen Anlagen benachbarten Gebiet. Liegen aufgrund baulicher Entwicklungen in der Vergangenheit – wie dies vorliegend bereits der Fall ist – Wohngebiete und lichtemittierende Anlagen eng zusammen, kann eine besondere Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme bestehen. Sofern an den imitierenden Anlagen alle verhältnismäßigen Emissionsminderungsmaßnahmen durchgeführt sind, kann die Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme auch dazu führen, dass die Bewohner mehr an Lichtimmissionen hinnehmen müssen als die Bewohner von gleichartig genutzten Gebieten, die fernab derartiger Anlagen liegen. Das Maß der im Einzelfall noch hinzunehmenden Lichtimmissionen hängt von der Schutzbedürftigkeit des Gebietes und den tatsächlich nicht weiter zu vermindern den Lichtemissionen ab.

Die Beurteilung umfasst zwei Bereiche:

a) Raumaufhellung:

Aufhellung des Wohnbereiches, insbesondere des Schlafzimmers, aber auch des Wohnzimmers, der Terrasse oder des Balkons durch die in der Nachbarschaft vorhandene Beleuchtungsanlage, die zu einer eingeschränkten Nutzung dieser Wohnbereiche führt.

b) Blendung:

Bei der Blendung durch Lichtquellen wird zwischen der physiologischen und psychologischen Blendung unterschieden. Während die physiologische Blendung, die die Minderung des Sehvermögens durch Streulicht im Glaskörper des Auges beschreibt, bei den üblichen Immissionssituationen nicht auftritt, werden die Anwohner häufig durch die psychologische Blendung belästigt. Das ist selbst dann so, wenn sich die Lichtquelle in größerer Entfernung befindet, so dass sie im Wohnbereich keine nennenswerte Aufhellung erzeugt. Die Belästigung entsteht durch die ständige und ungewollte Ablenkung der Blickrichtung zur Lichtquelle hin, die bei einem großen Unterschied der Leuchtdichte der Lichtquelle zur Umgebungsleuchtdichte die ständige Adaptation des Auges auslöst. Für die Störwirkung sind daher die Leuchtdichte der Blendlichtquelle, die Umgebungsleuchtdichte und der Raumwinkel, vom Betroffenen (Immissionsort) aus gesehen, maßgebend.

Aufgabe des Immissionsschutzes ist es vornehmlich, erhebliche Belästigungen durch psychologische Blendung von starken industriellen, gewerblichen und im Bereich von Sport- und Freizeitanlagen angeordneten Lichtquellen in der schützenswerten Nachbarschaft zu vermeiden. Durch diese Immissionen kann die Nutzung eines inneren oder äußeren Wohnbereichs erheblich gestört werden.

Schutzwürdige Räume im Sinne dieser Hinweise sind:

- Wohnräume, einschließlich Wohndielen
- Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Bettenräumen in Krankenhäusern und Sanatorien
- Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen
- Büroräume, Praxisräume, Schulungsräume und ähnliche Arbeitsräume

Die möglichen Konfliktpunkte der einzelnen Lichtmaste entstehen vordergründig im Abstrahlwinkel. Als Minderungsmaßnahme kann daher eine mögliche Störwirkung je nach Standort durch eine Leuchtenabschirmung mittels Blendkappen oder durch Begrenzung der Leuchtenaufneigung erfolgen als besondere bauliche, technische und sonstige Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB.



3.11 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nach Kenntnisstand der Stadt Dieburg keine Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 und § 2 Abs. 3 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) bekannt.

Im Textteil zum Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (wie z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste), entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich der hessenARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 Abs. 3 Satz 1 HDSchG).

3.12 Energiewende und Klimaschutz

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird davon ausgegangen, dass die Belange des Klimaschutzes im Rahmen der vorgesehenen Nutzung durch die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG = Nachfolgegesetz der Energieeinsparverordnung EnEV) angemessen und dem Stand der Technik entsprechend auch unter wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in gerechter Abwägung berücksichtigt sind, ohne dass es weiterer Anforderungen oder Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplanes bedarf.

Nach § 14 Abs. 2 Satz 1 BauNVO können die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Sofern sich solche Anlagen nach Prüfung der Bauherrschaft wirtschaftlich darstellen lassen, kann die Bauaufsicht eine entsprechende Zulässigkeit im eigenen Ermessen bescheinigen.

Die Nutzung regenerativer Energieformen ist grundsätzlich zulässig. Dazu zählen Erdwärmesonden, die Nutzung der Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung sowie Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung. Die dezentrale Solarenergienutzung ist ausdrücklich zulässig (Photovoltaikmodule / Sonnenkollektoren) und seitens der Stadt auch gewünscht. Photovoltaikmodule können im Übrigen in aufgeständerter Bauweise auch über begrünten Dachflächen errichtet werden.

Besondere Gefahren für das Plangebiet aufgrund des Klimawandels, auf die mit planungsrechtlichen Steuerungselementen zu reagieren wäre, werden nicht gesehen.

4 Begründung der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der sonstigen Planinhalte

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, zu dem neben dem Rechtsplan mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen auch der Durchführungsvertrag mit der Vorhabenverpflichtung sowie die Vorhaben- und Erschließungsplanung selbst zählen. Im Rahmen dieser drei wesentlichen Bestandteile für den vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist vorliegend eine ausreichende Regelungsdichte gegeben.

Nachfolgend werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erläutert und begründet, sofern dies nicht an anderer Stelle dieser Begründung erfolgt. Die das Vorhabengebiet betreffenden Festsetzungen werden überwiegend auf Grundlage des Festsetzungskatalogs in § 9 Abs. 1 BauGB getroffen, wobei alle Festsetzungen in Verbindung mit § 12 BauGB bestimmt sind. Im Vorhabengebiet sind im Übrigen gemäß § 12 Abs. 3a BauGB unter Bezugnahme auf § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet. Mit dieser Regelung wird der erforderliche Vorhabenbezug des Bebauungsplans gesichert. Die dem Durchführungsvertrag dezidiert beizufügende Vorhabenbeschreibung wird insofern ebenfalls verbindlich zur Umsetzung bestimmt und ergänzt die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Das Vorhaben wird in der als Anlage zur Begründung beigefügten Vorhabenplanung in den wesentlichen Grundzügen dargestellt. Hier wird im Planungsfortschritt noch ein weniger detailreicher Vorhabenplan ergänzt. Die detaillierte Vorhabenplanung wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Sollten sich später - aus heute nicht absehbaren Gründen - Änderungen dieser detaillierten Vorhabenplanung ergeben, könnten diese im Rahmen der Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch eine Vertragsänderung zugelassen werden, sofern die Vertragsparteien (Stadt und Vorhabenträger) Einigkeit hierüber erzielen.

4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

In einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB muss nicht zwingend die Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt werden. Vielmehr ist für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine weitergehende Spezifizierung der zulässigen Art der baulichen Nutzung erforderlich, da sich diese unmittelbar aus dem Vorhabenplan ergibt und dieser letztlich auch durch den Durchführungsvertrag verbindlich bestimmt wird.

Im plangegenständlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird dennoch die zulässige Nutzung wie folgt bestimmt:



Für die im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Kauten- und Frongrundweg“ befindlichen Grundstücke wurde grundsätzlich ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die tatsächliche Nutzung ist entsprechend ausgeprägt. Ferner wurden einige nach § 4 Abs. 2 BauNVO in einem allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen ausgeschlossen, die nach Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wurden nicht Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplans.

So soll es auch fortan bleiben, denn der plangegegenständliche Geltungsbereich war bislang in den räumlichen Geltungsbereich des Ursprungsplans einbezogen. Mit den über die eigentliche Wohnnutzung nach § 4 BauNVO zulässigen Nutzungen wäre in den meisten Fällen ein hohes Verkehrsaufkommen verbunden, durch das auch gebietsfremder Verkehr in das Wohngebiet hineingezogen werden könnte, was im Sinne der Wohnqualität nicht gewünscht wird.

Im Vorhabengebiet sind daher gemäß § 12 Abs. 3a BauGB unter Bezugnahme auf § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet. Da das Vorhaben ausschließlich die Wohnnutzung vorsieht, kann eine weitergehende Konkretisierung durch ergänzende Festsetzung der Art der baulichen Nutzung unterbleiben. Die Beschränkung auf die Wohnnutzung ist ausreichend gesichert.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die in der Nutzungsschablone (tabellarische Festsetzungen) angegebenen Werte für die zulässige Höhe baulicher Anlagen, die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse. Maßgeblich für die Beschreibung der äußeren Kubatur eines Gebäudes ist die Gebäudehöhe, hier bestimmt durch die zulässige Traufwand- (TWH) und Firsthöhe (FH). Die Festsetzungen orientieren sich dabei einerseits an der umliegenden Bebauung (diese entspricht dem Festsetzungsgehalt des Ursprungsplans), andererseits aber auch an dem Ziel einer maßvollen Nachverdichtung innerhalb des Plangebiets. Mit den entsprechenden Werten soll dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie einer sozialadäquaten Siedlungsdichte Rechnung getragen werden. Zudem wird damit eine städtebaulich abgestimmte und geordnete bauliche Entwicklung gewährleistet.

Die Grundflächenzahl GRZ gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut werden darf. Diese wird mit $GRZ = 0,4$ festgesetzt und entspricht damit dem Orientierungswert nach § 17 BauNVO für die allgemeinen Wohngebiete.

Im Sinne des § 17 Abs. 2 BauNVO können die Orientierungswerte der GRZ nach Absatz 1 aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Eine regelmäßige Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl ist nicht vorgesehen, jedoch wird, um letztlich auch dem Gebot des schonenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung zu tragen, eine Überschreitung von



den Hauptnutzflächen der Gebäude zugeordneten Nutzungen ermöglicht, die bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen sind. Meist werden neben den Gebäuden noch weitere bauliche Anlagen, wie Zufahrten, Zuwege, Stellplätze und Garagen benötigt. Es wird daher bestimmt, dass die GRZ durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bis zu einer GRZ = 0,8 überschritten werden darf (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Dies entspricht dem v.g. Grundsatz des Flächensparens (sparsamer Umgang mit Grund und Boden nach der Bodenschutzklausel) und andererseits dem Anspruch, noch ein Mindestmaß an Freifläche im Gebiet zu belassen, die als Vegetationsfläche begrünt werden können und einen Beitrag zum Einfügen in die Umgebung leisten. Die BauNVO sieht hierfür eine regelmäßige Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 um bis zu 50 vom Hundert vor, also im Falle einer zugrunde zu legenden GRZ = 0,4 würde die dem Wert von 0,6 entsprechen. Die Bestimmungen des § 19 Abs. 4 BauNVO wären unabhängig von einer dezidierten Festsetzung im Plangebiet gültig, jedoch wird plangegegenständlich eine darüberhinausgehende Regelung getroffen.

Als weiterer Festsetzungsparameter für das Maß der baulichen Nutzung wird die zulässige Höhe baulicher Anlagen bestimmt, angegeben durch die TWH und FH. Da sich im Übrigen die Zahl der Vollgeschosse an der bestehenden Bebauung entlang der Schweriner Straße orientieren soll, wird diese mit zwei Vollgeschossen als Höchstmaß festgesetzt. Dies entspricht auch dem Festsetzungsgehalt des rechtskräftigen Ursprungsplans.

Die Höhe baulicher Anlagen wird auf die Geschossigkeit abgestellt und durch Festsetzung der Firsthöhe auf FH = 11,00 m begrenzt. Die festgesetzte maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ist somit auch an die bestehenden Gebäudehöhen der Umgebungsbebauung angepasst und ermöglicht darüber hinaus die Herstellung eines ausgebauten Dachgeschosses mit den nach Stand der Technik entsprechenden Dämmstärken. Die hier festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen löst somit auch keine Konflikte hinsichtlich nachbarschützender Belange aus.

Technische Aufbauten sind zulässig, sodass z.B. erforderliche Haustechnik auf dem Dach errichtet werden könnte. Insbesondere werden damit auch Aufbauten zur Nutzung der Solarenergie aufgrund ihres ökologischen bzw. energetischen Nutzens zugelassen. Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen dürfen daher durch technische Aufbauten und Teile haustechnischer Anlagen (z.B. Solaranlagen, Fahrstuhlschächte, Klimageräte, Schornsteine etc.) sowie durch Anlagen zur Absturzsicherung (z.B. Brüstungsmauern, Geländer etc.) um bis zu 1,00 m überschritten werden, um einerseits durch diese üblicherweise kleinflächigen Anlagen die Gebäudedekubatur nicht unnötig zu beeinträchtigen und andererseits den ökologischen Nutzen regenerativer Energien hervorzuheben. Als Ausnahme können für Ab- und Zuluftanlagen auch größere Höhen zulassen werden, wenn sich das entsprechende Erfordernis aufgrund des Immissionsschutzrechtes ergibt.

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO sind bei Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Bezugshöhe (untere Bezugsebene) für die Höhe baulicher Anlagen ist die Straßenhöhe des Zuweges von der Schweriner Straße. Ein in der Wegefläche befindlicher Nagel wurde vom Vermesser höhenmäßig aufgenommen, die Fahrbahnhöhe be-



trägt demzufolge in diesem Punkt 148,08 m ü NHN (Meter über Normalhöhennull). Ein im Einmündungsbereich des Weges in der Schweriner Straße befindlicher Kanaldeckel hat die Höhe 148,11 m ü NHN. Der Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen (untere Bezugsebene) wurde demgemäß auf die geodätische Höhe von 148,08 m ü NHN festgesetzt.

Durch die gegebenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der damit erreichten angemessenen baulichen Dichte im Plangebiet soll der Nachfrage nach Wohnraum Rechnung getragen werden. Mit der vorliegenden Planung soll eben diese angemessene bauliche Dichte im öffentlichen Interesse einen Beitrag zur Wohnraumschaffung leisten. Die bauliche Dichte wird über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinaus durch die Abstandsflächenregelungen der Hessischen Bauordnung bestimmt, durch die bereits die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse insbesondere auch in Bezug auf die Belüftung und Belichtung des Wohngebiets gewährleistet sind.

4.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise regelt das Verhältnis baulicher Anlagen zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Danach gibt es zwei grundsätzliche Varianten: die offene und die geschlossene Bauweise. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand, in der geschlossenen Bauweise werden sie ohne seitlichen Grenzabstand errichtet. Es wird die offene Bauweise festgesetzt, diese sieht Gebäudelängen bis maximal 50 m vor. Im Ursprungsplan wurde für die Baugebiete, mit Ausnahme der Gebiete 4 und 5, die vom plangegegenständlichen Bebauungsplan nunmehr überplant werden, ebenfalls eine offene Bauweise festgesetzt. Somit entspricht die gewählte Bauweise derer der Umgebungsbebauung.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen (Baufenster) festgelegt. Die Baugrenzen werden dabei nicht eng um die geplanten Baukörper festgelegt, um ungeachtet der Vorhabenplanung noch eine gewisse Flexibilität zu gewährleisten.

4.1.4 Stellplätze und Garagen

Für das Plangebiet gilt uneingeschränkt die Stellplatzsatzung der Stadt Dieburg.

Im Sinne der weitgehenden Freihaltung der Grundstücksfreiflächen von Kraftfahrzeugen und den von ihnen ausgehenden Emissionen wird festgesetzt, dass Garagen, offene Garagen ohne Seitenwände (Carports) und Stellplätze ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der jeweils dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig sind. Mit der Planung werden angemessene Flächen zur Unterbringung von Stellplätzen und Garagen im östlichen Teil des Grundstückes ausgewiesen, sodass die übrigen Bereiche vom ruhenden Verkehr freigehalten werden können.

Die erforderliche Anzahl an PKW-Stellplätzen ist gemäß der Stellplatzsatzung zu ermitteln und in den Bauvorlagen nachzuweisen.

4.1.5 Festsetzungen sowie Hinweise und Empfehlungen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan hat unter Berücksichtigung der in der Nachbarschaft bestehenden Nutzungen und der getroffenen Festsetzungen zur Minimierung der Umweltbeeinträchtigungen nur vergleichsweise geringe Auswirkungen auf den Naturhaushalt, auch wenn nach den Festsetzungen des Ursprungsplans für das hier vorliegende Plangebiet derzeit kein Baurecht besteht. Zum Ausgleich des Eingriffs in die Natur hat sich der Vorhabenträger jedoch verpflichtet, einen dementsprechenden kompensatorischen Ausgleich auf einem externen Grundstück in der Gemarkung Dieburg (Flur 15, Flurstück Nr. 88) zu erbringen. Die Regelungen dazu werden im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger vereinbart, da eine naturschutzrechtliche Berücksichtigung von Eingriff und Ausgleich im gewählten Verfahren nach § 13a BauGB nicht verpflichtend ist.

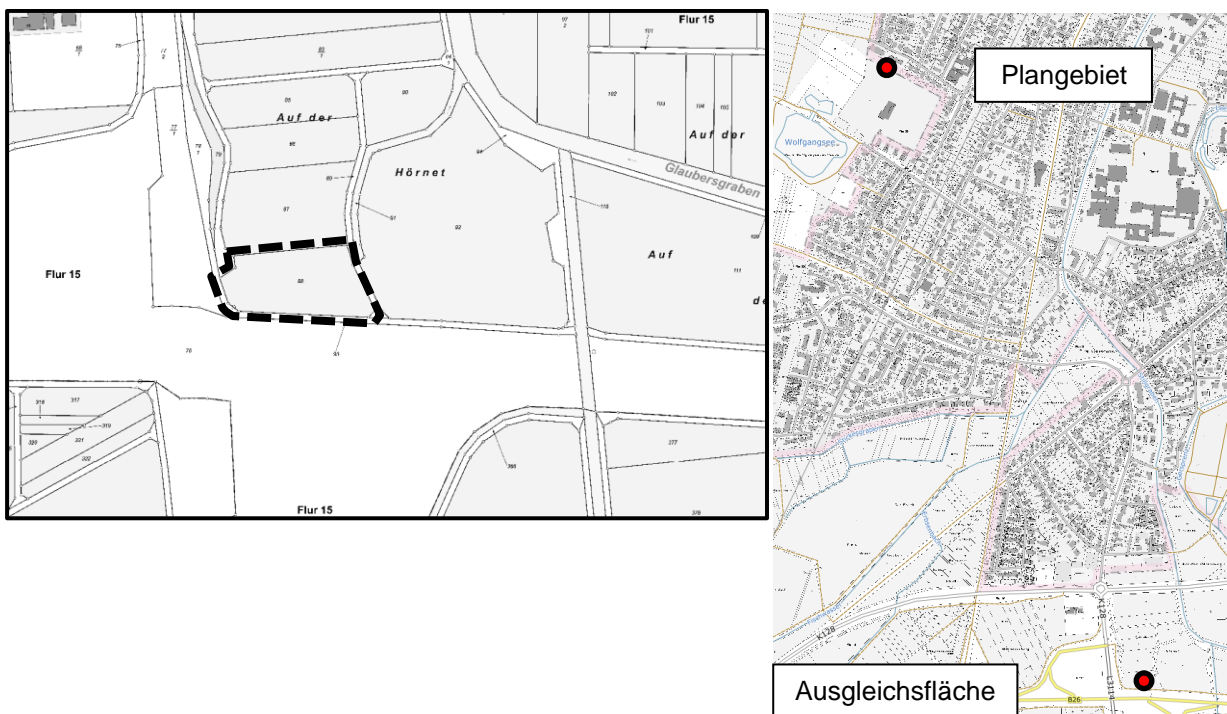


Abbildung 10: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Eintragung des Umgriffs der Ausgleichsfläche (links)

Quelle: HLBG (2024): Geoportal Hessen, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, <http://geoportal.hessen.de>, Internet-Abruf am 16.08.2024

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden - unter anderem neben den Maßnahmen zur Minimierung der Auswirkungen auf die Bodenversiegelung und die Grundwasserneubildung sowie den Maßnahmen, die aus Gründen des Artenschutzes getroffen werden - noch folgende Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung der Umweltauswirkungen bestimmt bzw. Hinweise und Empfehlungen gegeben:

- Oberirdische Stellplätze und Erschließungsflächen auf dem Baugrundstück sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen, wenn die Untergrundverhältnisse hierfür geeignet sind, alternativ kann das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser seitlich in Grünflächen eingeleitet und versickert werden.
- Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern, sofern es nicht anderweitig als Brauchwasser und/oder für die Grünflächenbewässerung verwendet wird. Auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis für die Versickerung von Niederschlagswasser wird hingewiesen (zuständige Stelle: Untere Wasserbehörde des Kreises Darmstadt-Dieburg). Im Rahmen des Antragsverfahrens für die Versickerungsanlage/n sind der qualitative und quantitative Nachweis der Bemessung nach den geltenden DWA-Regelwerken, Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und dem Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu erbringen. Diese Festsetzung dient zum einen der Minimierung des Trinkwasserverbrauchs im Sinne des Hessischen Wassergesetzes und zum anderen der Unterstützung der Grundwasserneubildung.
- Um eine dauerhafte Begrünung des Plangebiets zu gewährleisten, sind alle Pflanzungen extensiv zu unterhalten und zu pflegen (keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel). Abgestorbene Gehölze und abgängige Gehölze, die aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht gerodet werden müssen, sind nachzupflanzen.
- Bei allen Anpflanzungen bzw. bei der Nachpflanzung abgegangener Gehölze sind ausschließlich standortheimische Gehölze mit vorgegebenen Mindestpflanzqualitäten zu verwenden. Zur Erleichterung für die Bauherren und Architekten wird eine Liste von geeigneten Gehölzarten empfohlen, in der Gehölze zur besonderen Unterstützung der Hummel-, Bienen- und Insektenweide (sehr gutes Nektar- und/oder Pollenangebot) besonders gekennzeichnet sind. Das Anpflanzen von Hybridpappeln und Nadelbäumen ist hierbei unzulässig, da entsprechende Arten nicht ortstypisch sind und durch schnellen Wuchs in relativ kurzer Zeit zu Standsicherheitsproblemen, Astwurf etc. neigen und die Beseitigung im Siedlungsbereich meist sehr aufwendig wird. Zur Gewährleistung einer zügigen Durchgrünung des Plangebietes sind die festgesetzten Pflanzgebote innerhalb eines Jahres nach der Fertigstellungsanzeige zu realisieren.
- Zur Vermeidung schädlicher Umweltbelastungen, insbesondere einer ungünstigen Entwicklung des Lokalklimas (großflächige Aufheizung) sowie zur Schaffung eines großflächigen Habitatangebots für Insekten und auch Vögel wird empfohlen, die Dachflächen flachgeneigter Dächer extensiv zu begrünen.
- Auf die Beachtung der DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ wird hingewiesen.

4.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)

Auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB können auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen werden. In diesem Zusammenhang können die in § 91 Abs. 1 HBO aufgeführten örtlichen Bauvorschriften gemäß § 91 Abs. 3 HBO auch durch Bebauungsplan erlassen und somit zusammen mit dem Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden. Vorliegend werden aus Gründen des Orts- und Straßenbildes dementsprechend bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) auf der Grundlage der Hessischen Bauordnung (HBO) getroffen.



Die äußere Gestaltung der durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan begehrten Gebäude ist durch die konkrete Vorhabenplanung bereits weitgehend bestimmt und bauplanungsrechtlich, auch durch den Vertragsschluss im Durchführungsvertrag, gesichert. Die folgenden Festsetzungen zur Gestaltung werden daher ergänzend bestimmt.

4.2.1 Gestaltung der Standflächen für Abfallbehältnisse

Die Standflächen für Abfallbehältnisse sind aus gestalterischen, aber auch aus hygienischen Gründen, einzuhausen bzw. durch Bepflanzung oder bauliche Maßnahmen gegen Einblicke sowie Sonneneinstrahlung dauerhaft abzuschirmen, um Geruchsbildung durch direkte Sonneneinstrahlung zu verhindern bzw. diese durch Verschattung zu minimieren.

4.2.2 Gestaltung von Einfriedungen

Für die Einfriedung von Grundstücken erfolgen Festsetzungen, um einen möglichst offenen (transparenten) Gesamteindruck des Plangebiets zu gewährleisten. Deshalb sind Einfriedungen durch Zäune ausschließlich aus Holz oder Metall zulässig, die aufgrund des Materials einen offenen Charakter erhalten, das „Einweben“ von Kunststoffbändern in Stabgitterzäune ist daher unzulässig. Ein weiterer Grund für den Ausschluss von Kunststoffbändern als Sichtschutz ist die Gefahr der Gewässerverunreinigung durch Mikroplastik. Im Laufe der Jahre verwittern die „Einwebungen“ und kleinste Teile von Kunststoff gelangen in die Erde und somit auch in das Grund- und Trinkwasser. Um Gewässer und die darin lebenden Organismen von Mikroplastik zu schützen und auch dessen Auswirkungen auf den Menschen zu reduzieren wurde der Ausschluss festgesetzt.

Hecken aus standortheimischen Gehölzen sind zur Grundstückseinfriedung zulässig, da diese einen ökologischen Nutzen aufweisen und die Begrünung des Plangebiets fördern. In diesem Sinne ist die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen unzulässig, da diese Arten nicht standortgerecht sind und nur minimale Quartierseignung für im Gebiet lebende Arten hätten.

Die Errichtung von Mauersockeln unter Zäunen sowie von Mauern als Einfriedungen ist unzulässig. Diese würden der gewünschten Durchlässigkeit des Plangebiets für Kleinsäugetiere entgegenwirken. Naturschotter-Gabionen und entsprechende Gabionenelemente können wegen ihres ökologischen Vorteils als Lebensraum für bestimmte Arten, als Ausnahme zugelassen werden. Diese werden im Rahmen der Ausnahmeregelung jedoch aus Gründen des Ortsbildes in der Höhe auf 1,00 m begrenzt und müssen im Abstand von maximal 10 m Bodenöffnungen mit einer Höhe von mindestens 15 cm und einer Breite von mindestens 20 cm aufweisen, um die gewünschte Durchlässigkeit des Plangebiets für Kleinsäugetiere zu gewährleisten.



4.2.3 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Die nicht baulich genutzten Grundstücksfreiflächen sind im Sinne des § 8 HBO zu begrünen und als Grün- bzw. Vegetationsflächen dauerhaft zu pflegen. Die Herstellung von Kies- und Schotterflächen (mit und ohne punktuelle Begrünung) ist ausschließlich für Wege, Stellplätze und Terrassen zulässig, in allen übrigen Bereichen zur Gartengestaltung unzulässig. Hierbei wird vor allem auf die Durchgrünung des Plangebiets zur Bereitstellung von Habitatstrukturen für Insekten und damit einhergehend zur Vermeidung des Insektensterbens abgezielt.

4.3 Hinweise und Kennzeichnungen

Im Textteil zum Bebauungsplan sind fachspezifische Hinweise bzw. Hinweise auf andere gesetzliche Regelungen aufgenommen, welche zu berücksichtigen sind.

5 Auswirkungen des Bebauungsplans

5.1 Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans ist keine Neuaufteilung der Grundstücke erforderlich. Das Plangrundstück befindet sich bereits im Eigentum des Vorhabenträgers.

5.2 Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen

Haushaltswirksame Kosten entstehen mit Ausnahme der üblichen Verwaltungskosten der Stadt Dieburg nicht. Die Kostenübernahme durch den Vorhabenträger ist im Durchführungsvertrag vereinbart.

6 Wesentliche Regelungen im Durchführungsvertrag

Im Durchführungsvertrag, der zwingend zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB zwischen der Stadt Dieburg und dem Vorhabenträger abzuschließen ist, sind weitergehende Regelungen vereinbart, die über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinausgehen. Der Vorhabenträger des Vorhabengebiets verpflichtet sich hierin zur Realisierung der Bebauung innerhalb bestimmter Fristen sowie zur vollständigen Übernahme der für dieses Bauleitplanverfahren einschließlich alle Fachgutachten anfallenden Kosten.

Die vertraglichen Regelungen betreffen darüber hinaus die folgenden Punkte:

- Gestaltungsvorgaben;
- Übliche Regelungen zum Haftungsausschluss der Stadt für Aufwendungen des Vorhabenträgers, insbesondere auch Haftungsausschluss zugunsten der Stadt für den Fall einer Einstellung des Bauleitplanverfahrens oder der Nichtigkeit des Bebauungsplans infolge einer Klage (Normenkontrollklage);
- Das Vorhaben- und Erschließungsgebiet ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. Im Durchführungsvertrag erfolgt zudem eine Klarstellung durch eine zeichnerische Definition des Vorhaben- und Erschließungsgebietes sowie Benennung des vom Vorhaben betroffenen Flurstücks.

Der Durchführungsvertrag ist vor dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wirksam abzuschließen. Dadurch wird sichergestellt, dass die aufgeführten Maßnahmen auch tatsächlich in der vereinbarten Form umgesetzt werden. Die Objektplanung ist Anlage zur Begründung und wird im Sinne einer Vorhabenbeschreibung Bestandteil des Durchführungsvertrages und hierdurch zwischen Stadt und Vorhabenträger verbindlich vereinbart. Die entsprechende Planung soll bei der Beurteilung des Baugesuchs berücksichtigt werden, da hierdurch die gestalterischen Anforderungen der Stadt dokumentiert sind.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan reduziert sich auf eine gewisse Darstellung aus dem Lageplan des Vorhabens mit Erschließungsanlagen und Stellplätzen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt im Übrigen den planungsrechtlichen Rahmen, innerhalb dessen die Stadt durch Anpassung des Durchführungsvertrags auch mögliche Änderungen (wie z.B. in den Gebäudeansichten) zulassen kann, ohne dass es einer erneuten Auslegung bzw. Einholung der Stellungnahmen oder eines förmlichen Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan bedarf (siehe auch Ernst-Zinkahn-Bielenberg, Randnummer 101b zu § 12 BauGB).

Aufgestellt:

Lautertal, 16.08.2024

Dirk Helfrich, Dipl.-Ing.

Stadtplaner, Beratender Ingenieur

Ingenieurkammer Hessen