

Stadt Riedstadt, Stadtteil Leeheim

Begründung

**zum Bebauungsplan „Leeheim - Ortsmitte“ - Bereich „Im Ort
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB**

Planstand: 30.03.2022

Vorentwurf

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin AKH

Dipl. Ing. (FH) Ivonne Linne, Architektin AKH

Inhalt

1	Vorbemerkungen	4
1.1	Veranlassung und Planziel.....	4
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	5
1.3	Übergeordnete Planungen.....	6
1.3.1	Regionalplan Südhessen 2010 (RPS).....	6
1.3.2	Sonstiges Erfordernis der Raumordnung – RPS/RegFNP 2010.....	6
1.3.3	Flächennutzungsplan.....	7
1.3.4	Verbindliche Bauleitplanung.....	7
1.3.5	Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete	8
1.3.6	Stellplatzsatzung.....	9
1.4	Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen	9
1.4.1	Topografie.....	9
1.4.2	Heutige Nutzungen und Baustruktur	9
1.4.3	Verkehrliche Einbindung.....	9
1.4.4	Besitz und Eigentumsverhältnisse.....	9
1.5	Innenentwicklung und Bodenschutz	9
1.6	Verfahren.....	10
2	Städtebauliche und planerische Konzeption.....	12
3	Inhalt und Festsetzungen	13
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	13
3.1.1	Allgemeines Wohngebiet	13
3.2	Maß der baulichen Nutzung	14
3.2.1	Grundflächenzahl.....	14
3.2.2	Geschossflächenzahl.....	14
3.2.3	Zahl der Vollgeschosse	15
3.2.4	Festsetzungen zur Höhenentwicklung.....	15
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	15
3.4	Zulässige Haustypen.....	16
3.5	Flächen für Nebenanlagen.....	16
3.6	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	16
3.7	Verkehrsflächen	16
3.8	Anbindung an den ÖPNV.....	17
3.9	Anbindung an Fußgänger- und Radwegenetz.....	17
4	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	17
4.1	Dachgestaltung und Dachaufbauten.....	17
4.2	Abfall- und Wertstoffbehälter.....	18
4.3	Einfriedungen und Stützmauern	18
4.4	Pkw-Stellplätze.....	18
4.5	Begrünung/Grundstücksfreiflächen.....	19
5	Verkehrliche Erschließung und Anbindung.....	19

6	Berücksichtigung umweltschützender Belange	20
7	Immissionsschutz	20
8	Klimaschutz	21
9	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	21
9.1	Überschwemmungsgebiet/Überschwemmungsgefährdete Gebiete	22
9.2	Wasserversorgung/Grundwasserschutz	22
9.2.1	Bedarfsermittlung.....	22
9.2.2	Deckungsnachweis.....	22
9.2.3	Technische Anlagen	22
9.2.4	Schutz des Grundwassers.....	22
9.2.5	Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet/Heilquellenschutzgebiet.....	23
9.2.6	Verminderung der Grundwasserneubildung.....	23
9.2.7	Versickerung von Niederschlagswasser.....	23
9.2.8	Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden.....	23
9.2.9	Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans.....	24
9.2.10	Bemessungsgrundwasserstände	24
9.2.11	Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser	25
9.2.12	Einbringen von Stoffen in das Grundwasser	25
9.3	Oberflächengewässer/Gewässerrandstreifen.....	25
9.3.1	Oberflächengewässer/Gewässerrandstreifen	25
9.3.2	Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben	25
9.3.3	Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen	25
9.3.4	Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer	25
9.4	Abwasserbeseitigung	25
9.4.1	Gesicherte Erschließung	25
9.4.2	Anforderung an die Abwasserbeseitigung	25
9.5	Abflussregelung	27
9.5.1	Abflussregelung	27
9.5.2	Vorflutverhältnisse	27
9.5.3	Dezentraler Hochwasserschutz	28
9.5.4	Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen.....	28
9.5.5	Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen	28
10	Altablagerungen und Altlasten	28
11	Denkmalschutz	29
12	Bodenordnung	29
13	Kosten	29
14	Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	29
15	Verzeichnis der Gutachten	30
16	Verfahrensstand	30

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Mit der geplanten Änderung des Bebauungsplans „Leeheim-Ortsmitte“ von 1972 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Neuordnung des Gesamtquartiers geschaffen werden. In diesem Zusammenhang ist vorgesehen, die im Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung, Dorfgebiet (MD) i.S. § 5 BauNVO in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) i.S. § 4 BauNVO umzuwidmen. Die wenigen Bereiche, die in diesem Quartier noch gewerblich und/oder landwirtschaftlich genutzt werden, sollen kurz- bis mittelfristig ebenfalls einer Wohnnutzung zugeführt werden, so dass eine Gebietsanpassung erforderlich wird.

Im Mittelpunkt der Änderung des Bebauungsplans „Leeheim-Ortsmitte“ steht insofern die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) i.S. § 4 BauNVO. Die Umwidmung soll durch ein Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Riedstadt stellt Mischbauflächen dar. Eine Berichtigung des FNP wird voraussichtlich nicht erforderlich.

Besonderere Berücksichtigung bedürfen die Belange der Landwirtschaft und des Ortsbildes.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Riedstadt hat in ihrer Sitzung am 20.05.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Leeheim – Ortsmitte“ – Bereich „Im Ort“ beschlossen.

Abb. 1: Lage des Plangebiets - Luftbild



Quelle: Stadt Riedstadt (Oktober 2021)

genordet, ohne Maßstab

Als Grundlage für die Nachverdichtung in diesem Bereich wurde ein städtebauliches Konzept erstellt, das u.a. gegenwärtig zum Teil mit untergenutzten landwirtschaftlichen Gebäuden bebaute Flächen wie auch als Grünflächen genutzte Bereiche in ein wohnbauliches Konzept einbezieht.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

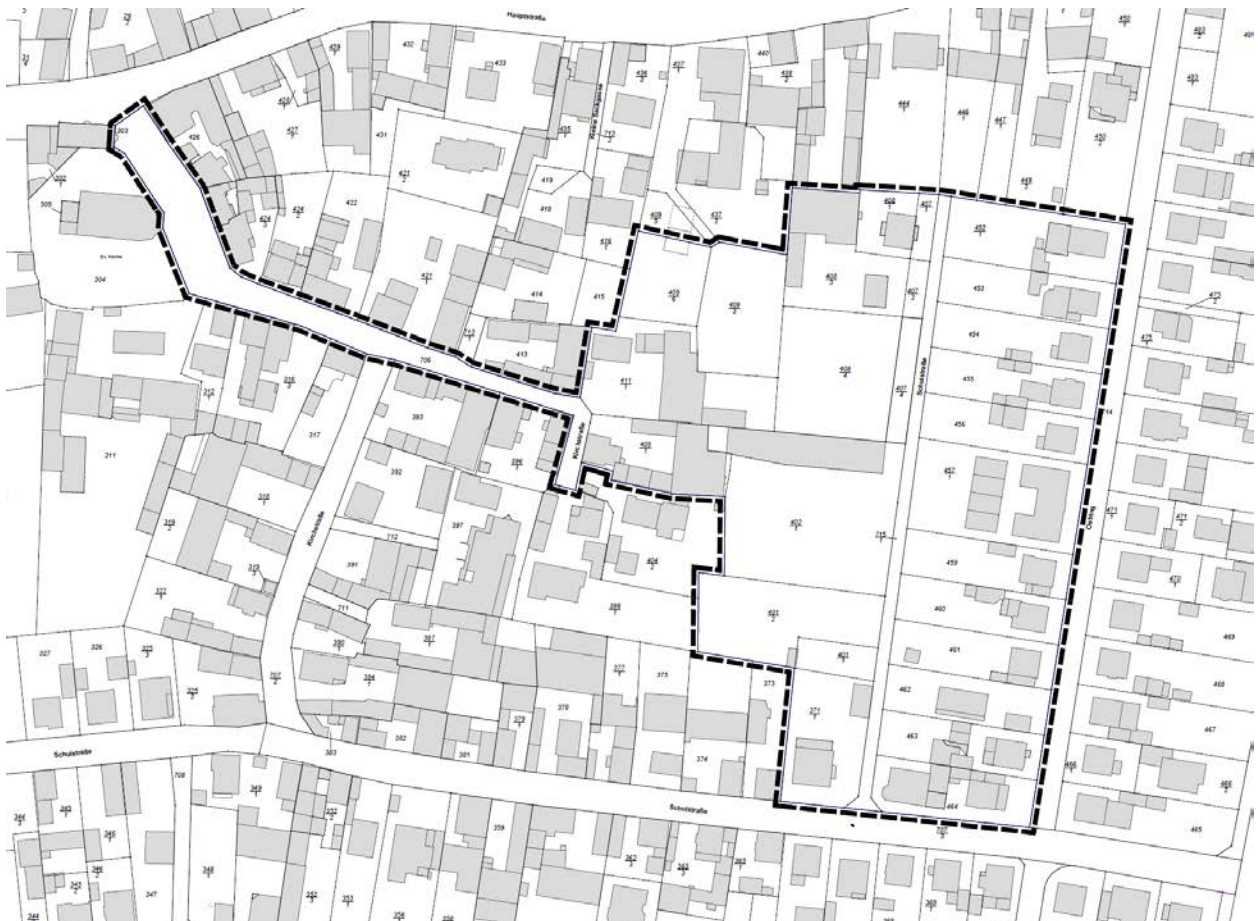
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Gemarkung Leeheim, Flur 1, Flst. 371/1, 401/1, 401/2, 402/1, 405/1, 407/1, 407/3, 407/4, 408/1, 408/3 tlw., 408/4, 409/3, 409/6, 411/1, 452/1, 453-456, 457/1, 459 – 464, 706 (Kirchstraße) und 715/1 (Schulstraße).

Der räumliche Geltungsbereich wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

- Norden: Wohnbebauung und Nebengebäude
- Westen: Wohnbebauung und Nebengebäude
- Süden: Wohnbebauung und Nebengebäude, Schulstraße
- Osten: Straße „Ostring“, anschließend Wohnbebauung

Im Umgriff des so begrenzten Bebauungsplanes liegt eine Fläche von rd. 2,55 ha.

Abb. 2: Räumlicher Geltungsbereich (genordet, ohne Maßstab)



Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt rd. 25.500 m². Davon entfallen rd. 21.774 m² auf das Allgemeine Wohngebiet (§ 4 BauNVO) und rd. 3.726 m² auf Straßenverkehrsflächen.

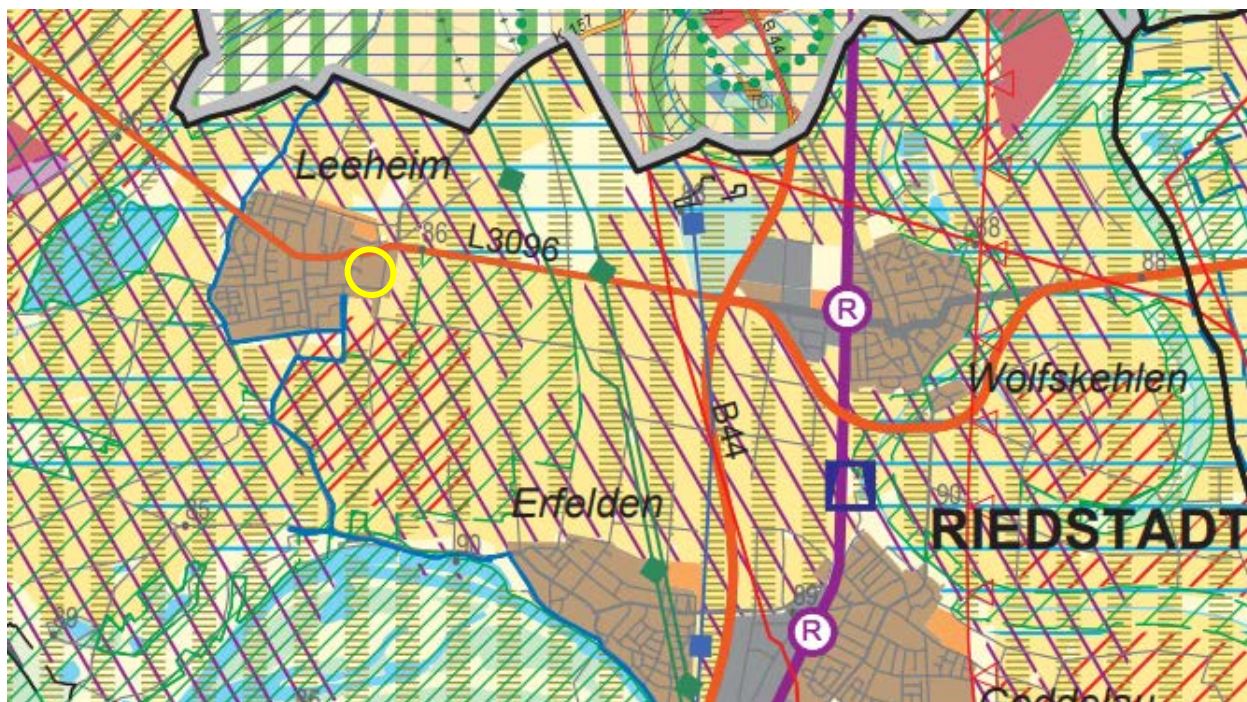
1.3 Übergeordnete Planungen

1.3.1 Regionalplan Südhessen 2010 (RPS)

Der Regionalplan Südhessen stellt für den Geltungsbereich Vorranggebiet Siedlung (Bestand) dar.

Durch die Umwidmung von bebauten Flächen eines Dorfgebiets in ein Wohngebiet wird dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden in hohem Maße Rechnung getragen. Daher wird davon ausgegangen, dass die Planung als gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten und mit den einschlägigen Grundsätzen der Raumordnung in Einklang gebracht werden kann.

Abb. 3: Auszug RPS 2010 (genordet, ohne Maßstab)



1.3.2 Sonstiges Erfordernis der Raumordnung – RPS/RegFNP 2010

Die Stadt Riedstadt ist Unterzentrum im Ordnungsraum und hat rd. 24.350 Einwohner (Stand 03.06.2021, Quelle Stadt Riedstadt). Nach dem Beurteilungsmaßstab der Regionalplanung befindet sich das Plangebiet grundsätzlich innerhalb des ländlichen Siedlungstyps, in dem 25 bis maximal 40 Wohneinheiten pro ha Bruttobauland zu realisieren sind. Die oberen Werte dürfen nicht überschritten werden. Das läge bei der nach den Dichtevorgaben der Regionalplanung oberen Dichtegrenze von 40 WE/ha bei max. 102 WE. Die unteren Werte dürfen nur ausnahmsweise unterschritten werden, nach der unteren Dichtegrenze von 25 WE/ha bei min. 64 WE. Das regionale Entwicklungskonzept 2019 sieht im Kommunalsteckbrief der Stadt Riedstadt eine Dichte von mindestens 30 WE/ha vor.

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Bereich der Ortsmitte und umfasst rd. 2,55 ha. Im Mittelpunkt des Bebauungsplans steht die Schaffung von Baurecht für Wohnbebauung durch Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser im Bestandsgebiet auf den zur Neubebauung zur Verfügung stehenden früheren landwirtschaftlichen Flächen im Umfeld bestehender Wohnbebauung.

Insgesamt ist auf den neu zu bebauenden Flächen im Zentrum mit rd. 28 Wohneinheiten, auf den für Nachverdichtung geeigneten teilweise bereits bebauten Flächen im Norden und westlich der Straße „Ostring“ ist mit rd. 23 neu entstehenden Wohneinheiten zu rechnen. Im Umfeld befinden sich überwiegend Ein- und Zweifamilienwohnhäuser und landwirtschaftliche Nebengebäude. Somit ist mit rund 50 möglichen neu entstehenden Wohneinheiten im Geltungsbereich zu rechnen.

Mit dem Urteil vom 13.10.2016 -4C 962/15N hat der Hessische Verwaltungsgerichtshof (VGH) klargestellt, dass aus seiner Sicht der Plansatz Z3.4.1-9 des RPS/RegFNP (Dichtewerte) insgesamt nur für die Ausweisung von neuen Baugebieten, nicht aber für die Überplanung vorhandener Wohngebiete gilt.

Begründet wird dies

- mit einem ansonsten unzulässigen Eingriff in private Nutzungsmöglichkeiten der (Bestands-) Eigentümer („Bei der Überplanung bereits bebauter Gebiete seien die Interessen der Eigentümer der im Plangebiet liegenden Grundstücke zu berücksichtigen, deren vorhandene Bauten durch eine pauschale, nicht an den örtlichen Gegebenheiten orientierte Regelung der Bebauungsdichte auf den passiven Bestandsschutz zurückgesetzt werden könnten.“),
- sowie mit den unter Beachtung des Grundsatzes „Innen- vor Außenentwicklung“ vorrangig zur Bedarfsdeckung heranzuziehenden, vorhandenen Stadtumbauplächen, für die hinreichend bestimmte Entwicklungsziele vorliegen.

Zur Klarstellung des Sachverhaltes wurde dennoch die Umgebung in die Betrachtung eingestellt und eine überschlägige Ermittlung der Gesamtwohneinheiten erstellt. Es bestehen 15 Wohnhäuser mit einer Annahme von je zwei Wohneinheiten sowie vier Reihenhäuser mit einer Annahme von je einer Wohneinheit. Weiterhin besteht ein Mehrfamilienhaus mit acht Wohneinheiten. Dies ergibt eine angenommene Zahl von bestehenden Wohneinheiten von 42. Zuzüglich der zu erwartenden entstehenden Wohneinheiten von 50 ergibt sich eine Gesamtzahl von 92 Wohneinheiten für die Wohnbauflächen mit einer Gesamtfläche von rd. 25.500 m² bzw. 2,55 ha, ergo 36 Wohneinheiten je Hektar. Die Richtwerte des § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für Allgemeine Wohngebiete werden im Geltungsbereich mit Bestands- und Neubauflächen somit eingehalten.

Die Ziele der Raumordnung werden insofern - auch mit diesem Bebauungsplan der Innenentwicklung - nicht berührt.

1.3.3 Flächennutzungsplan

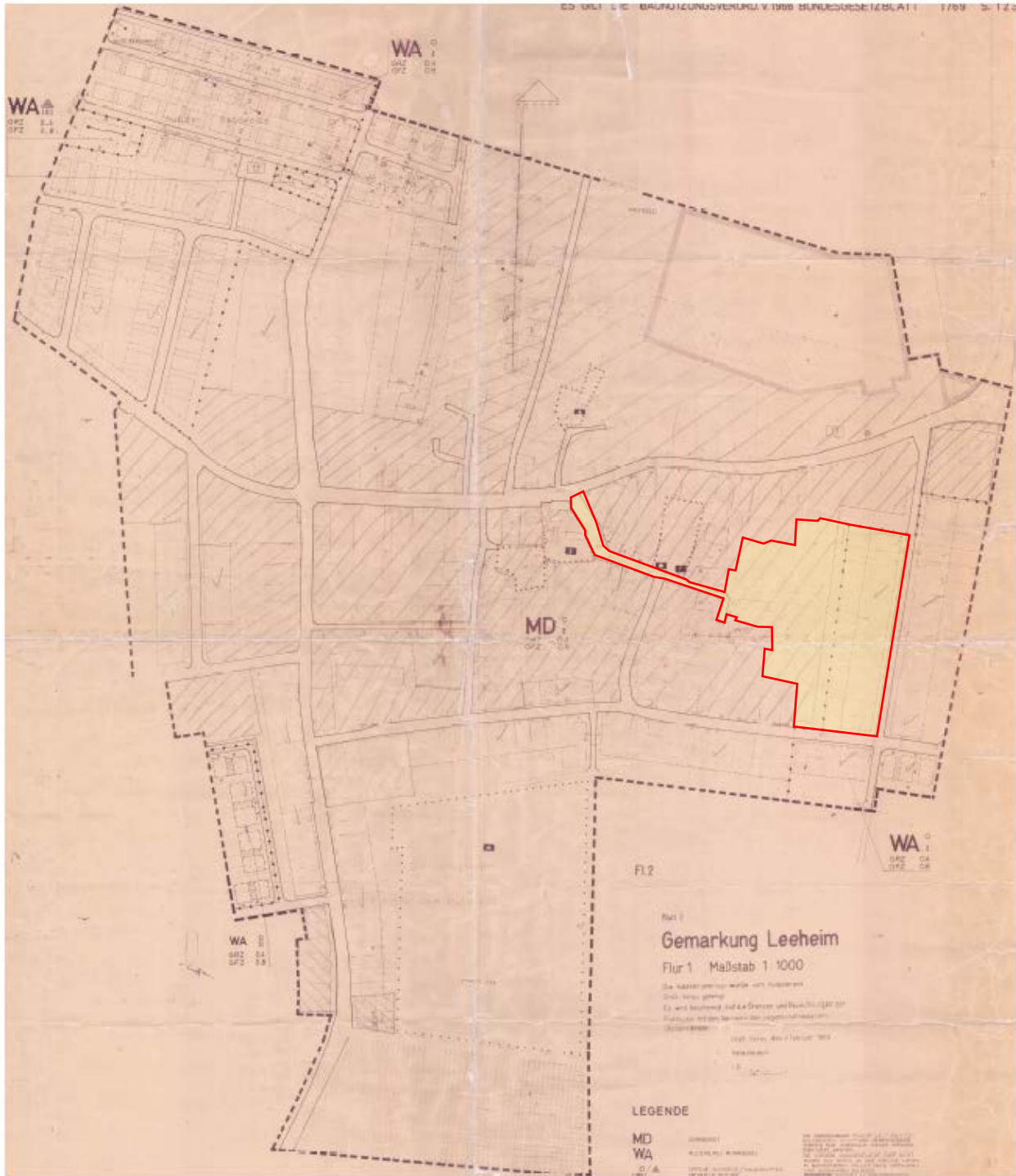
Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Riedstadt stellt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Leeheim - Ortsmitte“ bzw. der Änderung im Bereich „Im Ort“ Mischbaufläche-Bestand bzw. Wohnbaufläche-Bestand (Teilbereich westlich des Ostrings) dar. Der Flächennutzungsplan bedarf somit voraussichtlich keiner Anpassung.

1.3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Leeheim - Ortsmitte“ von 1972 setzt für seinen Geltungsbereich Dorfgebiet i.S. § 5 BauNVO sowie Allgemeines Wohngebiet i.S. § 4 BauNVO fest. Der gesamte von dem rechtskräftigen Bebauungsplan umfasste Bereich ist nahezu vollständig bebaut, der Schwerpunkt der Nutzung liegt insgesamt beim Wohnen.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Leeheim - Ortsmitte“ Bereich „Im Ort“ werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Leeheim - Ortsmitte“ von 1972 durch die Festsetzung des Bebauungsplanes „Leeheim - Ortsmitte“ Bereich „Im Ort“ ersetzt.

Abb. 4: Auszug aus dem Bebauungsplan „Leeheim - Ortsmitte“ (1972)



genordet, ohne Maßstab



Geltungsbereich „Leeheim – Ortsmitte“ – Bereich „im Ort“

1.3.5 Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete

Durch das Vorhaben kommt es zu keiner Flächenbeanspruchung oder Beeinträchtigung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und/oder Europäischen Vogelschutzgebieten.

1.3.6 Stellplatzsatzung

Für das Stadtgebiet von Riedstadt gilt die Stellplatzsatzung vom 22.08.2019. Die Stellplatzsatzung regelt, dass bauliche und sonstige Anlagen, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr zu erwarten ist, nur errichtet werden dürfen, wenn Stellplätze oder Garagen und Abstellplätze in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt werden. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ergibt sich aus der Anlage zur Satzung.

1.4 Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen

1.4.1 Topografie

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Leeheim - Ortsmitte“ – Bereich „Im Ort“ steigt leicht von Süden nach Norden von um 87 m ü NN auf ca. 90 m ü NN.

1.4.2 Heutige Nutzungen und Baustruktur

Das Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist weitgehend bebaut, es besteht überwiegend Wohnbebauung sowie landwirtschaftliche Nebengebäude. Im Zentrum besteht eine Freifläche, die als Nutz- und Ziergärten der zugehörigen Wohnbebauungen dienen.

1.4.3 Verkehrliche Einbindung

Der Riedstädter Stadtteil Leeheim ist über die L3096 an die B44 und die B26 gut an die überörtlichen Verkehrswege angebunden.

Die innerörtliche verkehrliche Anbindung des Plangebietes besteht über die Kirchstraße im Westen bzw. Schulstraße im Süden und den Ostring im Osten an die Hauptstraße (L3096). Die innere Erschließung erfolgt über den Ausbau des bestehenden Feldwegs parallel zum Ostring und eine neu zu schaffende Anbindung an die Kirchstraße.

1.4.4 Besitz und Eigentumsverhältnisse

Die Flächen befinden sich in Privatbesitz bzw. Besitz der Gemeinde. Mit den Eigentümern der für die Neubeplanung vorgesehenen Flurstücke bestehen Kaufverträge des Projektentwicklers. Ein vereinfachtes Baulandumlegungsverfahren wird durchgeführt, die Details werden im städtebaulichen Vertrag mit dem Projektentwickler geregelt.

1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken (durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)). Der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ist insofern ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. Die städtebauliche Entwicklung soll nun vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen (§ 1 Abs. 5 BauGB).

In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 folgendes bestimmt:

Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt

werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Kommune Bemühungen unternommen hat, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Der hier angesprochene Bereich befindet sich in der Ortsmitte von Leeheim und dient der Verdichtung im Innenbereich bzw. Nachnutzung von ehemaligen landwirtschaftlichen Flächen. Die Planung entspricht insofern den Vorgaben zur Nachverdichtung im Innenbereich, zumal durch die Planung untergenutzte Grundstücke reaktiviert und einer neuen Nutzung zugeführt werden, die der Lage im Ortsmittelpunkt deutlich gerechter werden. Der Bebauungsplan entspricht insofern den Vorgaben zur Innenentwicklung und zur städtebaulich verträglichen Verdichtung (siehe Kapitel 1.6).

1.6 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Leeheim - Ortsmitte“ – Bereich „Im Ort“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Ein beschleunigtes Verfahren kann angewandt werden, wenn es der Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben, da mit der Planung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Entwicklung und Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung geschaffen werden.

Das **Verfahren nach § 13a BauGB** ist darüber hinaus in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen. Vorliegend bleibt die zulässige Grundfläche unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 m² (21.774 m² Wohnbaufläche x GRZ 0,4 = 8.710 m²). Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die städtebauliche Fortentwicklung einer innerstädtischen Baufläche handelt, aufgrund der kleinen Gebietsgröße und der Erkenntnisse der landschaftsplanerischen Voruntersuchungen kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet und Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Die Ausschlusskriterien der § 13a Abs. 1 Satz 4 (Vorbereitung UVP-pflichtiger Vorhaben) und Satz 5 BauGB (Beeinträchtigung von „Natura 2000-Gebieten“ oder Planungssituationen im Zusammenhang mit „Seveso-Betrieben“) dürfen nicht vorliegen und liegen hier nicht vor.

Der Flächennutzungsplan kann im Wege der Berichtigung angepasst werden, sofern erforderlich. Die Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB), wobei davon ausgegangen werden kann, dass die hiermit vorliegende Planung mit einer Grundfläche von rd. 25.500 m² deutlich unter der regionalplanerischen Darstellungsgrenze von 5 ha als auch unter jeder Erheblichkeitsschwelle liegt.

Insofern wird davon ausgegangen, dass die Planung als gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten und mit den einschlägigen Grundsätzen der Raumordnung in Einklang gebracht werden kann.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 zudem Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich vorliegend nicht erforderlich ist.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Zur frühzeitigen Abstimmung der Planung wird eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und der berührten Behörden und Trägern öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Absatz 1 und 4 Absatz 1 BauGB durchgeführt.

2 Städtebauliche und planerische Konzeption

Im Jahr 2020 wurden der Stadt Riedstadt erste Planungen eines Projektentwicklers, den Bereich der zentralen untergenutzten Freiflächen in der Ortsmitte von Leeheim zwischen Hauptstraße, Kirchstraße, Schulstraße und Ostring mit einer verdichteten Doppel- und Reihenhausbauung neu zu bebauen, vorgelegt.

Die Bepanung dieses Bereiches wurde nach ersten Gesprächen mit der Stadt Riedstadt fortgeführt und weiterentwickelt. Mit den jeweiligen Eigentümern wurden Gespräche geführt und wo erforderlich bereits Kaufverträge abgeschlossen. Das Gesamt-Bebauungskonzept diente als Grundlage für die Neuordnung der untergenutzten Flächen und landwirtschaftlichen Gebäude. Dies sieht eine Bebauung mit zehn Doppelhaushälften sowie rd. 18 Reihenhäusern, Carports und Stellplätzen und einer inneren Erschließung unter Einbeziehung der zu erhaltenden Wohn- und Nebengebäude vor. In den Geltungsbereich aufgenommen wurden die angrenzenden Grundstücke des Ostrings, und nach Gesprächen mit den Eigentümern der südliche Teil der Hauptstraße 18/18A und der Schulstraße 48 mit zugehörigen Freiflächen, um auch hier eine zielgerichtete Entwicklung und Nachverdichtung im Sinne des Gesamtkonzeptes zu ermöglichen.

Abb. 5: Bebauungskonzept, Quelle: Werner Wohnbau, März 2022



genordet, ohne Maßstab

3 Inhalt und Festsetzungen

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten.

Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Zur Ausweisung gelangt ein vorwiegend dem Wohnen dienendes Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Gemäß § 4 BauNVO sind in Allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zugelassen werden können darüber hinaus:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Hinzu kommen gemäß § 13 BauNVO Räume für freie Berufe (Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben).

Im Allgemeinen Wohngebiet werden darüber hinaus die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Der Ausschluss entspricht dem städtebaulichen Ziel, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches keine Nutzungen planungsrechtlich vorzubereiten, die der angestrebten Standortqualität entgegenstehen oder im Kontext der Lage des Plangebietes nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können.

Gartenbaubetriebe erfordern i.d.R. eine große Betriebsfläche (Wohnung bzw. Wohngebäude des Betriebsinhabers, Laden, Gewächs- und Treibhäuser und sonstige Nebenanlagen), insbesondere wenn sie ihre Erzeugnisse selbst züchten. Auch im Hinblick auf mögliche Verlagerungen derartiger Betriebe und der dann anstehenden bodenordnenden Maßnahmen werden Gartenbaubetriebe nicht zugelassen.

Tankstellen benötigen einen geeigneten Standort an einer öffentlichen Straße mit ausreichendem Durchgangsverkehr. Sie zählen aufgrund ihrer Betriebseinrichtungen und notwendigen Parkplätze zu den Anlagen mit hohem Flächenbedarf. Somit sollen sie, auch wegen ihres verursachenden Kundenverkehrs und der dadurch verbundenen Immissionen (teilweise auch nachts), ausgeschlossen werden.

Nebenanlagen zur örtlichen Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie für erneuerbare Energien sind gemäß § 14 (2) BauNVO zulässig.

Mit der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet können die innerhalb des Plangebietes bestehenden bzw. vorgesehenen Nutzungen erfasst und planungsrechtlich gesichert werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können (§ 16 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO)).

Zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Hinzu kommen Festsetzungen zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes.

3.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches setzt der Bebauungsplan eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,4** fest und orientiert sich an den Richtwerten der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für Allgemeine Wohngebiete (§ 17 Abs.1 BauNVO). Die Festsetzung ermöglicht somit eine Bebauung, die sich in ihrer Dichte am Bestand orientiert und zugleich eine der Lage des Plangebietes entsprechende bauliche (Neu-) Nutzung der Grundstücke ermöglicht.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, untergeordneten Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 %, d. h. bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6, überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO).

Terrassen oder Balkone werden bis zu einer Grundfläche von 12 m² pro Wohneinheit nicht in die Grundflächenzahl (GRZ I) eingerechnet, bei der GRZ II finden sie im Sinne von Nebenanlagen Berücksichtigung. Da die Festsetzung der GRZ in erster Linie dem Bodenschutz dient, wird die vergleichsweise geringe Abweichung vorliegend als vertretbar erachtet. Eine flächensparende Bebauung gemäß den in der Baunutzungsverordnung niedergelegten städtebaulichen Kennziffern wird gleichwohl sichergestellt.

3.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches setzt der Bebauungsplan eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 0,8** fest. Diese ergibt sich aus der Grundflächenzahl multipliziert mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse.

Die Geschossfläche ist dabei nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind regelmäßig nicht mitzurechnen.

3.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.

Der Bebauungsplan begrenzt für seinen Geltungsbereich die maximale Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = II**. Innerhalb des Plangebietes ist somit künftig eine II-geschossige Bebauung zuzüglich eventueller Staffelgeschosse oder auch Dach- und Kellergeschosse, die nicht die Vollgeschossdefinition der HBO erfüllen, planungsrechtlich zulässig.

Hiermit wird der integrierten Lage des Plangebietes Rechnung getragen. Die Maßstäblichkeit der vorhandenen Umgebungsbebauung wird aufgegriffen und fortgeführt.

3.2.4 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher wird ergänzend eine Höhenbegrenzung aufgenommen, sodass die künftige Bebauung in ihrer Höhenentwicklung eindeutig bestimmt werden kann.

Im Hinblick auf die Wohnnachbarschaft werden ergänzend Festsetzungen zur Höhenentwicklung getroffen, so dass die zukünftige Höhenentwicklung der geplanten Bebauung eindeutig festgelegt werden kann.

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine Traufhöhe von $TH_{max.} = 8,0$ m (WA 1-3) und eine First- bzw. Gebäudehöhe von max. 4,50 m über der jeweiligen zulässigen Traufhöhe aufgenommen. Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist +88,41 m ü NN, die Kanaldeckelhöhe vor Kirchstraße 22.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan setzt für den räumlichen Geltungsbereich eine **offene Bauweise** fest. Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt mittels **Baugrenzen und Baulinien**. Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) definiert, innerhalb derer die Gebäude errichtet werden dürfen. Für die Bebauung südlich des Anwesens Kirchstraße 22 unmittelbar gegenüber der dort bestehenden Scheune und Nebengebäude setzt der Bebauungsplan Baulinien fest. Zwischen den Häusern wird durch die Baulinie gesichert, dass der Brandschutz (Abstand von mind. 5 m wird öffentlich-rechtlich gesichert) und ein ausreichender Abstand zum Bestandsgebäude gewahrt wird und sich die Abstandsflächen abweichend zu § 6 Absatz 2 Satz 2 und Absatz 3 HBO überdecken dürfen bzw. über die Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche hinausgehen dürfen.

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Terrassen oder Balkone bis zu einer Tiefe von 1,5 m ausnahmsweise überschritten werden. Mit der Festsetzung der Überschreitung soll den Terrassen oder Balkonen ein größerer Freiraum als den Hauptbaukörpern und eine Flexibilität hinsichtlich der Größe und Positionierung eingeräumt und gleichzeitig ein Rahmen gebildet werden.

Darüber hinaus wird klarstellend festgesetzt, dass bei Konkurrenz von der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) und der überbaubaren Grundstücksfläche die jeweils engere Festsetzung gilt.

3.4 Zulässige Haustypen

Der Bebauungsplan setzt fest, dass im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 nur Einzelhäuser, im WA 2 nur Einzelhäuser und Hausgruppen und im WA 3 nur Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig sind. Die Festsetzungen berücksichtigen dabei die Bestandstypen und tragen gleichzeitig dem nachgewiesenen Bedarf in der Stadt Riedstadt hinsichtlich eines möglichst flexiblen Angebotes an Wohnformen Rechnung.

3.5 Flächen für Nebenanlagen

Der Bebauungsplan setzt fest, dass Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Carports und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

Zur Sicherstellung der ordentlichen Anfahrbarkeit der privaten Stellplätze auch in den schmalen Straßengebieten mit 4 m Breite wurde vor den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen mit Zweckbestimmung Stellplätze eine Fläche von 2 m zwischen Fahrbahn und möglicher Stellplatzfläche freigehalten, sodass hierdurch eine Gesamtbreite von 6 m gemäß der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) gewährleistet ist. Durch die Festsetzung der Fläche für Nebenanlagen gemäß Plankarte sowie die textliche Festsetzung, dass Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig sind, ist eindeutig geregelt, dass diese Stellplätze nicht näher an die Verkehrsfläche heranrücken können. Es sind somit Senkrechtparker, die mit zwei Metern innerhalb der überbaubaren Fläche liegen können, ebenso möglich wie Längsparker.

Für Wertstoffbehälter und Transformatoren werden ebenfalls Flächen für Nebenanlagen mit der jeweiligen Zweckbestimmung festgesetzt, um die Lage für die Planung u.a. auch der jeweiligen Ver- und Entsorgungsbetriebe zu bestimmen.

Nebenanlagen sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur eingeschränkt zulässig, Art und Größe werden genauer festgelegt sowie Aufenthaltsräume in Nebenanlagen ausgeschlossen. Dies dient u.a. der Sicherung der Randbereiche und begrenzt die Bebauung mit unterschiedlichsten Hüttenbauwerken, die sich negativ auf das äußere Erscheinungsbild des Baugebietes auswirken können.

3.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Der Bebauungsplan setzt fest, dass in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - 3 je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig sind. Bei Doppelhäusern zählt jede Haushälfte, bei Reihenhäusern jede Hauseinheit als eigenständiges Wohngebäude. Mit der Festsetzung soll erreicht werden, dass die in diesem Bereich geplante Wohnbebauung hinsichtlich der Wohnform an die Struktur der bestehenden Bebauung angepasst ist.

3.7 Verkehrsflächen

Die Erschließung ist teilweise Bestand. Der jetzige Schotterweg von der Schulstraße parallel zum Ostring (Nord-Süd-Richtung) wird ausgebaut und bis auf den südlichen Zufahrtsbereich und den nördlichen Teilabschnitt, die jeweils 4 m breit sind, auf 6,50 m verbreitert. Zwei Aufstellflächen für die Feuerwehr mit den Abmessungen 7 x 12 m sind in den beiden in Ost-West-Richtung verlaufenden Stichstraßen vorgesehen. Der nördliche Stich Richtung Westen erschließt die dortigen Bauflächen. Ergänzend wird ein Anschluss an

die Kirchstraße hergestellt, die dortigen Bebauungen werden abgebrochen. Somit ist eine Durchfahrtsmöglichkeit durch das Plangebiet gegeben. Die Straßen werden als öffentliche Verkehrsflächen (Wohnweg) gewidmet.

Da das Gelände aufgefüllt werden muss, um die sichere Abwasserableitung gewährleisten zu können (siehe auch Kap. 9.4.2), wird festgesetzt, dass zur Herstellung des Straßenkörpers Aufschüttungen und Abgrabungen auf den privaten Grundstücksflächen zulässig bzw. zu dulden sind.

3.8 Anbindung an den ÖPNV

Im Zusammenhang mit der verkehrlichen Erschließung sind auch die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer und somit insbesondere die Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) zu berücksichtigen:

Bus: Die Haltepunkte „Ostring“ und „Backhausstraße“ (Linien 41 und 46) liegen jeweils in rd. 200 m Entfernung vom Plangebiet und sind somit fußläufig auf kurzem Wege zu erreichen.

3.9 Anbindung an Fußgänger- und Radwegenetz

Das Fuß- und Radwegenetz ist im Bereich der umgebenden Straßen weitestgehend Bestand.

4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1, 3, 4 und 5 HBO sind daher bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Gegenstand sind die Dachgestaltung, die Gestaltung von Doppelhäusern und Hausgruppen, Gestaltung nicht überbaubarer Grundstücksflächen, der Ausschluss von sogenannten Schottergärten, Einfriedungen sowie die Ausführung von Pkw-Stellplätzen und Abfall- und Wertstoffbehältern.

4.1 Dachgestaltung und Dachaufbauten

Die Gebäude innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sollen sich in Maßstab und Ausführung soweit wie möglich in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügen, während insbesondere auch innerhalb des Plangebietes ein gestalterisch einheitliches Erscheinungsbild der geplanten Bebauung angestrebt wird. Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen zur Dachgestaltung (Form, Neigung, Eindeckung). Die Festsetzungen sollen somit insgesamt zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft und mithin auch des Ortsbildes insgesamt beitragen. Das beinhaltet auch die Vorgabe, bei Doppelhäusern bzw. Reihenhäusern die Gebäude mit gleicher Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung auszuführen.

Dachneigung: Zulässig sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 Dächer mit gegeneinander laufenden Dachflächen (wie z.B. Satteldächer, Zeltdächer, Walmdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer) und einer Neigung von 20° bis 45° sowie Gebäude mit einseitig geneigter Dachfläche (wie z.B. Pultdächer) und einer Neigung von 5° bis 45°.

Im WA 3 sind ausschließlich flach geneigte Dächer (0 bis 15°) mit gegeneinander laufenden Dachflächen (wie z.B. Satteldächer, Zeltdächer, Walmdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer) sowie mit einseitig geneigter Dachfläche (wie z.B. Pultdächer) zulässig. Dabei handelt es sich um den Planbereich, der durch den Projektentwickler umgesetzt und vollständig neu bebaut wird.

Abweichende Dachneigungen sind zulässig, sofern die Dächer dauerhaft begrünt werden. Die Festsetzungen zur Dachneigung gelten auch für Garagen und Carports.

Diese Neigungen gewährleisten sowohl die Verhältnismäßigkeit von Haus zu Dach im Erscheinungsbild als auch die Nutzung der Räume unter Dach in dem nach § 2 Abs. 4 HBO zulässigen Umfang.

Dacheindeckung: Zulässig sind nicht spiegelnde und reflektierende Materialien in Rot, Braun und Anthrazit. Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Solar- und Photovoltaikanlagen) und extensive Dachbegrünungen sind zulässig. Bei flach geneigten Dächern (0 bis 15°) ist eine extensive Begrünung zwingend festgesetzt. Die Festsetzung der extensiven Dachbegrünung dient zum einen der Verdunstung und somit der Abkühlung im warmen Sommer, zum anderen wird dadurch Retentionsvolumen geschaffen, dass die Niederschlagswassermengen speichert und den Bestandskanal in Kombination mit der ebenfalls festgesetzten Versickerung entlastet.

Dachaufbauten: Dachaufbauten sind Bestandteil des Daches. Sie sollen sich dem Dach in ihrer Größe unterordnen. Aus diesem Grund ist die Gesamtbreite der Dachaufbauten (Dachgauben, Zwerchhäuser) im Verhältnis zur Dach- bzw. Gebäudebreite begrenzt.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt: Die gesamte Breite aller Dachgauben darf pro Gebäude bzw. je Hauseinheit maximal die Hälfte der jeweiligen Dachbreite bzw. Gebäudebreite betragen.

4.2 Abfall- und Wertstoffbehälter

Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind entweder in die jeweiligen Gebäude zu integrieren oder durch einen wirksamen Sichtschutz (Hecke, berankte Holzelemente oder Müllbehälter-schränke) gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen.

4.3 Einfriedungen und Stützmauern

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und gegebenen Eigentumsverhältnissen erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass ausschließlich offene Einfriedungen und Hecken bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig sind. Eine offene Einfriedung ist generell luft- und lichtdurchlässig, wie z.B. Holzlattenzäune, Drahtgeflecht oder auch Stabgitterzäune (ohne Füllungen o.ä.), stellt also keinen vollständigen Sichtschutz dar. Die Verwendung von Kunststoffmaterialien ist unzulässig. Zäune müssen dabei einen Mindestbodenabstand von 15 cm aufweisen, um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

Zur Sicherung der voraussichtlich erforderlichen Geländemodulationen sind L-Steine, Betonstützwände, Gabionen etc. und Abtreppungen zur Hangabfangung bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig.

Für Doppelhäuser und Hausgruppen werden die Sichtschutzelemente auf den seitlichen Grundstücksgrenzen näher in ihren Abmessungen und Materialien festgelegt.

4.4 Pkw-Stellplätze

Der Bebauungsplan enthält eine Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen. Mit der Festsetzung soll erreicht werden, dass der Versiegelungsgrad möglichst gering gehalten wird und die natürlichen Bodenfunktionen nicht über das erforderliche Maß hinausgehend beeinträchtigt werden.

4.5 Begrünung/Grundstücksfreiflächen

Die nicht überbauten Bereiche sind als Grünflächen zu gestalten, dabei werden Steinschüttungen und Geovlies in den Freiflächen grundsätzlich ausgeschlossen.

In Ausführung der einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung wird eine Mindestüberstellung der Grundstücksfreiflächen, d.h. der nicht bebauten Grundstücksflächen mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen sowie die gärtnerische Gestaltung der Restflächen zur Auflage gemacht.

Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass mindestens 30 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (GRZ I und II im Sinne des § 19 der BauNVO) mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen sind. Der Bestand kann zur Anrechnung gebracht werden. Hierbei gilt: 1 Baum je angefangene 100 m² Freifläche, ein Strauch/5 m². Auf die im Bebauungsplan enthaltene Artenliste wird entsprechend verwiesen.

5 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Schulstraße und die Kirchstraße durch weiteren Ausbau von Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereiches. Zur Prüfung der verkehrlichen Situation, der geplanten Straßen und den zusätzlichen Verkehrsbewegungen durch die neuen Bewohner wurde eine Verkehrsuntersuchung durch das Planungsbüro von Mörner, Darmstadt, durchgeführt. Die Ergebnisse fasst der Gutachter folgendermaßen zusammen:

Bewertung der Verkehrsumlegung

Grundsätzlich handelt es sich bei den ermittelten zusätzlichen Verkehrsmengen um geringe Zusatzbelastungen von umliegenden Wohn-/Erschließungsstraßen. Nach einschlägigem Regelwerk (RASt 06 - Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) können in Wohnstraßen bis zu 400 Kfz/Sp-h abgewickelt werden; diese Werte werden hier bei Weitem nicht erreicht. Die Grundbelastung in den umgebenden Straßen wird auf 100 bis 200 Kfz/Sp-h abgeschätzt.

Die Mehrbelastungen fallen bei der Engstellenbeschilderung deutlich geringer aus als bei der Einbahnstraßenregelung. Zudem verteilen sich die Fahrten direkter, so dass weniger Umwegfahrten entstehen und insgesamt dem Ziel eines Verkehrsberuhigten Bereichs eher entsprochen werden kann.

Auch der Veranstaltungsverkehr der Büchner Bühne ist vom Wohngebietsverkehr nicht beeinträchtigt. [...]

Fazit/Empfehlung

Im alten Ortskern von Riedstadt-Leeheim sollen im Rahmen einer Nachverdichtung 55 Wohneinheiten erstellt werden. Das Areal ist von der Hauptstraße erreichbar über Kirchstraße oder Ostring-Schulstraße. In beiden Zugangsbereichen zu den neuen Wohnstätten bestehen ca. 70 m lange Engstellenbereiche mit einer Fahrbahnbreite von ca. 4,00 m.

Das zusätzlich zu erwartende Verkehrsaufkommen wird auf rund 400 Kfz-Fahrten am Tag bzw. ca. 60 Kfz-Fahrten in der vor- bzw. nachmittäglichen Spitzenstunde abgeschätzt.

Bei der Erschließung werden zwei Erschließungsvarianten gegeneinander abgewogen:

- Einbahnstraßenregelung,*
- Engstellenbeschilderung.*

Eine mögliche Verbreiterung der Engstellen auf rund 5,00 m wird wegen erheblicher Eingriffe in den Seitenräumen bzw. Nichtverfügbarkeit der Flächen nicht weiter verfolgt.

Bei der Einbahnstraßenregelung muss der gesamte zu- bzw. abfließende Verkehr die jeweiligen Einbahnstraßenabschnitte befahren. Zudem entstehen vielfältige Umwegfahrten, die das gesamte umgebende Netz betreffen. Gegen die Einbahnstraßen sind Radfahrten zugelassen. Bei der Engstellenbeschilderung

wird das zusätzliche Verkehrsaufkommen zielgerichtet verteilt. Die Engstellenabschnitte sind mit ca. 70 m geradlinig und übersichtlich, so dass der jeweils Entgegenkommende vorbeigelassen werden kann. Das Verkehrsaufkommen kann mit bis zu 40 Kfz/Sp-h im Querschnitt als so gering eingestuft werden, dass die Regelung als verträglich eingestuft wird. Rad- und Fußverkehr kann auch in den Engstellen ungehindert fließen. Aus verkehrlicher Sicht und unter Berücksichtigung einer umweltgerechteren Verteilung des Verkehrsaufkommens wird der Variante "Engstellenbeschilderung" Vorrang eingeräumt.

Näheres ist dem **Fachbeitrag Verkehr** zu entnehmen, er liegt der Begründung als Anlage bei. Auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

6 Berücksichtigung umweltschützender Belange

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

Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB beziehungsweise des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Zum Bebauungsplan „Leeheim - Ortsmitte“ – Bereich „Im Ort“ wurden ein **Umweltbericht** und ein **Artenschutzgutachten** erstellt, welche der Begründung als Anlage beigefügt sind; auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

7 Immissionsschutz

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

Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden.

Die geplante Zuordnung der Gebietstypen zueinander steht den genannten Vorgaben nicht entgegen. Es muss insgesamt sichergestellt werden, dass ein verträgliches Nebeneinander der vorhandenen und geplanten Nutzungen hergestellt werden kann, so dass die geplante Qualität als Allgemeines Wohngebiet gewahrt werden kann.

8 Klimaschutz

Seit der BauGB-Novelle 2004 wurde die „Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz“ gesondert als Ziel der Bauleitplanung im Baugesetz aufgeführt. Gemeinden wurde grundsätzlich die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen, auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Nach der Neufassung von § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne nunmehr „Klimaschutz und Klimaanpassung insbesondere auch in der Stadtentwicklung“ fördern. Das Baugesetzbuch (BauGB) wurde unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Beachtlich ist hierbei die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Über die im Baugesetzbuch eröffneten Möglichkeiten (s.o.) hinausgehend kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Nach § 10 Abs. 2 Satz 3 des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Es ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist.

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zu Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien. Die Installation und Nutzung von PV-Anlagen zur Stromerzeugung sichert die langfristige Bezahlbarkeit der Energieversorgung in Gebäuden durch eine Stabilität der Energiepreise. Die Investitionskosten von PV-Anlagen sind kalkulierbar, die solare Strahlungsenergie ist im Gegensatz zu fossilen Brennstoffen kostenlos. Der Eingriff in die Baufreiheit und die Eigentumsfreiheit (Art. 14 Abs. 1 GG) ist daher zumutbar und trägt überdies zu einer sozialgerechten Bodennutzung (§ 1 Abs. 5 S. 1 BauGB) bei.

Die Solarfestsetzung fügt sich in den Rahmen des Energiefachrechts ein und erfüllt zugleich deren gesetzliche Ziele zum Ausbau erneuerbarer Energien (§ 1 Erneuerbare-Energien-Gesetz – EEG 2021), wonach die Stromversorgung zunehmend auf erneuerbaren Energien beruhen soll (§ 1 Abs. 1 Energiewirtschaftsgesetz – EnWG).“

9 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens. Die Gliederung orientiert sich an der *Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung (Juli 2014)*.

9.1 Überschwemmungsgebiet/Überschwemmungsgefährdete Gebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht im festgestellten Überschwemmungsgebiet, aber im überschwemmungsgefährdeten Gebiet (Risiko-Überschwemmungsgebiet) des Rheins, welcher bei Überschreitung des Bemessungshochwassers überschwemmt wird oder bei Versagen von Deichen oder vergleichbaren öffentlichen Hochwasserschutzeinrichtungen überschwemmt werden kann.

In diesen Gebieten sind bei Sanierung und Neubau von Objekten Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um dem Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik zu verringern (z.B. die hochwassersichere Heizöllagerung).

Grundsätzlich empfiehlt es sich auch, weitere elementare Vorsorgemaßnahmen beim Bau, bei der Erweiterung und der Sanierung zu treffen, um das Schadensausmaß bei Überschwemmungen möglichst gering zu halten. Seitens des Vorhabenträgers sind bei den Reihen- und Doppelhäusern keine Unterkellerungen vorgesehen.

Maßgebend sind die im Rahmen des Hochwasserrisikomanagementplans für den Rhein auf der Grundlage digitaler Geländemodellierungen erstellten Gefahrenkarten. Diese bilden ein sogenanntes Extremhochwasser ab, bei dem ein Hochwasserabfluss von $1,3 \times HQ_{100}$ zugrunde gelegt wurde. Die entsprechende Karte kann auf der Internetseite www.hlug.de → Wasser → Hochwasser → Hochwasserrisikomanagementpläne → Rhein → HW-Gefahrenkarten → HWGK Rhein 064.pdf eingesehen werden.

9.2 Wasserversorgung/Grundwasserschutz

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze.

9.2.1 Bedarfsermittlung

Für die neu ausgewiesenen Baugrundstücke ergibt sich unter der Annahme von rund 54 Wohneinheiten jeweils á 3 Personen bei einem Verbrauch von 130 l/Person/Tag ein Wasserbedarf von insgesamt rd. 7.687 cbm/a.

9.2.2 Deckungsnachweis

Der Löschwasser- und Trinkwasserbedarf für das Baugebiet kann als von der Stadt Riedstadt gedeckt betrachtet werden. Die Löschwasserversorgung erfolgt in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr. Die öffentlichen Anlagen sind im Bereich der Ortsmitte von Leeheim Bestand und innerhalb des Plangebietes weiter auszubauen. Eine nähere Prüfung erfolgt im weiteren Verfahren und wird zum Entwurf hin ergänzt.

9.2.3 Technische Anlagen

Es wird angenommen, dass die vorhandenen technischen Anlagen zur Trinkwasserversorgung ausreichend sind.

9.2.4 Schutz des Grundwassers

Gemäß § 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden. Das Grundwasser darf demnach durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplante Maßnahme qualitativ und quantitativ nicht beeinträchtigt werden. Zum gegenwärtigen Planstand gibt es keinen Anhaltspunkt dafür, dass die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes das Grundwasser beeinträchtigt.

9.2.5 Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet/Heilquellenschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebiets.

9.2.6 Verminderung der Grundwasserneubildung

Von Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge der geplanten Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da insbesondere die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können.

Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen, Garagenzufahrten, Hofflächen sowie von Pkw-Stellplätzen.

Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO), z.B. den im Folgenden zitierten **§ 8 Abs. 1 HBO** verwiesen werden:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

- 1. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und*
- 2. zu begrünen oder zu bepflanzen,*

soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

9.2.7 Versickerung von Niederschlagswasser

Die Versickerung von Niederschlag ist im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen. An dieser Stelle wird auf die unmittelbar geltenden Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Hessischen Wassergesetzes (HWG) verwiesen. Die Fundstellen wurden als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Durch die KAT Umweltberatung GmbH, Flörsheim, wurde im April 2020 ein Kurzgutachten zur Versickerung von Regenwasser im Plangebiet erstellt. Demnach ist eine Versickerung im nordöstlichen Bereich (Flurstücke 408/2 und 402/1) möglich, auf den Flurstücken 409/3 und /4 wurden Auffüllungen festgestellt, durch die nicht ohne weitere zu treffende Maßnahmen versickert werden kann. Der zu erwartende Bemessungswasserstand (mittlerer höchster Grundwasserstand) im Geltungsbereich wird durch den Gutachter auf 84,00 m ü NN angesetzt. Eine Prüfung erfolgt im weiteren Verfahren und wird zum Entwurf hin ergänzt. Auf die näheren Ausführungen im anliegenden **Kurzgutachten** wird verwiesen.

9.2.8 Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden

Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen.

Im Stadtgebiet Riedstadt-Leeheim liegt in ca. 180 m nordwestlicher Entfernung zum Plangebiet die Grundwassermessstelle Leeheim Nr. 527065. Für die Messstelle wurde der zu erwartende minimale und maximale Grundwasserstand zwischen 82,77 m ü NN und 85,01 m ü NN festgestellt, sodass mit einem Sicherheitsaufschlag von 0,2 m im Plangebiet von einem Mittelwert des Bemessungswasserstand von max. 83,85 m ü NN auszugehen ist. Der zu erwartende Bemessungswasserstand (mittlerer höchster Grundwasserstand) im Geltungsbereich wird durch den Gutachter auf 84,00 m ü NN angesetzt (vgl. Kap. 9.2.7).

9.2.9 Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Grundwasser-Bewirtschaftungsplanes Hessisches Ried. Im Rahmen der Umsetzung dieser wasserwirtschaftlichen Fachplanung sind teilweise großflächige Grundwasserspiegelanhebungen beabsichtigt, die im Rahmen einer künftigen Bebauung zu beachten sind. Maßgeblich sind dabei jeweils die langjährigen Messstellenaufzeichnungen des Grundwasserdienstes und speziell die Richtwerte der Referenzmessstellen des Grundwasser-Bewirtschaftungsplanes zu berücksichtigen.

Der Grundwasser-Bewirtschaftungsplan Hessisches Ried wurde mit Datum vom 09.04.1999 gemäß §§ 118 + 119 HWG festgestellt und im Staatsanzeiger der Landes Hessen vom 24.05.1999, Nr. 21, S.1659-1747 veröffentlicht. Die Fortschreibung des Grundwasser-Bewirtschaftungsplans wurde im StAnz. 31/2006 S. 1704 veröffentlicht.

Die für die Bemessung der einzelnen Gründungs- und Bauhilfsmaßnahmen erforderlichen Bemessungskennwerte sowie detaillierte Angaben zur Gründung der geplanten Gebäude und zur Bauausführung sind im Einzelfall ggf. noch in gesonderten Gründungsgutachten zu erarbeiten.

9.2.10 Bemessungsgrundwasserstände

Im Bereich der geschlossenen Siedlung Leeheim der Stadt Riedstadt liegt die Grundwasseroberfläche bei ca. 84 m ü. NN (siehe auch Kap. 9.2.7 ff.). Der Abstand des Grundwassers von der Geländeoberkante liegt in dem Planbereich somit bei 3 bis 6 m. Insgesamt ist also mit mittleren Grundwasserständen zu rechnen.

Der Bemessungsgrundwasserstand ist in der Stadt Riedstadt stark von der Entfernung zum Deich abhängig und kann bei Hochwasser bis über Geländehöhe ansteigen (Druckwasser).

Bei der Bauwerksplanung sollten die Bemessungsgrundwasserstände berücksichtigt werden. Diese Empfehlung richtet sich vor allem an Bauherren und Planer, die einen Neubau errichten wollen. Damit soll erreicht werden, dass schon bei der Planung sachgerechte Abdichtungsmaßnahmen vorgesehen werden. Liegen beide Angaben, der Bemessungsgrundwasserstand und die Unterkante Kellersohle, in m ü. NN vor, ist nach dem Stand der Technik (DIN 18195) der Lastfall für die Abdichtung des Kellers eindeutig definiert. Der Lastfall „drückendes Wasser“ liegt dann vor, wenn der Bemessungsgrundwasserstand weniger als 30 cm Abstand zur Unterkante der Kellersohle aufweist. Anzumerken ist für den Lastfall „drückendes Wasser“ noch, dass nicht nur Abdichtungen sachgerecht zu planen und zu bauen, sondern die Bauteile auch gegen entsprechenden Auftrieb statisch zu bemessen sind. Mangelnde konstruktive Auftriebssicherung z.B. von Kellersohlen sind häufig der Grund dafür, dass nachträgliche Abdichtungsmaßnahmen entweder zur konstruktiven Schädigung (Risse in der Kellersohle) des Bauwerkes führen, wenn sie nicht sachgerecht durchgeführt werden, oder sehr hohe Kosten verursachen.

Jede Angabe von Bemessungsgrundwasserständen kann jedoch nur den jeweils aktuellen Kenntnisstand widerspiegeln. Klimaveränderungen und bis heute noch nicht beobachtete Nassperioden können dazu führen, dass die in dem u.g. Gutachten dokumentierten Bemessungsgrundwasserstände eines Tages wider Erwarten doch überschritten werden. Von daher kann keine Gewährleistung dafür gegeben werden, dass mit Verwendung dieser aktuellen Angaben Schäden ausgeschlossen werden können.

Bei kurzzeitigen Rheinhochwässern im Nahbereich des Rheins können höhere Grundwasserstände auftreten, als sie im Messturnus der Grundwasserstandsablesungen bisher erfasst wurden. Diese kurzzeitigen Spitzen sind möglicherweise nicht ausreichend berücksichtigt. Gänzlich unberücksichtigt sind Hochwasserkatastrophen mit Deichbrüchen des Rheins.

9.2.11 Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplanten Tiefbaumaßnahmen (hier: ausschließlich Unterkellerung der Gebäude) kann ein Aufstauen, Absenken und Umlenken von Grundwasser bewirkt werden. Negative Auswirkungen werden an dieser Stelle keine erwartet.

9.2.12 Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Da sich die Maßnahmen und Baumaterialien auf die Verlegung von Leitungen und das Einbringen von Kellern beschränken, wird davon ausgegangen, dass sich diese Baustoffe nicht nachhaltig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken werden. In Bezug auf das Grundwasser sind aufgrund der geringen Verschmutzungsempfindlichkeit und Grundwasserergiebigkeit geringe Eingriffswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten.

9.3 Oberflächengewässer/Gewässerrandstreifen

9.3.1 Oberflächengewässer/Gewässerrandstreifen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Oberflächengewässer oder Entwässerungsgräben.

9.3.2 Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Gewässer oder Entwässerungsgräben.

9.3.3 Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

Für den hiermit vorliegenden Bebauungsplan bedarf es keiner Kompensation, so dass hierfür auch keine Maßnahmen am Gewässer erforderlich sind.

9.3.4 Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

Für den hiermit vorliegenden Bebauungsplan bedarf es keiner Kompensation, so dass hierfür auch keine Maßnahmen am Gewässer erforderlich sind.

9.4 Abwasserbeseitigung

9.4.1 Gesicherte Erschließung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden der sachgerechte Umgang mit Abwasser und die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt (§ 1 Abs. 6 BauGB). Auf die entsprechenden Ausführungen in dieser Begründung sowie im Umweltfachbeitrag wird verwiesen. Darüber hinaus wird parallel zum Aufstellungsverfahren eine Ver- und Entsorgungsplanung durchgeführt und mit den zuständigen Behörden abgestimmt, so dass davon ausgegangen werden muss, dass die hier angesprochenen Belange in angemessener Form Berücksichtigung finden.

9.4.2 Anforderung an die Abwasserbeseitigung

Eine geordnete Abwasserbeseitigung ist in der Regel dann gegeben, wenn

- der Anschluss an ein zentrales Kanalisationsnetz möglich ist und das anfallende Abwasser in einer öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann,
- die Abwasseranlagen den jeweils maßgeblichen Regeln der Technik entsprechen,

- beim Einleiten des Abwassers in ein Gewässer die Menge und Schädlichkeit des Abwassers so gering gehalten wird, wie es nach dem Stand der Technik möglich ist und
- in neuen Baugebieten Niederschlagswasser ortsnah versickert oder im Trennsystem abgeleitet wird.

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt soweit möglich die vorgenannten Kriterien.

9.4.2.1 Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist Bestand und bereits entwickelt. Der Mischkanal in der Schulstraße wurde vor kurzem saniert, ein Anschluss der Erweiterungsflächen mit dem dort anfallenden Schmutzwasser der privaten Grundstücke und dem Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen kann grundsätzlich erfolgen. Im Zuge der Sanierungsmaßnahme wurde bereits ein Anschluss für das Plangebiet in den Stichweg vorverlegt. Allerdings kann dieser nur noch begrenzte zusätzliche Mengen aufnehmen. Daher ist das anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken zu versickern und/oder zu verdunsten.

Im Anschluss-/Übergangsbereich der Kirchstraße ins Plangebiet ist ein Abschlusschacht zu setzen, um den Ringschluss des Abwassernetzes bei einer späteren grundhaften Sanierung des bestehenden Teils der Kirchstraße herstellen zu können.

Eine Prüfung und Abstimmung mit den beteiligten Behörden erfolgt im weiteren Verfahren.

9.4.2.2 Reduzieren der Abwassermenge

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen, Garagenzufahrten, Hofflächen sowie von Pkw-Stellplätzen. Auf die Ausführungen zu 9.4.2.1 wird verwiesen.

9.4.2.3 Versickerung des Niederschlagswassers

Parallel zum Bebauungsplan wurde ein Kurzgutachten zur Versickerungsfähigkeit des Bodens in den bisher unbebauten Bereichen erstellt (vgl. Kap. 9.2.7 ff). Die Ergebnisse dieses Gutachtens werden bei der nachfolgenden Entsorgungsplanung berücksichtigt. Niederschlagswasser muss möglichst vollständig auf den privaten Grundstücken versickert oder verdunstet werden (vgl. Kap. 9.4.2.1).

Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung kann darüber hinausgehend auf die in § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) enthaltene bundesrechtliche Regelung verwiesen werden:

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Das Hessische Wassergesetz (HWG) wurde zudem bereits an Inhalt und Systematik des im Jahr 2010 geänderten Wasserhaushaltsgesetzes angepasst und am 14.12.2010 vom Landtag beschlossen, sodass nach der erfolgten Anpassung des Landesrechts nachfolgend auch die maßgebliche Vorschrift des HWG aufgeführt werden soll:

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG stellen zunächst unmittelbar geltendes Recht dar, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf.

Unbeschadet des gesetzlichen Verwertungsgebots für die Versickerung von Niederschlagswasser besteht eine Erlaubnispflicht nach § 8 Abs. 1 WHG. Die wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 Abs. 1 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 Wasserhaushaltsgesetz ist beim Fachdienst Wasser- und Bodenschutz des Landkreises Groß-Gerau zu beantragen, siehe hierzu das Merkblatt unter <https://www.kreisgg.de/umwelt/wasser-und-bodenschutz/abwasser/> im Download-Bereich.

Bei der geplanten Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ist eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch diese auszuschließen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten. Die Mächtigkeit des Sickerraums sollte, bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand, mindestens 1 Meter betragen. Die Klärung der Zulässigkeit einer Versickerung von Niederschlagswassers ist dem entsprechenden Verfahren vorbehalten.

9.4.2.4 Entwässerung in Trennsystem bzw. modifizierten Mischsystem

In der Stadt Riedstadt ist ausschließlich ein Mischwassersystem vorhanden. Der neu zu erschließende innerörtliche Bereich wird insofern ebenfalls an das bestehende Mischwassersystem angeschlossen (siehe oben). Im Plangebiet selbst wird ein Trennsystem umgesetzt, und es werden Maßnahmen zur Reduzierung der einzuleitenden Regenwassermengen wie Dachbegrünung, Zisternen, Versickerung usw. festgesetzt. Von Dachflächen und Terrassen abfließendes Niederschlagswasser soll auf den Baugrundstücken über den bewachsenen Oberboden versickert werden. Der Baugrund ist jeweils auf die Versickerungsfähigkeit hin zu prüfen. Bei ungeeignetem anstehendem Boden ist, durch zweckmäßige Erdbaumaßnahmen, die Durchlässigkeit zu erhöhen und eine Verbindung zu einer ausreichend durchlässigen und ausreichend mächtigen Bodenschicht herzustellen. Die Sickerflächen auf den Grundstücken sind mit mindestens 3 m Abstand zur Bebauung bzw. zu den Grundstücksgrenzen anzulegen. Das anfallende Regenwasser kann als Brauchwasser für die Gartenbewässerung genutzt werden.

Die Planung wird im weiteren Verfahren erarbeitet, die Ergebnisse finden Eingang in den Entwurf.

9.4.2.5 Kosten und Zeitplan

Für die Entwicklung dieses teilweise bereits erschlossenen Baugebietes sind Abbruch- und Erschließungsmaßnahmen vorzunehmen. Ziel der Stadt Riedstadt und des Projektentwicklers ist ein Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Frühjahr 2023.

9.5 Abflussregelung

9.5.1 Abflussregelung

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Abflussregelung für den teilweise bereits bebauten Bereich sichergestellt ist.

9.5.2 Vorflutverhältnisse

Zum gegenwärtigen Planzeitpunkt wird davon ausgegangen, dass durch die geplanten Maßnahmen im Gebiet mit einer erhöhten Abflussmenge zu rechnen ist. Im weiteren Verfahren wird die Ver- und Entsorgungsplanung mit den zuständigen Fachbehörden erarbeitet werden, die Ergebnisse finden Eingang in den Entwurf.

9.5.3 Dezentraler Hochwasserschutz

Im Baugebiet werden Maßnahmen (z.B. Beschränkung der zulässigen Versiegelung) getroffen, um zu einer Verbesserung des Hochwasserschutzes beizutragen. Ein Überflutungsnachweis für ein H_Q 100 ist im Rahmen der Entwässerungsplanung und –genehmigung zu führen.

9.5.4 Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

Weitergehende Maßnahmen zum Hochwasserschutz sind im Rahmen der hiermit vorliegenden Bauleitplanung nicht erforderlich.

9.5.5 Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Das Offenhalten der Böden ist eine wesentliche Voraussetzung für einen wirksamen Grundwasser- und Bodenschutz. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen, um die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB): Festsetzung zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei der Gestaltung von zu befestigenden Flächen (Stellplätze, Fuß- und Radwege).

10 Altablagerungen und Altlasten

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Riedstadt nicht bekannt.

Im Rahmen der Untersuchungen zum Kurzgutachten Versickerung wurde im Bereich der Flurstücke 409/3 und 409/4 Auffüllungen festgestellt, die gemäß Laboruntersuchung als unbelastet zu bewerten sind:

Die Sondierungen RKS 3 und RKS 4 wurden auf den beiden westlichen Flurstücken 409/3 und 409/4 angesetzt. Auch an diesen beiden Sondierpunkten wurde zunächst eine 0,15 bis 0,2 m dicke Mutterbodenschicht erbohrt. Unter dem Mutterboden wurden bis in 3,1 m Tiefe bzw. 3,4 m Tiefe schluffig-sandige Auffüllungen mit vereinzelt eingelagerten Ziegel- und Sandsteinresten vorgefunden. Die Auffüllungen waren leicht zu bohren und sind baugrundtechnisch als sehr locker gelagert und unkonsolidiert anzusprechen. Unter den aufgefüllten Böden folgten wiederum enggestufte hellbraune Sande und schwach schluffige Sande. Grundwasser wurde in 4,0 m bzw. 4,9 m Tiefe erbohrt (83,65 bzw. 83,61 m ü.NN). Nach Auskunft des Grundstückseigentümers wurden in der Vergangenheit auf beiden Flurstücken die Sande für Bauzwecke ausgehoben und die entstandenen Gruben wieder mit Fremdmaterial (und wahrscheinlich mit den zunächst abgeschobenen bindigen Deckschichten) wiederverfüllt. Die genaue Ausdehnung des ehemaligen Sandabbaus auf den Flurstücken 409/3 und 409/4 ist nicht bekannt. Für Gründungszwecke sind die Auffüllungen nicht geeignet und bei einer späteren Bebauung zu durchgründen. [...]

Bei den chemischen Untersuchungen nach LAGA TR Boden der beiden erstellten Mischproben des auf den Flurstücken 409/3 und 409/4 erbohrten Auffüllmaterials wurden keine erhöhten Schadstoffkonzentrationen festgestellt. Bei einer abfalltechnischen Einstufung würde das Auffüllmaterial als LAGA Z0-Material eingestuft werden.

Sollten dennoch Erkenntnisse über Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bekannt werden, die eine Beeinträchtigung der baulichen Nutzung ergeben könnten, so hat der Träger der Bauleitplanung die Art, das Ausmaß sowie das Gefährdungspotenzial aufzuklären sowie etwaige Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen festzulegen. Dabei ist der „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ (Staatsanzeiger 19/2002, S. 1753) zu beachten. Alle Erkenntnisse, die gemäß § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) einen Altlastenverdacht oder den Verdacht des Vorliegens einer schädlichen Bodenveränderung begründen können, sind dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt

Frankfurt, gemäß § 4 Abs. 1 Hess. Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung (HAItBodSchG) umgehend mitzuteilen.

11 Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt teilweise im Bereich der denkmalgeschützten Gesamtanlage von Leeheim. Auch befinden sich Einzelkulturdenkmäler in der näheren Umgebung: Evangelische Kirche Kirchstraße 1, Mönchsgut St. Alban Kirchstraße 5, Gebäude Kirchstraße 12 (ehem. Rathaus Leeheim, derzeit städt. Bücherei), Kirchstraße 42 (Wohnhaus), Kleine Sackgasse 6 (Wohnhaus). Diese wurden als Kulturdenkmäler gem. § 2 Abs. 1 und 2 Satz 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) in die Denkmaltopografie aufgenommen.

Für jede bauliche Maßnahme am Äußeren, im Innern oder in der unmittelbaren Nähe eines als Kulturdenkmal geschützten Gebäudes ist vor Ausführungsbeginn eine Genehmigung bei der Abteilung Denkmalschutz (Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau) einzuholen. Auch bei Gebäuden im Bereich von Gesamtanlagen (geschützte Ortslagen oder Straßenzüge) sind all die Maßnahmen genehmigungspflichtig, die das historische Erscheinungsbild der Gebäude betreffen (§ 18 HDSchG).

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies der hessenArchäologie am Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Außenstelle Darmstadt, Ida-Rhodes-Str. 1, 64295 Darmstadt oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich 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 HDSchG)

12 Bodenordnung

Es wird ein vereinfachtes Baulandumlegungsverfahren durchgeführt, die Details sind im Städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger geregelt.

13 Kosten

Der Stadt Riedstadt entstehen durch den Vollzug des Bebauungsplans voraussichtlich keine Kosten.

14 Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Hingewiesen wird auf:

- die Stellplatzsatzung in ihrer jeweils maßgeblichen Fassung
- die Belange des Denkmalschutzes und auf §§ 18 und 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)
- die Grundsätze der Abwasserbeseitigung in § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sowie auf die Vorgaben des § 37 Abs. 4 Satz 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG)
- die Belange des Grundwasserschutzes
- die Lage im Risikoüberschwemmungsgebiet
- die Belange des Bodenschutzes
- die Belange des Artenschutzes
- die Artenauswahl

15 Verzeichnis der Gutachten

Im Rahmen des Bebauungsplans wurden folgende Einzelgutachten erarbeitet:

- Umweltbericht, BfL Heuer & Döring Landschaftsarchitektur und Bauleitplanung, Wiesbaden, Februar 2022
- Artenschutzgutachten, BfL Heuer & Döring Landschaftsarchitektur und Bauleitplanung, Wiesbaden, Februar 2022
- Fachbeitrag Verkehr, Planungsbüro von Mörner, Darmstadt, Januar 2022
- Prüfung der Versickerung von Regenwasser – Kurzugutachten, KAT Umweltberatung GmbH, Flörsheim, April 2020

16 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 20.05.2021, Bekanntmachung: _____

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB:

_____ – _____ (einschl.); Bekanntmachung: _____

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2

BauGB i.V.m. § 13a BauGB: Anschreiben: _____, Frist: _____

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB**:

_____ – _____ (einschl.); Bekanntmachung: _____

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m.**

§ 13a BauGB: Anschreiben: _____, Frist: _____

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: _____.____.

aufgestellt:

aufgestellt: