

Stadt Dieburg

**Bebauungsplan
Nr. 103 „Auf der Leer / Albinstraße“**

**Begründung zum Entwurf
(§ 9 Abs. 8 BauGB)**

Juni 2024

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Bearbeitung:
M. Sc. Weiliang Zhou
Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz (Stadtplaner)

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Raabe, Schulz, Dr. Gehrman – Partnerschaft mbB
Architekten und Stadtplaner

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22
mail@planungsgruppeDA.de
www.planungsgruppeDA.de

INHALT

1.	Erfordernis und Ziele des Bebauungsplans	5
2.	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	5
3.	Rechtsgrundlagen	6
4.	Städtebauliches Konzept	7
5.	Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB	7
6.	Planungsrechtliche Situation	7
6.1	Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010	7
6.2	Siedlungsdichtewerte des RPS / RegFNP 2010	8
6.2.1	Rechnerisch ermittelter grundstücksbezogener Siedlungsdichtewert	8
6.2.2	Prüfschema für regionalplanerische Dichtewerte.....	9
6.3	Flächennutzungsplan	10
6.4	Bebauungsplan	10
7.	Schutzgebietsausweisungen	11
7.1	Überschwemmungsgebiet der Gersprenz gemäß § 76 WHG	11
7.2	Hochwasser-Risikogebiet der Gersprenz im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG.....	11
7.3	Schutzgebietssystem Natura 2000	11
7.4	Landschaftsschutzgebiete	12
7.5	Naturschutzgebiet	12
7.6	Wasserschutzgebiet	12
7.7	Schutzgebiete und -objekte Denkmalschutz.....	12
8.	Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation	12
8.1	Städtebauliche Situation.....	12
8.2	Motorisierter Individualverkehr (MIV).....	13
8.3	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV).....	13
9.	Naturräumliche Grundlagen	13
9.1	Lage und naturräumliche Einordnung des Plangebiets.....	13
9.2	Geologie und Boden.....	14
9.3	Erdbebengebiet.....	14
9.4	Hydrogeologie und Grundwasser	14
9.5	Klima und Luft	15
9.6	Landschafts- und Ortsbild, Freizeit und Erholung	15
9.7	Bestand Biotoptypen	15
10.	Artenschutzrechtliche Prüfung	15
10.1	Bestimmung der prüfungsrelevanten Arten	16
10.2	Wirkung des Vorhabens	16
10.3	Vermeidungsmaßnahmen	16
10.4	CEF-Maßnahmen.....	17

11.	Immissionsschutz	17
12.	Bodenbewertung	18
12.1	Bodenfunktionale Gesamtbewertung.....	18
12.2	Beeinträchtigungen des Bodens.....	18
12.3	Bodenspezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	18
13.	Wasserwirtschaftliche Belange	19
13.1	Wasserversorgung	19
13.2	Oberflächengewässer	19
13.3	Abwasserbeseitigung	19
13.4	Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser	19
13.5	Überschwemmungsgebiete und Hochwasser-Risikogebiet	19
14.	Bodenschutz	20
15.	Altlasten	21
16.	Allgemeiner Klimaschutz	21
17.	Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen	21
17.1	Art der baulichen Nutzung	21
17.2	Maß der baulichen Nutzung	22
17.2.1	Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO	22
17.2.2	Geschossflächenzahl gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO.....	22
17.2.3	Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen.....	22
17.2.4	Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB).....	23
17.3	Überbaubare Grundstücksflächen	23
17.4	Stellplätze, Garage und Nebenanlagen	23
17.5	Festsetzungen zu baulichen und technischen Maßnahmen zur Vermeidung von Hochwasserschäden	23
17.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	23
17.6.1	Maßnahmen für den Artenschutz	23
17.6.2	Insektenfreundliche Freiflächenbeleuchtung	23
17.6.3	Oberflächenbefestigung	24
17.6.4	Rückhaltung von Niederschlagswasser	24
17.7	Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen.....	24
17.8	Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	24
17.8.1	Grundstücksbegrünung	24
17.8.2	Dachbegrünung.....	25
17.8.3	Vorgartenzone.....	25
17.8.4	Mindestanforderungen an Baum-, Strauch- und sonstige Anpflanzungen sowie Unterhaltungspflege	25
18.	Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen	25

18.1	Dächer	25
18.2	Anlagen zur Solarenergiegewinnung.....	25
18.3	Einfriedungen	25
19.	Begründung der wasserrechtlichen Festsetzungen gem. § 37 Abs. 4 HWG.....	25
20.	Begründung der Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6a BauGB.....	26
20.1	Überschwemmungsgebiet der Gersprenz gemäß § 76 WHG	26
20.2	Hochwasserrisikogebiet im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG.....	26
21.	Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung.....	26
22.	Planungsstatistik.....	26
23.	Umweltbericht	26
24.	Städtebaulicher Vertrag	26

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage des Bebauungsplans (Quelle: OpenStreetMap).....	5
Abbildung 2:	Geltungsbereich des Bebauungsplans (Quelle: Amt für Bodenmanagement Heppenheim).....	6
Abbildung 3:	Ausschnitt aus dem RPS / RegFNP 2010	8
Abbildung 4:	Maßgebliche Umgebung für die Dichteberechnung	9
Abbildung 5:	Ausschnitt Flächennutzungsplan Stadt Dieburg, 2018.....	10
Abbildung 6:	Luftbild des Plangebietes (Quelle: HLNUG).....	13
Abbildung 7:	Bodenfunktionale Gesamtbewertung (Quelle: BodenViewer Hessen)	18
Abbildung 8:	Wassertiefen in cm (Bestandsbebauung und überbaubare Grundstücksflächen). (Quelle: Erläuterungsbericht, BGS Wasser, 14.03.2024)	20

1. Erfordernis und Ziele des Bebauungsplans

Die Neubebauung dient der Deckung des Wohnbedarfs in Dieburg. Damit wird der Planungsleitlinie in § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB Rechnung getragen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

Potentiale der Innenentwicklung stehen in der Regel nur dann zur Verfügung, wenn größere zusammenhängende Flächen brachgefallen sind oder für zusammenhängende Flächen im Innenbereich eine gemeinsame geordnete Erschließung möglich ist. Bei der Bewertung der bebauten Siedlungsbereiche in der Stadt Dieburg lässt sich feststellen, dass auf einzelnen privaten Grundstücken Nachverdichtungspotentiale bestehen. Die kleinräumliche Innenentwicklungspotentiale werden im Einvernehmen mit den Eigentümern aktiviert. Danach sollen Flächenreserven im Siedlungsbestand nicht nur baulich, sondern auch mit Blick auf urbanes Grün entwickelt werden.

Die Flurstücke Gemarkung Dieburg, Flur 18, Nr. 356, 357, 358/1, 359/2, 359/3, 360/1, 360/3, 360/4, 360/5, 368, 369/4, 370/9 (Albinstraße 7 - 17A und Auf der Leer 23, 25, 31, 33 und Flurstück 368) werden baurechtlich über § 34 BauGB und in den Randbereichen über § 35 BauGB (Außenbereich im Innenbereich) beurteilt.

Da es sich bei den Grundstücken allgemein um sehr große Grundstücksflächen handelt, welche prädestiniert für eine städtebauliche Nachverdichtung sind, soll für eine planungsrechtliche Sicherung ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Die Bebauung im Plangebiet entspricht dem Grundsatz in § 1 Abs. 5 BauGB, der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen in der Bauleitplanung ausdrücklich einen Vorrang einzuräumen. Diesem Grundsatz wird durch die Nachverdichtung für zusammenhängende Flächen im Innenbereich mit einer gemeinsamen geordneten Erschließung entsprochen. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im westlichen Innenstadtbereich. Es wird im Westen durch „Auf der Leer“ und im Osten durch „Albinstraße“ begrenzt. Östlich des Plangebiets fließt die Gersprenz nordwärts.

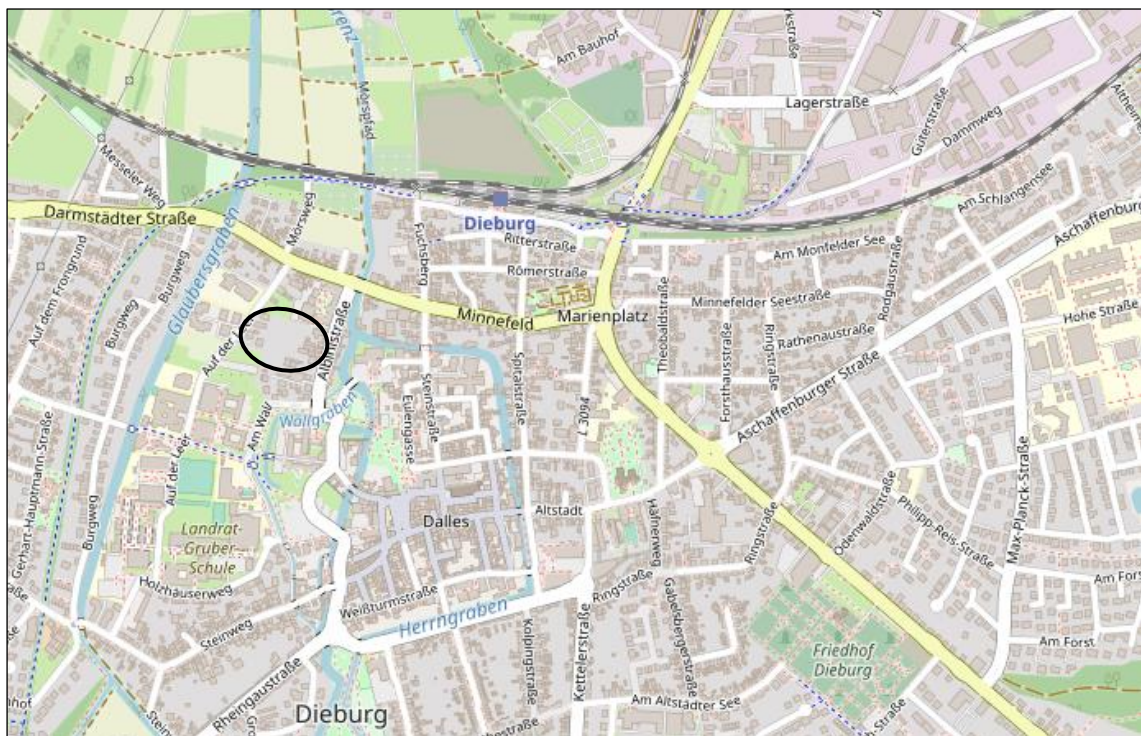


Abbildung 1: Lage des Bebauungsplans (Quelle: OpenStreetMap)

Dabei umfasst das Plangebiet in der Flur 18 der Gemarkung Dieburg die Flurstücke 356, 357, 358/1, 359/2, 359/3, 360/1, 360/3, 360/4, 360/5, 368, 369/4 und 370/9. Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,51 ha.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird durch die zeichnerische Darstellung bestimmt.

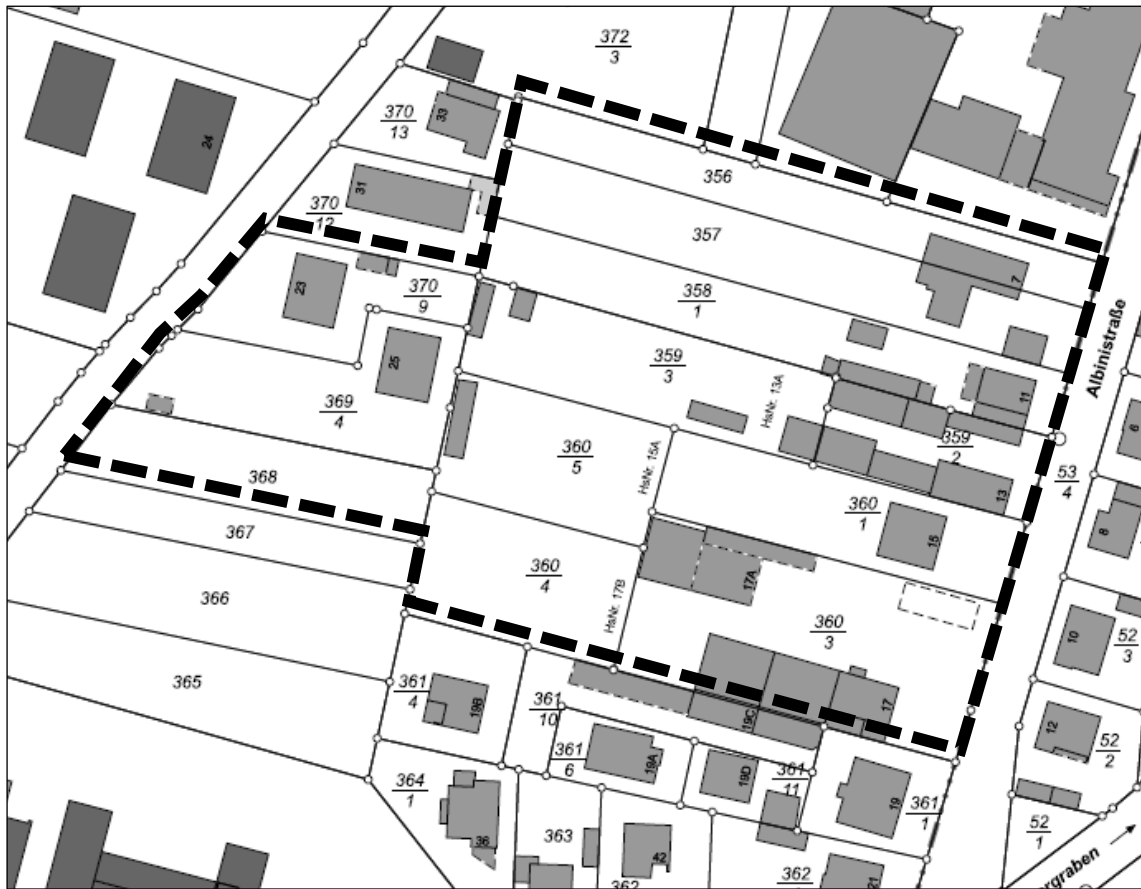


Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans (Quelle: Amt für Bodenmanagement Heppenheim)

3. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802)
- **Hessische Bauordnung** (HBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.07.2023 (GVBl. S. 582)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- **Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft** (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) vom 25.05.2023 (GVBl. I S. 379)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9.12.2022 (GVBl. S. 764)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG) i. d. F. vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)

- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten** (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17.03.1998 BGBl. I S. 502, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)

4. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht eine Nachverdichtung mit 2-geschossigen Einzelhäusern vor. Die notwendigen Pkw-Stellplätze sind oberirdisch geplant. Die hinteren Neubauten werden über private Zufahrten an die Erschließungsstraßen angebunden.

Aus Nachbarschutzgründen ist in der Mitte des Planbereichs eine 20 m breite Ruhezone in zwei Teilen vorgesehen, in der keine Verkehrsflächen und Hauptgebäudeteile geplant sind.

Aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet der Gersprenz werden Retentionsflächen im Plangebiet geschaffen.

5. Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann angewandt werden, weil die durch den Bebauungsplan zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO unterhalb des Grenzwertes für ein beschleunigtes Verfahren von 20.000 m² liegt.

Wesentliche Merkmale des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind:

- Es kann das Aufstellungsverfahren nach § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) angewandt werden.
- Es kann von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht abgesehen werden.
- Es müssen Eingriffe nach dem Bundesnaturschutzgesetz nicht ausgeglichen werden.
- Der Flächennutzungsplan kann auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung im Rahmen der Innenentwicklung und trägt einem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB Rechnung.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist gemäß Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung UVPG nicht notwendig.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Fauna-Flora-Habitat (FFH)-Schutzgebieten oder Vogelschutzgebieten liegen nicht vor, da sich keine Schutzgebiete innerhalb oder in der näheren Umgebung des Plangebietes befinden.

6. Planungsrechtliche Situation

6.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht eine Anpassungspflicht der kommunalen Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung. Die Grundsätze der Raumordnung sind zudem in der planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Die Ziele der Raumordnung für das Plangebiet wurden in dem mit der Veröffentlichung im Staatsanzeiger vom 17.10.2011 gültigen RPS / RegFNP 2010 festgelegt.

Im RPS / RegFNP 2010 ist das Plangebiet als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ dargestellt. Damit gilt die Planung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst.

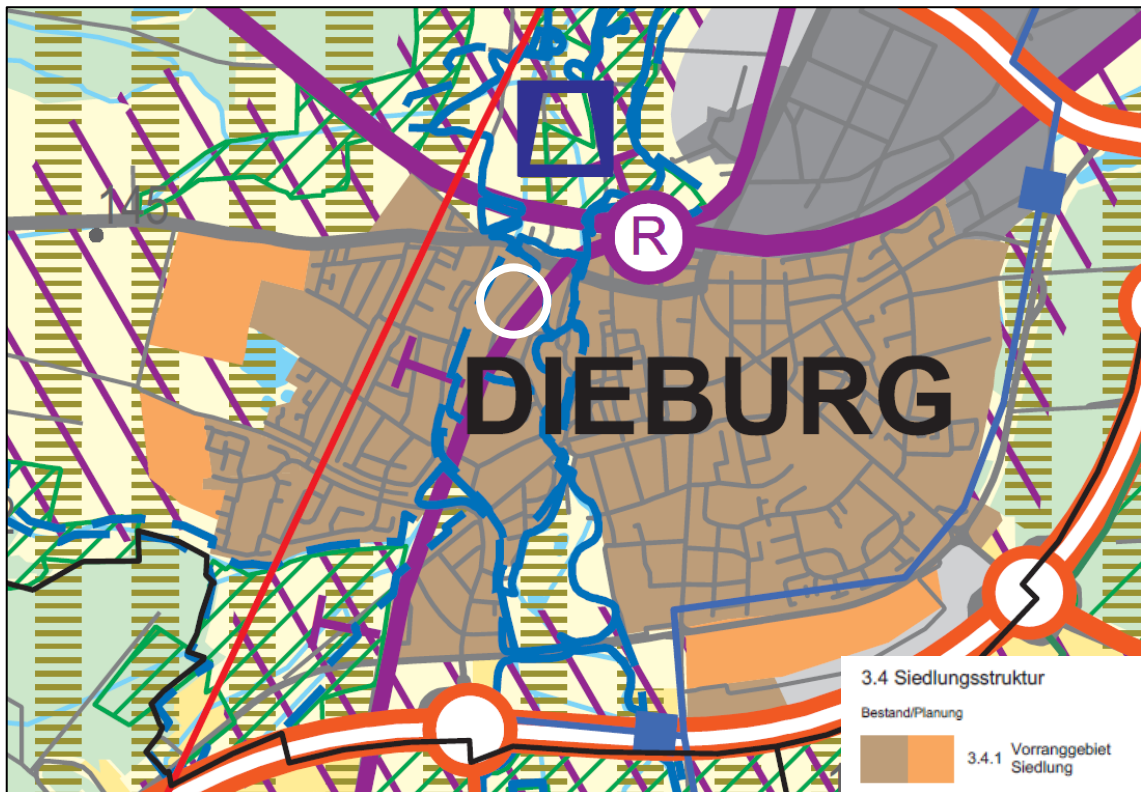


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem RPS / RegFNP 2010

6.2 Siedlungsdichtewerte des RPS / RegFNP 2010

Der RPS / RegFNP 2010 weist als regionalplanerisches Ziel (Z3.4.1-9) Dichtevorgaben aus. Im Rahmen der Bauleitplanung sind für die verschiedenen Siedlungstypen die nachfolgenden Dichtevorgaben, bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten:

- im ländlichen Siedlungstyp 25 bis 40 Wohneinheiten (WE) je ha,
- in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 WE je ha,
- im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte 45 bis 60 WE je ha,
- im Großstadtbereich mindestens 60 WE je ha.

Die unteren Werte dürfen gemäß dem Ziel Z3.4.1-9 des RPS / RegFNP 2010 nur ausnahmsweise unterschritten werden. Ausnahmen sind insbesondere begründet durch:

- die direkte Nachbarschaft zu ländlich geprägten Gebieten,
- die Eigenart eines Ortsteiles,
- das Vorliegen topografischer, ökologischer und klimatologischer Besonderheiten.

6.2.1 Rechnerisch ermittelter grundstücksbezogener Siedlungsdichtewert

Der Bereich des Plangebietes wird der Siedlungstypologie „verstädterte Besiedlung“ zugeordnet, was einem Rahmen von 35 Wohneinheiten (WE)/ha bis 50 WE/ha Bruttowohnbauland entspricht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 1,5 ha. Durch die bestehenden 8 WE innerhalb dieses Bereiches ergibt sich zurzeit ein Dichtewert von 5,3 WE/ha. Dieser Wert liegt deutlich unter der unteren Grenze der Dichtevorgabe des RPS / RegFNP 2010. Unter Einbeziehung der vorliegenden Planung mit 30 Wohneinheiten ergibt sich im 1,5 ha großen Plangebiet ein Dichtewert von 25,3 WE/ha. Eine Einzelbetrachtung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist in Bezug auf die regionalplanerischen Zielvorgaben jedoch nicht zielführend, da das Plangebiet aufgrund seiner geringen Größe von 1,5 ha nicht exemplarisch für die Dichte der umgebenden Bebauung stehen kann.

6.2.2 Prüfschema für regionalplanerische Dichtewerte

Gemäß dem Prüfschema für regionalplanerische Dichtewerte des Regierungspräsidiums Darmstadt erfolgt die Berechnung der Dichte anhand eines größeren Bereiches (ca. 5,0 ha), der die Eigenart des Ortsteils widerspiegelt. Demzufolge ist die Berechnung der bestehenden und zukünftigen Dichte eine rein theoretische Betrachtungsweise zur Darstellung des geforderten Dichtewertes aus dem RPS / RegFNP 2010.

Das Bruttowohnbauland umfasst die Summe aller Wohngrundstücksflächen und die dem Wohnen dienenden Flächen einschließlich aller Grün-, Verkehr und Wasserflächen eines zur Bebauung vorgesehenen oder bereits bebauten Gebietes. Das für die Berechnung der Dichtewerte als Grundlage dienende Bruttowohnbauland wird anhand der in eingezeichneten Fläche bestimmt.

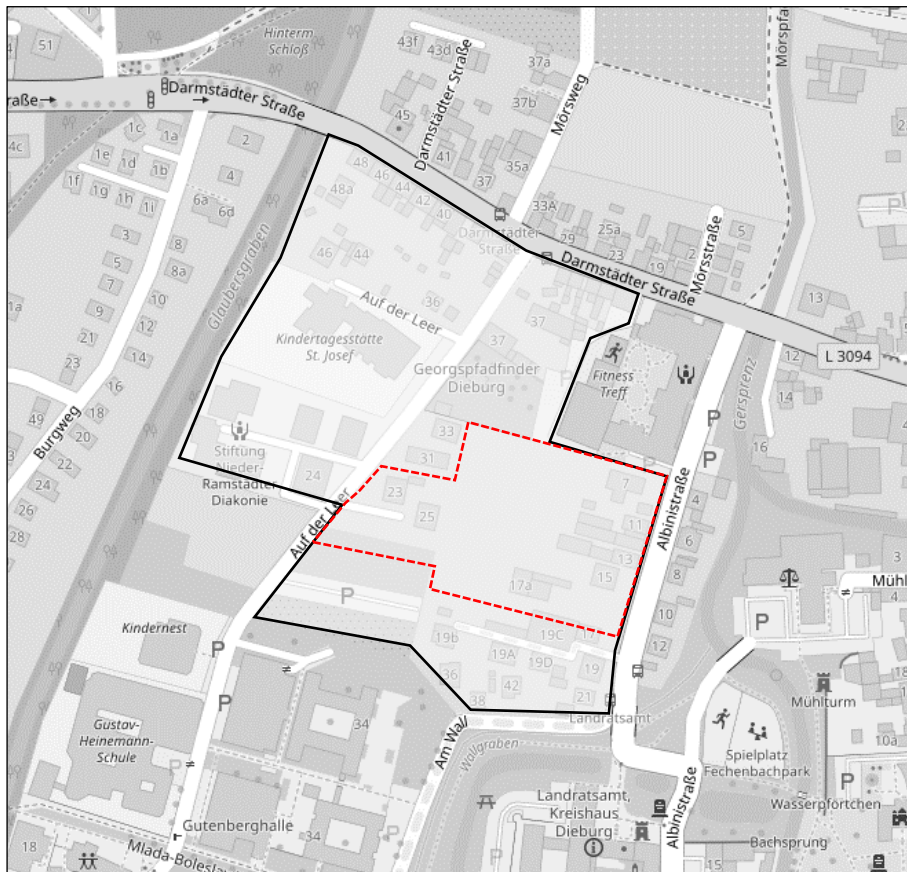


Abbildung 4: Maßgebliche Umgebung für die Dichteberechnung

Die Größe des Bruttowohnbaulandes beträgt ca. 5,0 ha. Anhand von Luftbildern wurden Schätzungen zur Zahl der vorhandenen Wohneinheiten im maßgeblichen Gebiet vorgenommen. Im Geltungsbereich und im an den Geltungsbereich angrenzenden Gebiet ergaben sich ca. 50 WE im Bestand. Dies entspricht einer Siedlungsdichte von ca. 10 WE/ha im Bestand. Die regionalplanerische Zielvorgabe einer Mindestdichte von 35 WE/ha wird im Bestand somit deutlich unterschritten.

Durch den städtebaulichen Entwurf sollen 22 neue Wohneinheiten entstehen. Unter der Berücksichtigung dieses Zuwachses erhöht sich die Siedlungsdichte des Untersuchungsbereichs auf 15 WE/ha. Die untere Grenze der regionalplanerischen Zielvorgaben für die verstärkte Siedlungstypologie von 35 bis 50 WE/ha wird durch die Planung zwar unterschritten, jedoch im Vergleich zum Bestand trägt die Planung zur Verbesserung der Siedlungsdichte bei.

Gemäß dem o. g. Ziel Z3.4.1-9 des RPS/RegFNP 2010 dürfen die unteren Werte ausnahmsweise unterschritten werden. Durch die geplante Bebauung wird der prägenden Baustruktur in diesem Ortsteil und in der unmittelbaren Umgebung gefolgt. Aus diesem Grund ist eine Unterschreitung des Dichtewertes in diesem Fall begründbar. Zudem erfolgt

durch die Überplanung eines bestehenden Bebauungsplans und die damit verbundene Nachverdichtung eine partielle Erhöhung des Dichtewertes.

6.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Dieburg ist der östlichen Bereiche des Plangebietes als „Wohnbauflächen Bestand“ dargestellt. Die nordwestlichen Bereiche sind als „Gemischte Baufläche“ ausgewiesen. Ein kleiner südwestlicher Teil des Plangebietes wird als „Grünflächen“ mit Zweckstimmung „Hausgärten, sonstige Gärten“ dargestellt. Der überwiegende Bereich im Westen des Plangebietes ist als „Überschwemmungsgebiet“ nachrichtlich übernommen.



Abbildung 5: Ausschnitt Flächennutzungsplan Stadt Dieburg, 2018

Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes sind Bebauungspläne derart aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, dass durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes „die zugrunde liegenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes konkreter ausgestaltet und damit zugleich verdeutlicht werden“. Innerhalb des durch den Flächennutzungsplan vorgegebenen Rahmens kann die Gemeinde eigenständig planen. In begrenztem Umfang kann dabei von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes hinsichtlich der Art der Nutzung abgewichen werden, sofern die Festsetzungen des Bebauungsplanes innerhalb der Grundzüge der Planung bleiben bzw. der Grundkonzeption nicht widersprechen.

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ weicht von der Darstellung des Flächennutzungsplanes als „Gemischte Baufläche – Bestand“ und „Grünfläche“ mit Zweckstimmung „Hausgärten, sonstige Gärten“ ab. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann der Flächennutzungsplan nachträglich auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden.

6.4 Bebauungsplan

Für dieses Gebiet gibt es keinen rechtskräftigen Bebauungsplan.

7. Schutzgebietsausweisungen

7.1 Überschwemmungsgebiet der Gersprenz gemäß § 76 WHG

Ein Teil des Plangebiets liegt im festgesetzten Überschwemmungsgebiet HQ 100 der Gersprenz.

Gemäß § 78 Abs. 3 WHG hat in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Gemeinde bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für die Gebiete, die nach § 30 Absatz 1 und 2 oder § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilen sind, in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches insbesondere zu berücksichtigen:

1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,
2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

Nach § 78 Abs. 4 ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuches untersagt.

Gemäß § 78 Abs. 5 WHG kann die zuständige Behörde die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall genehmigen, wenn

1. das Vorhaben
 - a) die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
 - b) den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
 - c) den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
 - d) hochwasserangepasst ausgeführt wird oder
2. die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Die in den Nachweisen der Hochwasserfälle HQ100 des Büros BGS Wasser vom 14.03.2024 formulierten Anforderungen an den Hochwasserschutz werden im Bebauungsplan beachtet.

Es wird auf Kap. 13.5 verwiesen.

7.2 Hochwasser-Risikogebiet der Gersprenz im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG

Das Plangebiet liegt teilweise im Hochwasserrisikogebiet (HQEx) außerhalb von Überschwemmungsgebieten der Gersprenz. Nach den zur hessischen Hochwasserrisikomanagementplanung erstellten Karten ist davon auszugehen, dass das Plangebiet bei einem Extremhochwasser überschwemmt werden kann.

Bei einem Versagen der Hochwasserschutzanlagen liegt das Plangebiet im HQ100 sowie im HQextrem Überflutungsbereich. Die potentiellen Überflutungshöhen bei diesen Szenarien betragen bei einem Hochwasser mit mittlerer Wiederkehrwahrscheinlichkeit - HQ100 bis zu 100 cm und bei niedriger Wiederkehrwahrscheinlichkeit - HQextrem bis zu 100 cm.

Es wird auf Kap. 13.5 verwiesen.

7.3 Schutzgebietssystem Natura 2000

Es befinden sich keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht innerhalb des Geltungsbereiches.

Das dem Plangebiet nächstgelegene Schutzgebiet nach NATURA 2000-Verordnung ist das FFH-Gebiet „Sandmagerrasen am Spießfeld westlich Dieburg“ (Nr. 6118-302), welches ca. 1,7 km in westlicher Richtung liegt.

Das Vogelschutzgebiet „Untere Gersprenzaue“ (Nr. 6119-401) befindet sich in einer Entfernung von ca. 2 km südöstlich des Plangebietes.

7.4 Landschaftsschutzgebiete

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Untere Gersprenz“ (2432002) befindet sich westlich in ca. 800 m Luftlinie Entfernung.

Weiteres Landschaftsschutzgebiet ist der „Landkreis Dieburg“ (2432003), welches ca. 1,5 km (östlich) vom Geltungsbereich entfernt liegt.

7.5 Naturschutzgebiet

In einer Entfernung von ca. 800 m westlicher Richtung befindet sich das dem Plangebiet nächstgelegene Naturschutzgebiet „Das große Hörmes bei Dieburg“.

Weitere Naturschutzgebiete ist die „Fohlenweide von Dieburg“.

Aufgrund der Entfernung zum Plangebiet sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine negativen Auswirkungen auf die Schutzziele und –zwecke des FFH-Gebietes zu erwarten.

7.6 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in einem Trinkwasserschutzgebiet der Schutzzone IIIB „WSG Brunnen I-XIII, ZV Dieburg“ (WGS-ID: 432–096). Die entsprechende Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

7.7 Schutzgebiete und -objekte Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Gebiete oder Objekte.

8. Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation

8.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt im westlichen Bereich von Dieburg innerhalb eines wohnbaulich genutzten Gebietes.

Das Plangebiet ist durch eine überwiegend zweigeschossige Wohnbebauung mit Satteldächern geprägt. Die Straßenzüge „Albinstraße“ ab Nr. 7 und „Auf der Leer“ Nr. 23 sind in der Straßenflucht über § 34 BauGB bebaut. Auf den Grundstücken „Albinstraße“ Nr. 17 und 17 A bzw. 13 ist ungeordnete Bebauung mit Lager, Schuppen und unterschiedlichen Nutzungen vorhanden. Das Grundstück „Auf der Leer“ Nr. 25 ist im rückwärtigen Grundstücksbereich bebaut. Mittig im Plangebiet befindet sich eine Grünzone, die frei von Bebauung ist und als privaten Gartenflächen genutzt wird.

Unmittelbar nördlich des Geltungsbereiches befindet sich das Seniorenzentrum Haus Priska. Im südlichen Umfeld sind ein öffentlicher Parkplatz, die Zweifeldhalle an der Gutenbergschule und die Anne-Frank-Schule vorhanden.

In ca. 50 m Entfernung zur östlichen Plangebietsgrenze verläuft die Gersprenz.



Abbildung 6: Luftbild des Plangebietes (Quelle: HLNUG)

8.2 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Den Anschluss an das übergeordnete Verkehrsnetz stellt die „Darmstädter Straße“ in Ost-West Richtung dar. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von Osten über die „Albinstraße“ und von Westen über die Straße „Auf der Leer“.

8.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der Bahnhof Dieburg ist ca. 700 m vom Plangebiet entfernt. Hier verkehrt die Rhein-Main-Bahn RB61 in Richtung Dieburg – Ober-Roden / Dreieich-Buchsschlag und die Rhein-Main-Bahn RB75 in Richtung Wiesbaden – Mainz – Darmstadt – Dieburg – Babenhausen – Aschaffenburg.

Die nächstgelegene Bushaltestelle mit regelmäßigem Busverkehr befindet sich in der Albinstraße „Dieburg Landratsamt“, von dort fährt die Buslinie 679 in Richtung „Rödermark-Ober-Roden Bahnhof – Reinheim (Odw.) Bahnhof“. Eine weitere Bushaltestelle befindet sich an der Darmstädter Straße „Dieburg Darmstädter Straße“, hier verkehrt die Linie MD in Richtung „Dieburg Aubergenviller Allee – Münster (Hessen) Schule Auf der Aue“.

9. Naturräumliche Grundlagen

9.1 Lage und naturräumliche Einordnung des Plangebiets

Die Stadt Dieburg liegt in Südhessen, ca. 15 km östlich von Darmstadt im weitläufigen Tal der Gersprenz. Geologisch ist Dieburg durch das Tal der Gersprenz geprägt. Die Stadt liegt nördlich des auslaufenden Mittelgebirges Odenwald in der Dieburger Bucht, die ein westlicher Ausläufer der Hanau-Seligenstädter Senke (Hanauer Becken oder auch Östliche Untermainebene) ist. Nördlich und westlich der Stadt schließen sich ausgedehnte Waldgebiete der Dreieich an. Die höchste Erhebung ist der Mainzer Berg mit 227 m ü. NN. Die Stadt wird von der Gersprenz durchflossen.

Das Plangebiet liegt im Rhein-Main-Tiefland und befindet sich im Kern der naturräumlichen Haupteinheit der Unterrheinebene (232), dort in der kleinräumlichen Teileinheit „Gersprenzniederung“ (232.230).

9.2 Geologie und Boden

Die Böden bestehen überwiegend aus tertiären Ablagerungen wie Kies, Sand und Ton, die von jüngeren Flussablagerungen sowie Löss- und Flugsanddecken überdeckt werden.

Nach der Bodenkarte von Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) sind im Plangebiet folgende Böden anzutreffen: örtl. Anmoorgleye aus Auenlehm innerhalb der Bodenklasse der Gleye. Dieser Bodentyp weist deutliche oberflächennahe Nässemerkmale auf. Grundwasserstand und Vegetation können aufgrund von Entwässerung und Nutzung verändert worden sein. Im Plangebiet befindet sich noch örtl. Pseudogley-Parabraunerden aus Lösslehm oder Löss.

Die unversiegelten Böden im Plangebiet übernehmen vielfältige Funktionen für den Naturhaushalt. Sie haben eine Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, als Speicher von Niederschlagswasser und als Filter von Schadstoffen.

Bewertung:

Durch die geplante Nachverdichtung durch Wohngebäude kommt es zur Neuversiegelung zurzeit unversiegelter Böden und somit zum Verlust von Bodenfunktionen. Um die Böden innerhalb des Plangebietes größtmöglich zu schonen, werden im Bebauungsplan Festsetzung zur überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche, zur GRZ sowie zu Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen. Durch diese Festsetzungen wird der Versiegelungsgrad beschränkt. Im Sinne der Innenentwicklung werden zudem durch Siedlungstätigkeiten bereits vorbelastete Böden beplant. Somit sind die Beeinträchtigungen auf die Böden im Plangebiet als vertretbar einzustufen.

9.3 Erdbebengebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 0 (DIN EN 1998-1/NA:2011-01) mit örtlichen Untergrundbedingungen, welche der geologischen Untergrundklasse S und der Baugrundklasse C zuzuordnen sind.

9.4 Hydrogeologie und Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Hydrogeologischen Großraum „Oberrheingraben mit Mainzer Becken und nordhessischem Tertiär“, spezieller im hydrogeologischen Teilraum „Hanauer-Seligenstädter Senke“ (HLNUG) mit hydrogeologischen Einheiten „Auensedimente (karbonatisch, mittlere Durchlässigkeit)“ (HÜK 250).

Im Plangebiet ist mit hohen Grundwasserständen (Grundwasserflurabstände < 1 m, Quelle: Hydrologisches Kartenwerk, Hessische Mainebene im April 2001) zu rechnen.

Oberflächengewässer ist im Plangebiet nicht vorhanden. Östlich des Plangebiets fließt der Gersprenz von südlicher in nördliche Richtung.

Bewertung:

Die mit dem Vorhaben verbundene Bodenversiegelung kann zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Niederschlagswasser führen, Niedrigwasserphasen verstärken sowie zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung beitragen. Daher werden Minimierungsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplanes festgesetzt. So werden Festsetzungen zur Sammlung von Niederschlagswasser, Versickerung und Oberflächenbefestigung sowie zur Dachbegrünung getroffen. Bei Umsetzung der angegebenen Minimierungsmaßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten. In der Zusammenfassung ist die Eingriffswirkung hinsichtlich des Schutzgutes Wasser insgesamt als gering zu bewerten.

9.5 Klima und Luft

Stadt Dieburg gehört zum Klimaraum Südwest-Deutschland. Das bedeutet, es herrschen milde Winter und warme Sommer vor und die Niederschlagsmenge ist gering. Die Jahresdurchschnittstemperaturen liegen zwischen 9 und 10 ° Celsius. Im langjährigen Mittel ist Dieburg eine der sonnigsten Städte in Hessen mit 1.685,5 Stunden Sonnenschein. Der Sonderbeitrag Wetter und Klima des statistischen Amtes der Wissenschaftsstadt Darmstadt vom 2. Halbjahr 2011, der in Bezug auf Jahrestemperaturen für die Stadt Dieburg übertragbar ist, zeigt, dass die Zahl der heißen Tage – Tage, bei denen das Tagesmaximum die Grenze von 30° Celsius überschreitet – in den letzten 50 Jahren von ca. 5 Tagen auf 15 Tage angestiegen ist (vgl. Integriertes Klimaschutzkonzept der Stadt Dieburg, 2014).

Bewertung:

Durch die Planung sind keine negativen Auswirkungen auf das Makroklima zu erwarten. In Bezug auf das Mikro- und Lokalklima kann es zu Beeinträchtigungen kommen. Um diese zu minimieren, werden innerhalb des Bebauungsplanes Festsetzungen getroffen, so wird die Begrenzung der Gebäudehöhen, die Bepflanzung des Plangebietes durch Grundstücks- und Dachbegrünung sichergestellt sowie die Erhaltung der bestehenden Grünstruktur. Diese Festsetzungen tragen zu einer Aufwertung des Mikro- und Lokalklimas bei. Zudem werden Festsetzungen zu Oberflächenbefestigungen sowie der Sammlung von Niederschlagswasser getroffen.

9.6 Landschafts- und Ortsbild, Freizeit und Erholung

Das Gebiet wird durch eine überwiegend zweigeschossige Wohnbebauung mit Satteldächern und Hausgärten oder versiegelten Stellplätzen geprägt. Es weist keine signifikanten Besonderheiten für das Ortsbild auf. Die Mitte des Planbereichs ist bebauungsfrei und wird von privaten Grünflächen bedeckt.

Bewertung

Durch das Vorhaben und die geplante Bebauung erfolgt die Nachverdichtung der bestehenden Bebauung. Die Neubebauungen mit flachen Dächern werden extensiv begrünt. Negative Auswirkungen sind auf Orts- und Landschaftsbild nicht zu erwarten, da sich die Höhe der Bebauung, die Bauweise sowie die Dachformen am Bestand orientieren. Die Schließung von Baulücken wirkt sich positiv auf das Ortsbild aus.

Durch die Festsetzung sind die Grünflächen zu erhalten und aufzuwerten.

9.7 Bestand Biototypen

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich folgende Biotypen:

- Wohngebäude, ehemalige landwirtschaftlich genutzte Gebäude mit Stallungen und Scheunen, Gartenhäuser und Schuppen,
- große, zusammenhängende Gärten mit zum Teil älterem Baumbestand, darunter vier Walnüsse, mit größeren Rasenflächen, Obstbäumen, Hecken und Gebüsch,
- Grünlandstreifen,
- Holzlagerplatz,
- versiegelte und teilversiegelte Erschließungsflächen.

10. Artenschutzrechtliche Prüfung

Zur Erfassung und Bewertung der planungsrelevanten Fauna liegt ein Artenschutzrechtliches Fachgutachten (BfL Heuer & Döring, Wiesbaden, August 2023) vor.

Mit der Umsetzung der Planung können Eingriffe in Lebensräume von geschützten Arten verbunden sein. Im Rahmen des Artenschutzgutachtens wird untersucht, wie artenschutzrelevante, besonders oder streng geschützte Arten von den geplanten Maßnahmen betroffen sein können und wie gegebenenfalls Störungen und Verluste diese Arten in Zukunft vermieden oder minimiert werden können. Das Artenschutzgutachten kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

10.1 Bestimmung der prüfungsrelevanten Arten

Anhand der Ortsbegehungen im Jahr 2023 sowie sonstiger vorliegender Informationen kann das Vorkommen von nach europäischem oder nationalem Recht streng geschützten Arten aus den Artengruppen Flora, Fische, Amphibien, Insekten (einschl. Libellen), Reptilien, Säugetiere mit Ausnahme der Fledermäuse, Spinnen und Weichtiere mit großer Sicherheit ausgeschlossen werden.

Streng geschützte Arten aus diesen Gruppen sind aufgrund ihrer Verbreitung und/oder ihrer Lebensraumsansprüche nicht im Gebiet zu erwarten. Das in der artenschutzrechtlichen Prüfung zu betrachtende Artenspektrum umfasst daher die Arten(gruppen) bzw. Gilden Gehölzbrüter, Nischenbrüter und Fledermäuse.

10.2 Wirkung des Vorhabens

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans ist insbesondere ein Verlust von Gehölzstrukturen verbunden. Ein Abriss von Gebäuden ist nicht ausgeschlossen. Damit gehen folgende mögliche Wirkfaktoren in Hinblick auf die artenschutzrechtlich relevante Fauna einher:

- Verlust von Brutbiotopen von Gehölzbrütern
- Verlust von Brutbiotopen von Nischenbrütern in Bäumen, Nistkästen und in Gebäuden
- Verlust von Sommer- und Zwischenquartieren von Fledermäusen in Bäumen und in Gebäuden

Ob bei einem Gebäudeabriss Fledermaus-Winterquartiere verloren gehen würden, ist vor Abriss durch eine Gebäudebegehung zu prüfen.

10.3 Vermeidungsmaßnahmen

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung müssen durchgeführt werden, um Störungen, Tötungen und / oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i. S. v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen.

Nr.	Art der Maßnahme	Artbezug
V 1	Ein Teil des Baumbestandes innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans wird als zu erhalten festgesetzt.	Vögel Fledermäuse
V 2	Die Räumung von Baufeldern erfolgt zwischen dem 01. Oktober und dem 29. Februar. Dabei sind alle als Brutbiotop geeigneten Strukturen zu entfernen, und mit dem Bau ist danach zügig zu beginnen.	Vögel Fledermäuse
V 3	Vor Abriss- und Bauarbeiten, von denen Dachböden und Keller betroffen sind, erfolgt eine Gebäudebegehung zur Erfassung möglicher Fledermaus-Winterquartiere. Werden Fledermaus-Winterquartiere nachgewiesen, erfolgt in Hinblick auf den Zeitraum für die Bauarbeiten eine Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde	Fledermäuse
V 4	Gebäude dürfen nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar abgebrochen werden. Im gleichen Zeitraum wird mit Umbau- und Sanierungsmaßnahmen begonnen, von denen Dächer betroffen sind. Dieser Zeitraum gilt, sofern keine Fledermaus-Winterquartiere vorhanden sind.	Fledermäuse
V 5	Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Beleuchtung (unnötige Tötung von Insekten, Irritation von Vögeln und Fledermäusen), § 41a BNatSchG <ul style="list-style-type: none"> • Die Beleuchtung darf nicht über den Bestimmungsbereich hinaus strahlen. • Zulässig sind nur voll abgeschirmte Leuchten (0 % Upward Light Ratio) mit vollständig geschlossenem, staubdichtem Gehäuse 	Vögel Fledermäuse

	(Schutzklasse IP 65) und einem für die meisten Arten wirkungsarmen Farbspektrum (ohne UV-Anteil, geringer Blaulichtanteil, warmweißes Licht mit Farbtemperaturen von 1600 – 2400 K, max. 3000 K), deren Oberfläche sich nicht auf mehr als 60 °C aufheizt. <ul style="list-style-type: none"> • Die Lichtpunkthöhen sind möglichst niedrig zu halten. • Die höchstzulässige Beleuchtungsstärke beträgt 5 Lux für die Weg- und Zugangsbeleuchtung von Grundstücken sowie 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung. 	
V 6	Die ausführenden Baufirmen sind vor Abriss- und Umbauarbeiten und vor der Vorbereitung des Baufeldes über das Vorkommen von streng geschützten Tierarten zu informieren. Es ist darauf hinzuwirken, dass Funde von streng geschützten Tierarten unverzüglich der Unteren Naturschutzbehörde gemeldet werden.	Vögel Fledermäuse

Tab. 1: Maßnahmen zur Vermeidung von Störungen, Tötungen und / oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-RL und von europäischen Vogelarten

Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen werden textlich und zeichnerisch im Bebauungsplan festgesetzt.

Vorschläge für artenschutzrechtliche Hinweise im Bebauungsplan

Es wird empfohlen, Quartiere für Fledermäuse in die Wände von Neubauten zu integrieren (Fledermaustafeln oder –steine). Fledermaussteine wurden speziell für den Einbau in Fassaden entwickelt. Sie sind wartungsfrei und lassen sich in Putz- oder Ziegelwände integrieren. Scheinwerfer und Bewegungsmelder sollten nicht in der Nähe angebracht werden.

An Gebäudefassaden und Bäume sollten Nistmöglichkeiten für Höhlen- und Nischenbrüter, insbesondere für Stare und Sperlinge, angebracht werden.

Auf eine Grundstückseinfriedung sollte nach Möglichkeit verzichtet werden. Sofern eine Grundstückseinfriedung zwingend notwendig ist, sollte diese primär durch Hecken erfolgen. Zäune sollten über einen Mindestbodenabstand von 15 cm verfügen, um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten. Mauersockel sollten ausgeschlossen werden.

Bei der Anlage von Grünflächen sollte auf eine Verwendung von Geovlies/Folien und Steinschüttungen verzichtet werden. Diese Stoffe beeinträchtigen die ökologische Bodenfunktion.

Die Empfehlungen zu den Fledermausquartieren und Nistmöglichkeiten werden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Empfehlungen zu den Zäunen und Grünflächen werden textlich festgesetzt.

10.4 CEF-Maßnahmen

Eine Notwendigkeit zur Durchführung vorgezogener Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) wird bei Umbau und Abriss von älteren Gebäuden erforderlich. In diesen Fällen sind in der Regel Kästen für Fledermäuse und den Haussperling anzubieten.

11. Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken Straßenverkehrsgeräusche der umliegenden Straßen ein.

Bei der Ermittlung der schalltechnischen Immissionssituation werden Erschließungsstraßen für das jeweilige Gebiet in aller Regel nicht berücksichtigt, da ihre ureigentliche Verkehrsfunktion in der Erschließung des Gebietes selbst liegt und sie nicht einer überörtlichen Verbindungsfunktion dienen. Insbesondere werden von Erschließungsstraßen aufgrund des geringeren Verkehrsaufkommens in der Regel vergleichsweise niedrige Geräuschbelastungen hervorgerufen.

Durch die Neubebauung wird mit einer (aus Lärm-Sicht) sehr geringen Zunahme des Verkehrs gerechnet. Da aber erst eine Verdopplung der Verkehrsmenge zu einer Erhöhung der Schallimmissionen um 3 dB(A) führt, sind im Plangebiet kaum messbare Erhöhungen

zu erwarten. Da die planbedingte Erhöhung der Schallimmissionen auch subjektiv kaum wahrgenommen werden kann, stellt sie keinen Eingriff dar.

Durch die geplanten Nutzungen wird die Empfindlichkeit gegenüber dem bestehenden Zustand nicht erhöht. Für das Plangebiet sind somit keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

12. Bodenbewertung

12.1 Bodenfunktionale Gesamtbewertung

In der Darstellung der „Bodenfunktionalen Gesamtbewertung“ im BodenViewer Hessen wird das Plangebiet mit dem Funktionserfüllungsgrad 0 – „nicht bewertet“ dargestellt. Das bedeutet, dass die natürliche Bodenfunktion und Wertigkeit aufgrund anthropogener Überformung beeinträchtigt ist. An den Bodenschutz werden für das weitere Planvorhaben keine speziellen Anforderungen formuliert. Es gelten jedoch die allgemeinen gesetzlichen Anforderungen des Bodenschutzes.

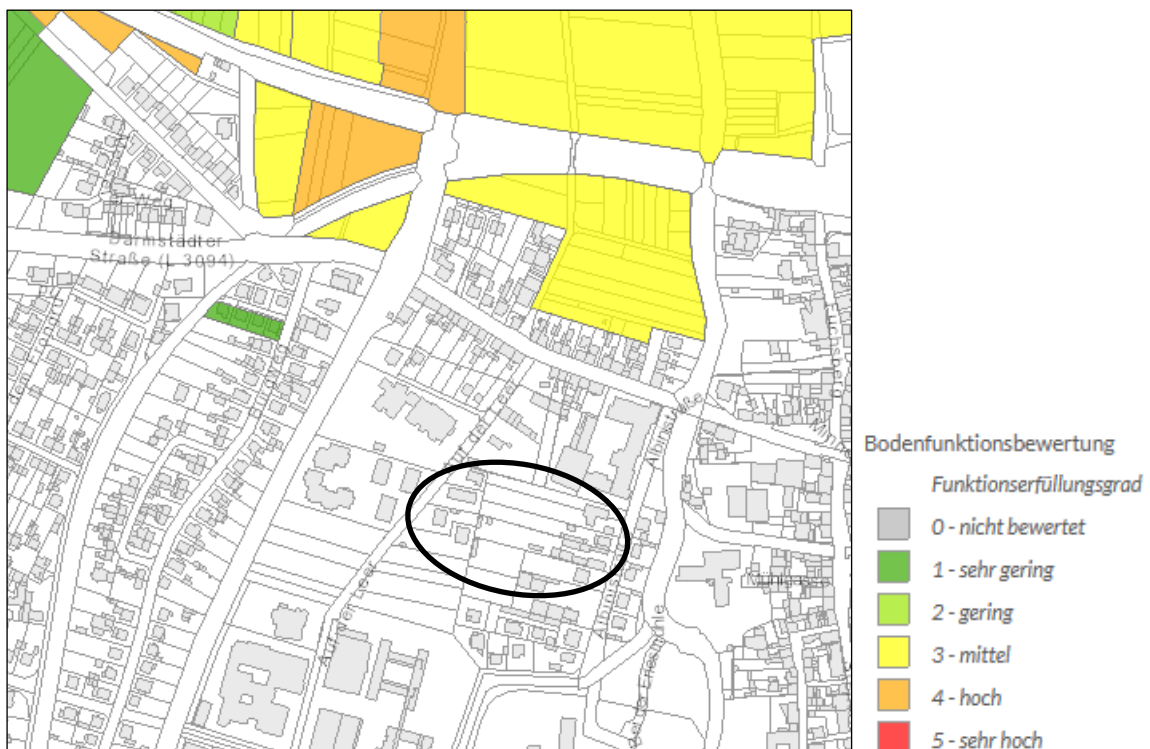


Abbildung 7: Bodenfunktionale Gesamtbewertung (Quelle: BodenViewer Hessen)

12.2 Beeinträchtigungen des Bodens

Gemäß § 1 Satz 3 des Bundes-Bodenschutzgesetzes, sollen bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

12.3 Bodenspezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Aufgrund der Zielsetzung eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden sind im Bebauungsplan Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung (GRZ), zur Verwendung wasserdurchlässige Beläge, zur Versickerung des Niederschlagswassers und zur Begrünung festgesetzt.

Weitere bodenspezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind im Rahmen der Bauausführung zu beachten. Hierbei gibt es allgemeine Vorgaben zum Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB), Vorgaben zur Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915 und DIN 19731). Zudem wird auf die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes hingewiesen.

Diese Maßnahmen tragen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigung von Bodenfunktionen bei.

13. Wasserwirtschaftliche Belange

13.1 Wasserversorgung

Da sich im Plangebiet bereits Wohngebäude befinden, ist davon auszugehen, dass die Trinkwasser- und Löschwasserversorgung durch die bestehenden Wasserversorgungsanlagen sichergestellt ist.

13.2 Oberflächengewässer

Im Plangebiet befindet sich kein Oberflächengewässer.

13.3 Abwasserbeseitigung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 BauGB der sachgerechte Umgang mit Abwasser und die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Zur Erschließung gehören eine geordnete Abwasserbeseitigung und eine naturverträgliche Niederschlagswasserbewirtschaftung.

Es wird auf die Entwässerungssatzung der Stadt Dieburg verwiesen.

13.4 Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG i. V. m. § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt 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.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Stellungnahme zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange bei der Bauleitplanung durch das Ingenieurbüro Reitzel GmbH & Co. KG, Groß-Zimmern, September 2023 erstellt. Im Folgenden sind die wesentlichen Ergebnisse aufgeführt.

Auf Grund des hohen Grundwasserstands (< 1 m unter Geländeoberkante) ist die Versickerung nicht möglich. Das anfallende Niederschlagswasser ist, sofern nicht versickert werden kann, auf dem Grundstück durch Retentionszisternen ($Q_{dr} = 10 \text{ l/(s*ha)}$) rückzuhalten bzw. in die öffentlichen Kanäle einzuleiten.

Durch die wasserdurchlässige Befestigung der privaten Stellplätze, Zufahrten, Wege, Hofflächen und Terrassen kann eine Reduzierung der Bodenversiegelung erreicht und kleinere Regenereignisse nicht abflusswirksam werden. Mit der Retentionszisterne kann den Spitzenabfluss reduziert werden und beim starken Regen können die Kanäle entlastet werden.

13.5 Überschwemmungsgebiete und Hochwasser-Risikogebiet

Das Plangebiet liegt teilweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet (HQ 100) der Gersprenz, daher ist eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Oberen Wasserbehörde (Regierungspräsidium Darmstadt) einzuholen. Nach den zur hessischen Hochwasserrisikomanagementplanung erstellten Karten liegt das Plangebiet teilweise im Hochwasserrisikogebiet (HQ extrem) außerhalb des Überschwemmungsgebietes der Gersprenz, das bis zu einer Höhe von ca. 1,0 m überschwemmt werden kann.

Im Bauleitplanungsverfahren wurde eine Untersuchung „Ermittlung des vorhabenbedingten Retentionsraumverlusts“ durch das Büro BGS Wasser, Darmstadt, Juni 2024 durchgeführt.

Grundlage für die Ermittlung des mit dem Vorhaben einhergehenden Retentionsraumverlusts bilden die 100-jährlichen Wasserstände der Gersprenz gemäß HWRMP in Verbindung mit dem aktuellen digitalen Geländemodell (siehe Abbildung 8). Es wurde das gegenüber der Bestandsbebauung zusätzlich durch die Realisierung des Vorhabens entfallende Wasservolumen berechnet. Dazu wurden die verdrängten Volumina von Bestandsbebauung

und den vorgesehenen überbaubaren Grundstücksflächen ermittelt und die Differenz gebildet.

Das von der Bestandsbebauung verdrängte Volumen liegt bei einem 100-jährlichen Ereignis 720 m^3 , bei der zukünftigen Gebäudeverdichtung beträgt das verdrängte Volumen 2.589 m^3 . Daraus ergibt sich bei HQ100 ein durch die Verdichtung der Bebauung zusätzlich verdrängtes Volumen von 1.869 m^3 .



Abbildung 8: Wassertiefen in cm (Bestandsbebauung und überbaubare Grundstücksflächen). (Quelle: Erläuterungsbericht, BGS Wasser, 14.03.2024)

Ein Nachweis über den Ausgleich des verdrängten Retentionsvolumens muss erst im Zuge der Genehmigungsplanung der einzelnen Bauvorhaben erbracht werden. Sollte sich beispielsweise die Bauweise ändern (z. B. durch das Errichten von Streifenfundamenten oberhalb der Geländeoberkante) muss das Retentionsvolumen neu ermittelt werden.

In der o.g. Untersuchung von BGS Wasser ist für ein Beispielgrundstück die Ermittlung und der Ausgleich des vorhabenbedingten Retentionsraumverlusts dargestellt.

14. Bodenschutz

Gemäß der Bodenschutzklausel in § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen im Außenbereich sind insbesondere die Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur in notwendigem Umfang genutzt werden.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Nachverdichtung im Rahmen der Innenentwicklung. Durch die Planung wird insbesondere dem Ziel des § 1 Abs. 5 BauGB (städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung) und dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB entsprochen. Eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und eine Neuversiegelung von Flächen im Außenbereich erfolgt durch die vorliegende Planung nicht. Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet.

15. Altlasten

Hinweise auf Bodenverunreinigungen, Altablagerungen oder altlastenrelevante Aufschüttungen liegen nicht vor.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenverunreinigungen 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.

16. Allgemeiner Klimaschutz

Als übergeordneter Rahmen hat das Land Hessen sich zum Ziel gesetzt, bis zum Jahr 2050 seinen Energiebedarf ausschließlich aus erneuerbaren Energien zu decken. Bis 2050 strebt Deutschland die Klimaneutralität an. Eine klimaschonende städtebauliche Entwicklung – die sich u. a. durch Energieeffizienz, geringen Flächenverbrauch und nachhaltige Mobilität kennzeichnet – ist ein entscheidender Bestandteil der Energiewende und trägt zur Erreichung dieser Klimaschutzziele bei.

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Im vorliegenden Bebauungsplan wird der allgemeine Klimaschutz u. a. durch folgende Aspekte beachtet:

Im Plangebiet wird grundsätzlichen stadökologischen Ansätzen Rechnung getragen, indem ausschließlich bereits erschlossene und städtebaulich integrierte Siedlungsflächen für eine geordnete Nachverdichtung in Anspruch genommen werden. Um die unvermeidlichen negativen Auswirkungen auf den Menschen und die Natur zu begrenzen, werden die Festsetzung der Grundflächenzahl auf 0,4, die Festsetzungen zur Teilversiegelung der Oberflächenbefestigungen und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen. Dies sind Maßnahmen mit positiven Auswirkungen auf den Klimaschutz.

Im Übrigen sind die Belange des Klimaschutzes bei der Erstellung von Neubauten durch die Regelungen des Gebäudeenergiegesetz (GEG) aus dem Jahr die Zielsetzungen des allgemeinen Klimaschutzes um.

17. Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

17.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Allgemeines Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen (§ 4 Abs. 1 BauNVO). Neben dem Wohnen sind Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht stören. Grundsätzlich müssen die zulässigen Nutzungen nach Art und Maß der Eigenart des Gebiets entsprechen und dürfen die allgemeine Zweckbestimmung des Gebiets, das vorwiegend dem Wohnen dient, nicht beeinträchtigen.

Abweichend vom Festsetzungskatalog des § 4 BauNVO werden die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht in den Zulässigkeitskatalog des Bebauungsplanes aufgenommen. Durch den Flächenanspruch dieser Nutzungen geht der Verlust von Wohnfläche einher. Zur Begrenzung von Konkurrenzen zur Wohnnutzung werden diese Nutzungen daher ausgeschlossen.

17.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe baulicher Anlagen hinreichend bestimmt.

17.2.1 Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO

Aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und zur Erreichung der im städtebaulichen Konzept angestrebten Dichte wird eine Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO (GRZ I) von 0,4 festgesetzt. Damit wird die Obergrenze des § 17 BauNVO eingehalten. Zu den Hauptanlagen zählen laut Rechtsprechung auch Balkone, Loggien und Terrassen sowie vergleichbare, untrennbar mit der Hauptanlage verbundene Bauteile (z. B. Kellertreppen, Wintergärten etc.). Die festgesetzte GRZ I von 0,4 sichert die Freiflächenqualitäten innerhalb des Plangebietes.

Damit sich Einzelhäuser in die vorhandene Bebauung einfügen, wird die maximale Grundfläche mit 140 m² festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 50 vom Hundert überschritten werden (GRZ II), höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (Kappungsgrenze).

Bei einer festgesetzten GRZ I = 0,4 würde die GRZ II somit bei 0,6 liegen. Um den damit einhergehenden Bedarf an Nebenanlagen (Zuwegungen, Stellplätze und ihre Zufahrten, Garagen, Müllbehälterstandplätze etc.) zu erreichen, wird eine Überschreitung der festgesetzten GRZ I im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO innerhalb der Grundstücke aus Flurstücken 358/1 und 359/2 bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ II) von 0,8 zugelassen.

Dies entspricht der o. g. Kappungsgrenze der BauNVO. Die ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung der Bebauung werden nicht beeinträchtigt.

17.2.2 Geschossflächenzahl gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO

Die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) orientiert sich an der festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse sowie der GRZ. In dem Plangebiet wird eine GFZ von 0,8 festgesetzt.

Durch die GFZ-Festsetzung wird der Orientierungswert des § 17 Abs. 1 BauNVO eingehalten.

Bei der Berechnung der GFZ bleiben u. a. Terrassen und Balkone, Vordächer und Dachüberstände, Zuwegungen und Zufahrten, und (überdachte) Stellplätze unberücksichtigt.

17.2.3 Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen

Da allein die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse die Höhenentwicklung der Gebäude nicht abschließend regelt, werden im Bebauungsplan maximale Gebäudehöhen festgesetzt. Dies sichert eine harmonische Höhenentwicklung im Plangebiet.

Die maximale Außenwandhöhe beträgt 6,5 m. Die maximale Gebäudehöhe für Flachdächern beträgt 6,5 m und für sonstige geneigte Dächern beträgt 11,5 m. Diese Höhen orientieren sich an der vorhandenen Bebauung in diesem Bereich.

Ausnahmsweise darf die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH_{max}) durch technische Aufbauten und Anlagen zur Solargewinnung gemäß den Bestimmungen zur Festsetzung von Dachaufbauten überschritten werden.

Als unterer Bezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird eine durchschnittliche Höhe des Geländes von 140,5 m ü. NN festgesetzt.

17.2.4 Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Wegen der Lage im Überschwemmungsgebiet und im Hochwasserrisikogebiet der Gersprenz wird im Plangebiet festgesetzt, dass der Fertigfußboden des Erdgeschosses in einer Höhenlage von mindestens 141,1 m ü. NN anzulegen ist. Es dient zum einen der Kompensation des Verlustes von verlorenggehendem Retentionsvolumen und zum anderen der Errichtung einer hochwasserangepassten Bauweise.

17.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Um auf zukünftige Planungen möglichst flexibel reagieren zu können, werden großzügige überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien definiert. Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche werden die erforderlichen Grenzabstände eingehalten.

Zur Steigerung der Wohnqualität wird die Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 3,0 m für die Errichtung von untergeordneten Bauteilen wie An- und Vorbauten wie z. B. Terrassen, Balkone, Zugangstreppen und deren Überdachungen, KellerTreppen, Kellerlichtschächte, Flucht- und Rettungstreppen zugelassen.

17.4 Stellplätze, Garage und Nebenanlagen

Um die Anordnung von Stellplätzen auf den Grundstücken zu regeln, wird festgesetzt, dass ebenerdige Pkw-Stellplätze sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Die oberirdischen Garagen und Carports sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen sind im Sinne des § 14 BauNVO innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dadurch ist der jeweilige Grundstücksbesitzer flexibel in der Ausgestaltung des Grundstückes.

17.5 Festsetzungen zu baulichen und technischen Maßnahmen zur Vermeidung von Hochwasserschäden

Aufgrund der Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet wird gemäß § 78 Abs 5 WHG der Verlust von verlorenggehendem Retentionsvolumen für jedes Grundstück umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen. Die Maßnahmen müssen durch Aufständigung der Gebäude oder / und Abgrabung von Grundstücksfreiflächen erfolgen.

17.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

17.6.1 Maßnahmen für den Artenschutz

Zur Vermeidung der Auslösung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG (Störungs-, Tötungs- und Schädigungsverbot) von Tierarten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i. S. v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sind Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen.

Es wird auf Kapitel 10 verwiesen.

17.6.2 Insektenfreundliche Freiflächenbeleuchtung

Die Festsetzung einer insektenfreundlichen Beleuchtung im Plangebiet leistet einen Beitrag zur Vermeidung schädlicher Auswirkungen für Insekten sowie Irritationen von Vögeln und Fledermäusen. Die Wahl des Leuchtmittels bestimmt das emittierte Lichtspektrum und damit die Anziehungskraft der Lichtquelle auf Insekten. Es sollen z.B. Leuchtmittel eingesetzt werden, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum möglichst gering ist

oder abgeschirmte Außenbeleuchtungen verwendet werden, um das Tötungsrisiko von Insekten, die sich in den Lampen verirren zu minimieren. Als insektenfreundlich gelten Leuchtmittel, die möglichst wenig Strahlung im kurzwelligigen und UV-Bereich des Farbspektrums abstrahlen. Eine Temperatur von 60 °C sollte nicht überschritten werden. Es können z.B. Natrium-Niederdrucklampen in sensiblen Naturräumen oder Natrium-Hochdrucklampen sowie warmweiße LEDs eingesetzt werden.

17.6.3 Oberflächenbefestigung

Um den Anteil an versiegelten Flächen möglichst gering zu halten, werden Vorgaben zur Oberflächenbefestigung gemacht. Eine vollständige Versiegelung führt zu Aufheizung der Flächen im Sommer, Erwärmung der Umgebung durch Rückstrahlung, erhöhtem Staubanfall und schnellem Abfluss des Niederschlagswassers.

Mit der Festsetzung zur wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung soll diesen negativen Auswirkungen auf die Umwelt entgegengewirkt werden.

17.6.4 Rückhaltung von Niederschlagswasser

Eine flächendeckende Versickerung des Niederschlagswassers ist aufgrund des hohen Grundwasserstands nicht möglich. Bei der Planung der Entwässerung ist somit der Vermeidung von Niederschlagsabfluss Vorrang einzuräumen.

Das Niederschlagswasser soll durch entsprechende Retentionsmaßnahmen (bspw. in Form einer Retentionsschicht unterhalb der Dachbegrünung, Zisternen oder eines Retentionsbeckens) auf dem Grundstück zurückgehalten und gedrosselt abgeleitet werden. Die maximal zulässige Abflussspende wird nach Vorgabe der EAB mit 10 l/s*ha festgesetzt.

Die Ableitung dient der Anreicherung des Grundwassers und der Vermeidung eines beschleunigten Oberflächenabflusses mit damit verbundenen Abflussspitzen in Vorflutern nach stärkeren Niederschlagsereignissen. Der mit der Bebauung und der Versiegelung einhergehende Eingriff in den Grund- und Oberflächenwasserhaushalt wird so zumindest teilweise wieder ausgeglichen.

17.7 Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen

Um den Bewohnern die Zufahrt zu ihren Baugrundstücken und eine bessere fußläufige Durchquerung Plangebiet für die Allgemeinheit zu ermöglichen, wird zu Gunsten ein Geh- und Fahrrecht gem. Darstellung in der Planzeichnung festgesetzt.

Durch die Festsetzungen des Geh- und Fahrrechts nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wird lediglich die planungsrechtliche Voraussetzung für eine Inanspruchnahme der Fläche geschaffen. Die Festsetzung hindert den Eigentümer, das Grundstück in einer Weise zu nutzen (z. B. Errichtung von baulichen Anlagen), die die Ausübung des Geh und Fahrrechts behindert oder unmöglich machen würde. Mit der Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wird dagegen noch kein Nutzungsrecht begründet. Die Begründung von Nutzungsrechten erfolgt in der Regel durch einen Vertrag, durch Baulast (§ 75 HBO), Grundbucheintrag etc.

17.8 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

17.8.1 Grundstücksbegrünung

Die festgesetzte Grundstücksbepflanzung gewährleistet die Begrünung des Grundstücks. Durch die Begrünung werden positive Wirkungen für den Naturhaushalt erzielt und die Baum- und Strauchpflanzungen verbessern die kleinklimatische Situation. Flächenhafte Stein-Kies-Split- und Schottergärten oder –schüttungen sowie die Verwendung von Geovlies/Folien, bei der Anlage von Grünflächen werden als unzulässig festgesetzt, da diese Stoffe die ökologische Bodenfunktion beeinträchtigen.

17.8.2 Dachbegrünung

Die Festsetzung von Dachbegrünung auf Flachdächern und flachgeneigten Dächern von Hauptgebäuden soll die Begrünung des Gebiets ergänzen. Garagen sind davon ausgenommen.

Durch extensive Dachbegrünung werden klimawirksame Oberflächen geschaffen, die das örtliche Klima durch Verdunstung und geringere sommerliche Wärmespeicherung positiv beeinflussen. Darüber hinaus wird Regenwasser zurückgehalten, was positiv auf den Wasserhaushalt wirkt. Außerdem bieten begrünte Dachflächen Lebensraumfunktionen für Tiere und Pflanzen.

17.8.3 Vorgartenzone

Die 5 Meter breite Vorgartenzone stellt im Plangebiet ein typisches Element dar, das erhalten und weiterentwickelt werden soll. Durch die Festsetzungen wird gesichert, dass die den Straßen zugewandten Flächen ausreichend begrünt und das Gebiet dadurch eine ansprechende Eingrünung bekommt. Gleichzeitig sollen Stellplatzflächen zum Stellplatznachweis ermöglicht werden.

17.8.4 Mindestanforderungen an Baum-, Strauch- und sonstige Anpflanzungen sowie Unterhaltungspflege

Zur dauerhaften Erhaltung der zu pflanzenden Bäume, zur Erhöhung der Durchgrünung und der Schaffung kleiner Lebensräume für die Fauna (Insektenwelt) sowie zur optischen Aufwertung des Plangebietes wird eine Festsetzung getroffen worden, die den zeitlichen Rahmen der Anpflanzungen regelt.

18. Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen werden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 91 Abs. 1 HBO Festsetzungen getroffen.

18.1 Dächer

Die Festsetzung ermöglicht zum einen eine Flexibilität bei der Auswahl der Dachform und garantiert zum anderen das Einfügen in die Umgebung.

18.2 Anlagen zur Solarenergiegewinnung

Damit die aufgeständerten Anlagen zur Solargewinnung im Straßenbild nicht zu massiv auftreten wird festgesetzt, dass sie gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Geschosses jeweils um mindestens 0,5 m zurückzusetzen sind.

18.3 Einfriedungen

Um Einfriedungen nicht zu dominant im Straßenbild und innerhalb der Baugrundstücke erscheinen zu lassen, werden Einfriedungen in ihrer Höhe reguliert.

Die Höhenbeschränkung der Einfriedungen erhält ein Mindestmaß an Offenheit und fördert damit die Sicherheit bei gleichzeitiger Sicherung der Privatsphäre. Um ein ungestörtes Durchqueren der Gärten für Kleintiere zu ermöglichen, wird eine Bodenfreiheit der Einfriedungen festgesetzt.

19. Begründung der wasserrechtlichen Festsetzungen gem. § 37 Abs. 4 HWG

Gemäß § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) ist das von den baulichen Anlagen abfließende Niederschlagswasser der abflusswirksamen Dachflächen aufzufangen und zu sammeln, zu versickern und /oder zu verwerten.

Der Verwendung für die Freiflächenbewässerung, die WC-Spülung und die Waschmaschine etc. ist Stand der Technik und wird zur Umsetzung empfohlen.

20. Begründung der Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6a BauGB

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Hochwasserentstehungsgebiete im Sinne des § 78d Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sollen nachrichtlich übernommen werden.

20.1 Überschwemmungsgebiet der Gersprenz gemäß § 76 WHG

Das Plangebiet liegt im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Gersprenz.

Nach § 78 Abs. 4 ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuches untersagt. Gemäß § 78 Abs. 5 WHG kann die zuständige Behörde die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall genehmigen. Ausnahmen von diesem Verbot können im Einzelfall von der zuständigen Behörde zugelassen werden.

Von der unteren Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg wurde eine Einzelfallgenehmigung in Aussicht gestellt.

20.2 Hochwasserrisikogebiet im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG

Die Lage im Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten der Gersprenz wurde gemäß § 78b WHG nachrichtlich übernommen. Gemäß Hochwassergefahrenkarte (HWGK_Gersprenz_G-06) vom Mai 2015 ist bei derzeitiger Höhenlage des Geländes mit einer Überflutung von bis zu einer Höhe von 100 cm zu rechnen. Deshalb sind Maßnahmen zum Schutz von Leben und Gesundheit sowie Vermeidung erheblicher Sachschäden zu berücksichtigen.

Es wird auf die „Hochwasserschutzfibel“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit; 2022 verwiesen. Die Hochwasserschutzfibel kann Bauherren, Hausbesitzern und Mietern wertvolle Hinweise zur Hochwasservorsorge und hochwasserangepassten Bauweise geben. Aber auch für Architekten und Ingenieure, die im Rahmen der Gebäudeplanung Schutzkonzepte entwerfen, kann sie eine wichtige Planungshilfe sein und dazu beitragen, dass größere Schäden verhindert und unnötige finanzielle Belastungen vermieden werden.

21. Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung

Bei Bauleitplänen für die Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

22. Planungsstatistik

Geltungsbereich Bebauungsplan (gesamt)

15.106 m²

23. Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB beschrieben und bewertet werden.

Bei Bauleitplänen für die Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB entfällt die Notwendigkeit, einen Umweltbericht auszuarbeiten.

24. Städtebaulicher Vertrag

In dem vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes mit den Vorhabenträgern zu schließenden städtebaulichen Vertrag sollen folgende Regelungen aufgenommen werden:

- Bei Neubauten müssen die Anforderungen des jeweils aktuellsten KfW Standards eingehalten werden.
- Die Errichtung von PV-Anlagen ist bei Neubauten verpflichtend.