



# GEMEINDE SCHAAFHEIM

Bebauungsplan  
„Am Mischborn“

Begründung  
Satzung

Juli 2021

## INFRAPRO

Ingenieur GmbH & Co. KG

[mail@infrapro.de](mailto:mail@infrapro.de)  
[www.infrapro.de](http://www.infrapro.de)





Entwurfsverfasser:



InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG

Hüttenfelder Straße 7

64653 Lorsch

Fon: 06251 - 584 783 0

mail@infrapro.de

Fax: 06251 - 584 783 1

www.infrapro.de

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Ziel und Zweck der Bauleitplanung</b>	<b>4</b>
1.1	Anlass und Planungserfordernis	4
1.2	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	7
1.3	Städtebauliche Prägung des Geltungsbereiches und dessen Umfeld	8
<b>2</b>	<b>Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation</b>	<b>9</b>
2.1	Raumordnung und Landesplanung: Regionalplan Südhessen	9
2.2	Umsetzung der Dichtevorgaben des Regionalplanes Südhessen	12
2.3	Vorbereitende Bauleitplanung: rechtswirksamer Flächennutzungsplan	15
2.4	Aufstellungsverfahren	16
2.4.1	Verfahrenswahl .....	16
2.4.2	Verfahrensdurchführung .....	19
2.4.3	Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes.....	20
<b>3</b>	<b>Fachplanungen und sonstige Planungsgrundlagen</b>	<b>23</b>
3.1	Erschließungsanlagen	23
3.1.1	Technische Ver- und Entsorgung .....	23
3.1.2	Verkehrsanlagen .....	25
3.2	Umweltschützende Belange	27
3.2.1	Umweltprüfung .....	27
3.2.2	Schutzgüter .....	28
3.2.3	Naturschutz .....	35
3.2.4	Altlasten .....	44
3.2.5	Denkmalschutz .....	44
3.2.6	Immissionsschutz .....	46
3.2.7	Energiewende und Klimaschutz .....	47
3.3	Wasserwirtschaftliche Belange	49
3.3.1	Oberflächengewässer und Hochwasserschutz .....	49
3.3.2	Wasserschutzgebiete .....	50
<b>4</b>	<b>Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte</b>	<b>50</b>
4.1.1	Art der baulichen Nutzung .....	50
4.1.2	Maß der baulichen Nutzung .....	51



4.1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	52
4.1.4	Größe der Baugrundstücke und zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden .....	56
4.1.5	Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen.....	56
4.1.6	Flächen für Versorgungsanlagen .....	57
4.1.7	Öffentliche Grünflächen .....	57
4.1.8	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	58
4.1.9	Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen .....	58
4.1.10	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....	59
4.1.11	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen .....	60
4.1.12	Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen .....	61
4.2	Auf Landesrecht beruhende Regelungen im Bebauungsplan	61
4.2.1	Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen	61
4.2.2	Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen .....	62
4.2.3	Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge .....	63
4.2.4	Örtliche Bauvorschriften über die Begrünung von baulichen Anlagen sowie über die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen.....	63
4.2.5	Verwenden von Niederschlagswasser.....	63
4.3	Kennzeichnungen	64
4.4	Hinweise	64
<b>5</b>	<b>Auswirkungen des Bebauungsplanes</b>	<b>65</b>
5.1	Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen	65
5.2	Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen	65
5.3	Flächenbilanz	65
<b>6</b>	<b>Weitere Bestandteile des Bebauungsplanes, Anlagen und Quellen</b>	<b>65</b>

## Übersichtslageplan



Quelle: © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation



# 1 Ziel und Zweck der Bauleitplanung

## 1.1 Anlass und Planungserfordernis

Städtebauliche Zielsetzung der vorliegenden Bauleitplanung ist die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken im Schaafheimer Ortsteil Mosbach. Die dem hessischen Landkreis Darmstadt-Dieburg angehörige Gemeinde Schaafheim liegt unmittelbar an der hessisch-bayerischen Landesgrenze. Nicht zuletzt aufgrund der Lagegunst der Gemeinde Schaafheim in räumlicher Nähe der hessischen Oberzentren Darmstadt, Frankfurt, Offenbach und Hanau – jeweils keine 50 km vom Ortsteil Mosbach entfernt – und der Nähe zur bayerischen Stadt Aschaffenburg – ca. 15 km Entfernung – besteht seit vielen Jahren eine anhaltende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken, welche alleine durch die Ausschöpfung der „Innenbereichspotenziale“ nicht gedeckt werden kann. Seit dem Jahr 2005 wurden in Schaafheim vier Bebauungspläne, mit dem Ziel der Bereitstellung an Wohnbaufläche, aufgestellt und rechtswirksam. Die Nachfrage nach Wohnbauland konnte mit der Aufstellung dieser Bebauungspläne bzw. der Erschließung dieser Baugebiete jedoch nicht gerecht werden. Mit den Bebauungsplänen „Im Rittersloch“, 2. Änderung und „Gewerbegebiet Am Galgenpfad“ befinden sich aktuell zwei weitere Bebauungspläne in Aufstellung, durch welche die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung kleinerer Wohn- und Mischgebiete geschaffen werden. Mehr als vier Wohnbaugrundstücke werden hierdurch jedoch wohl nicht generiert werden können. In Mosbach wurde das letzte Baugebiet „Am Pflaumbach“ im Jahr 2000 umgesetzt.

Der aktuelle und geltende Regionalplan Südhessen 2010 (RPS 2010) hat für den Landkreis Darmstadt-Dieburg den Siedlungsflächenbedarf (Zeitraum 2002 bis 2020) ermittelt. Grundlage der Ermittlung war u.a. eine Bevölkerungsprognose. Die Prognose ging von 291.833 Einwohnern im Jahre 2020 aus und verzeichnete einen Anstieg von +2.116 Einwohnern im Vergleich zum Jahr 2002. Auf Grundlage dieser Prognosen wurde den Städten und Gemeinden im Landkreis ein Siedlungsflächenkontingent zugewiesen, welches der Deckung des Bedarfes an Wohnraumflächen dienen sollte. Der Planteil des RPS 2010 sieht lediglich im Osten der Kerngemeinde Schaafheim ein „Vorranggebiet Siedlung, Planung“ vor, welches durch das Baugebiet „Im Kappespfad II“ bereits teilweise beansprucht wird und zu etwa 90% bebaut ist. Den drei Ortsteilen Schlierbach, Radheim und Mosbach gesteht der RPS 2010 keine Siedlungserweiterungsflächen zu. Darauf hingewiesen wird an dieser Stelle, dass die im RPS 2010 prognostizierte Einwohnerentwicklung kritisch zu hinterfragen ist. Gemäß der Datenlage des Hessischen Statistischen Landesamtes lebten zum Stichtag 30. Juni 2019 bereits 297.739 Menschen im Landkreis Darmstadt-Dieburg. Somit ergibt sich zwischen der Prognose des RPS 2010 (291.833 Einwohner; Prognose 2020) und der tatsächlichen Zahl der Einwohner von 297.739 am 30. Juni 2019 eine Differenz von +5.906 Einwohnern. Aus dieser Differenz lässt sich ableiten, dass im RPS 2010 wohl nicht ausreichend Siedlungsflächenkontingente vorgesehen wurden.

Viele Großstädte und Oberzentren können die Wohnraumnachfrage schon länger nicht mehr decken und es werden teilweise extremhohe Baulandpreise und Mieten aufgerufen. Zugleich sind hohe Bauland-, Immobilienpreise und Mieten die typischen „Push-effekte“, die Haushalte aus der Großstadt verdrängen und zu Verlagerungen in das räumliche Umfeld führen. Gemeinden wie Schaafheim, die zwischen den Oberzentren eingebettet liegen, die eine sehr



gute Verkehrsanbindung aufweisen können und zudem noch vergleichsweise moderate Baulandpreise und Mieten aufrufen, bekommen den erheblichen Siedlungsdruck der Großstädte zu spüren, indem eine erhöhte Nachfrage nach Wohnraum besteht. Die aufgezeigte Bauland- / Wohnraumnachfrage in kleineren Städten und Gemeinden wie Schaafheim stellt die Städte und Gemeinden vor Herausforderungen, sie bietet aber auch erhebliche Chancen, die es nun gilt zu nutzen. Durch die Entwicklung neuer Wohngebiete und den Zuzug, insbesondere junger Familien, können wichtige Infrastruktureinrichtungen wie Kindertagesstätten, Schulen, Bürgerhäuser und weitere Einrichtungen der Daseinsvorsorge erhalten oder sogar ausgebaut werden, was zur Stärkung der Lebensqualität dieser Städte und Gemeinden führt.

Mit der aktuell verfolgten 4. Änderung des Landesentwicklungsplanes beabsichtigt das Land Hessen die Strukturräume neu zu definieren. Zur großräumigen Gliederung des Landes und zur nachhaltigen ordnungs- und entwicklungspolitischen Orientierung von Planung und Maßnahmen sollen als Strukturräume der Verdichtungsraum und der ländliche Raum festgelegt werden. Die Verdichtungsräume umfassen den hochverdichteten Raum und den verdichteten Raum. Die ländlichen Räume umfassen den ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen und den dünnbesiedelten ländlichen Raum (Ziel 4.2.1-5). Die Gemeinde Schaafheim, die bisher dem „Ordnungsraum“ zugeordnet war, wird nun dem verdichteten Raum zugeordnet. Verdichtete Räume weisen eine Einwohner-Arbeitsplatzdichte von größer 300 und kleiner 700 pro km<sup>2</sup> auf. Als weitere Kriterien zur Abgrenzung der Strukturräume wurden neben der Einwohner-Arbeitsplatz-Dichte die zu erwartende Bevölkerungsentwicklung, die Lage an überregionalen Entwicklungsachsen und die Ausprägung der Siedlungsstruktur herangezogen. Die Gemeinde Schaafheim wird von einer überregionalen Entwicklungsachse tangiert. Diese Entwicklungsachsen bieten aufgrund leistungsfähiger Verkehrsverbindungen zwischen Metropolen und zentralen Orten besonders günstige Voraussetzungen für wirtschaftliche und siedlungsstrukturelle Entwicklungen. Um den Wohnraumbedarfen für alle Bevölkerungsgruppen ausreichend Rechnung zu tragen, ist bei der Siedlungsentwicklung in den Verdichtungsräumen in allen Kommunen auf ausreichende Flächenangebote für Wohnungsbau und deren Mobilität im Innen- und Außenbereich hinzuwirken, so die Begründung zu den Zielen und Grundsätzen der 4. Änderung des Landesentwicklungsplanes. Der Landesentwicklungsplan sieht für die Gemeinde Schaafheim somit eine Verdichtung vor, welche mit der vorliegenden Bauleitplanung angegangen wird. Die Zuordnung der Gemeinde Schaafheim als verdichteter Raum ist aus Sicht der Gemeinde zutreffend und Siedlungsentwicklungspotenziale stehen in Schaafheim zur Verfügung

Als eine der Flächen mit Siedlungsentwicklungspotenzial wurde die vorliegende Planfläche im Ortsteil Mosbach bestimmt. Die Fläche grenzt im Norden, Westen und Osten an Siedlungsflächen an und wird aktuell ackerbaulich genutzt. Im Sommer 2019 hat das Regierungspräsidium Darmstadt das Regionale Entwicklungskonzept Südhessen (REK) veröffentlicht. Dieses zeigt innovative Lösungsansätze dafür auf, wie der große Bedarf an zusätzlichen Wohneinheiten sowie Flächen für Gewerbebetriebe und Logistiksiedlungen bis 2030 gedeckt werden kann. Im Zuge der Erarbeitung des REK, als informelles Planungskonzept zur Neuauftellung des Regionalplanes Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplanes, wurde neben einer Broschüre auch für jede der 184 Kommunen Südhessens ein „Kommunensteckbrief“ erstellt. In den Steckbriefen wurden die prioritären und weiteren Entwicklungsflächen für Wohnen, Gewerbe und Logistik dargestellt. Die



Kommunalsteckbriefe wurden jeweils der betroffenen Kommune zu Verfügung gestellt, damit die erfassten Informationen im Rahmen des Neuaufstellungsverfahrens des Regionalplanes Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplanes oder in weiteren kommunalen Entwicklungsprozessen genutzt werden können. Die von der vorliegenden Bauleitplanung betroffene Planfläche wird im „Flächenpool Siedlung“ des REK als weitere Entwicklungsfläche dargestellt. Prioritäre Entwicklungsflächen wurden für den Ortsteil Mosbach keine abgebildet. In der Kerngemeinde Schaafheim wurde eine und im Ortsteil Radheim wurden zwei prioritäre Entwicklungsflächen erfasst. Alle drei Flächen sind von ihrer räumlichen Ausdehnung der vorliegenden Planfläche jedoch untergeordnet.

Bereits am 05. November 2018 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Schaafheim beschlossen, den vorliegenden Bebauungsplan „Am Mischborn“ aufzustellen. Seit der Beschlussfassung bis Anfang Mai 2020 haben fast 170 Haushalte ihr Interesse an einem Bauplatz im geplanten Neubaugebiet „Am Mischborn“ bekundet. Auf der „Warteliste“ für die geplanten 45 bis 55 Baugrundstücke stehen aktuell 150 Personen / Familien. Die Nachfrage hält weiterhin an. Diese Nachfrage nach Wohnbauland kann durchaus mit einem Bedarf an Wohnbauland gleichgesetzt werden. Denn auch die Gemeinde Schaafheim darf den demografischen Wandel nicht außer Acht lassen. Ohne die Bereitstellung von Wohnbauland / Neubaugebieten wird die Einwohnerzahl zurückgehen und der Altersdurchschnitt der Gemeinde ansteigen, was wiederum verheerende Auswirkungen auf den Erhalt sozialer und technischer Infrastruktur haben kann. Der Ortsteil Mosbach bietet mit der Grundschule, der Kita inkl. U3-Gruppe, Vereinsangeboten, Einzelhandelsangebot viele dieser Einrichtungen, die es gilt zu sichern und auszubauen. Innenentwicklungspotenziale (insb. Baulücken / Möglichkeiten zur Nachverdichtung) bietet Mosbach wenige. Zwar zeigen sich einzelne Baulücken auf, nur sind diese zwangsläufig nicht alle eigentumsrechtlich verfügbar. Somit gilt es aus Sicht der Gemeinde Schaafheim hier zweigleisig zu fahren. Zum einen das Neubaugebiet umzusetzen und zum anderen die Bebauung der bestehenden Baulücken zu forcieren. Aus Sicht der Gemeinde Schaafheim macht es Sinn, die Planfläche als Wohnbauland zu entwickeln. Schließlich handelt es sich um eine gut erschlossene Fläche, die von drei Seiten von Siedlungsflächen umgeben ist. Auch kann der Planfläche eine gute ÖPNV-Erschließungsqualität konstatiert werden (Haltestelle Ev. Kirche Buslinie K54) und die gute Anbindung in Richtung Bayern bzw. Aschaffenburg – sowohl mit dem ÖPNV als auch den MIV – ist für viele Bauwillige ein entscheidendes Kriterium bei der Wohnraumsuche.

Aufgrund der gegebenen Anwendungsvoraussetzungen hat die Gemeindevertretung Schaafheim in ihrer Sitzung am 12. Dezember 2019 beschlossen, das Bauleitplanverfahren nach den Maßgaben des § 13b Baugesetzbuch (BauGB) „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ durchzuführen. Ausführliche Hinweise zur Verfahrenswahl erfolgen im weiteren Verlauf der Begründung und speziell unter dem Kapitel „Verfahrenswahl“. Im Verfahren nach § 13b BauGB kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3,4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Diese Möglichkeit wurde jedoch nicht ergriffen.

Die nach der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange am Entwurf erfolgten Änderungen am gegenständlichen Bauleitplan werden mit orangenen Käste im vorliegenden Dokument markiert, sodass eine Identifikation der geänderten Inhalte, zu denen im Zuge der erneuten, verkürzten förmlichen Beteiligung Stellung genommen werden kann, erleichtert wird.





### **1.3 Städtebauliche Prägung des Geltungsbereiches und dessen Umfeld**

Die Fläche des räumlichen Geltungsbereiches ist als Ackerland zu bewerten, welches aktuell überwiegend agrarwirtschaftlich genutzt wird und auf das im Norden, Osten und Westen Bebauung folgt. In Richtung Süden setzt sich das Ackerland fort. Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich eine eingezäunte Lagerfläche, welche unmittelbar an die Wenigumstädter Straße anschließt und mit Umsetzung der vorliegenden Bauleitplanung überplant wird. Ein Teilbereich der Wenigumstädter Straße wurde zur Sicherung der Erschließung des Plangebietes ebenfalls in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen, zumal auf Höhe des Plangebietes der Ausbau des Gehwegs beabsichtigt ist.

Im Nordosten des Plangebietes befindet sich eine nicht umzäunte Streuobstwiese, welche aus 13 alten Obstbäumen besteht. Nähere Informationen hierzu erfolgen im weiteren Verlauf der Begründung.

Im Westen schließt der Geltungsbereich der Bauleitplanung mit der Einbeziehung einer Wegeparzelle ab, welche größtenteils überplant wird. Die HAUPTerschließung der bestehenden Wohnbaugrundstücke westlich des Plangebietes erfolgt jedoch nicht über diese Wegeparzelle, sodass die Erschließung der Wohnbaugrundstücke weiterhin gesichert ist. Auch die verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen im Süden des Plangebietes sind von dem „Rückbau“ der Wegeparzelle nicht negativ berührt, zumal die Bauleitplanung eine Anbindung an den verbleibenden Teil der Wegeparzelle vorsieht.

Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze fließt ein namenloses Seitengewässer des Pflaumbachs. Der Pflaumbach ist ein Nebengewässer des Mains. An Gewässern ist ein Gewässerrandstreifen zu beachten, der im Außenbereich zehn Meter und im Innenbereich fünf Meter beträgt. Im Gewässerrandstreifen zu Fließgewässern, die der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion des Gewässers dienen, gelten besondere Schutzvorschriften nach § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG). Dabei ist nach § 23 Absatz 2 HWG die Ausweisung neuer Baugebiete durch Bauleitpläne oder sonstige Satzungen nach dem BauGB verboten. Die Errichtung einer baulichen Anlage innerhalb des Gewässerrandstreifens bedarf der Genehmigung durch die zuständige Behörde. Der gesetzlich bestimmte 10 Meter breite Gewässerrandstreifen wurde teilweise in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen und zur Sicherung seiner Funktion als „öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Freihaltebereich Gewässer“ festgesetzt.

Im Nordosten grenzt ein Feuchtgehölz-Komplex an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes an. Dieser ist jedoch nicht Teil des vorgesehenen Wohnbaugebietes. Die Gemeinde Schaafheim ist jedoch bestrebt, in diesem Bereich einen Lebensmittelmarkt (LM-Markt) anzusiedeln. Da eine konkrete Planung noch nicht vorliegt, wurde die Ausweisung der Einzelhandelsfläche aus der vorliegenden Bauleitplanung herausgehalten und die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines LM-Marktes wären über die Aufstellung eines gesonderten Bebauungsplanes zu schaffen.

Wie bereits eingangs des Kapitels angesprochen, grenzt das Plangebiet zu drei Himmelsrichtungen an bestehende Bebauung an. Ein Einfügen des vorgesehenen Wohnbauvorhabens in die bestehenden städtebaulichen Strukturen wird somit erkannt. Die im Osten und Westen des



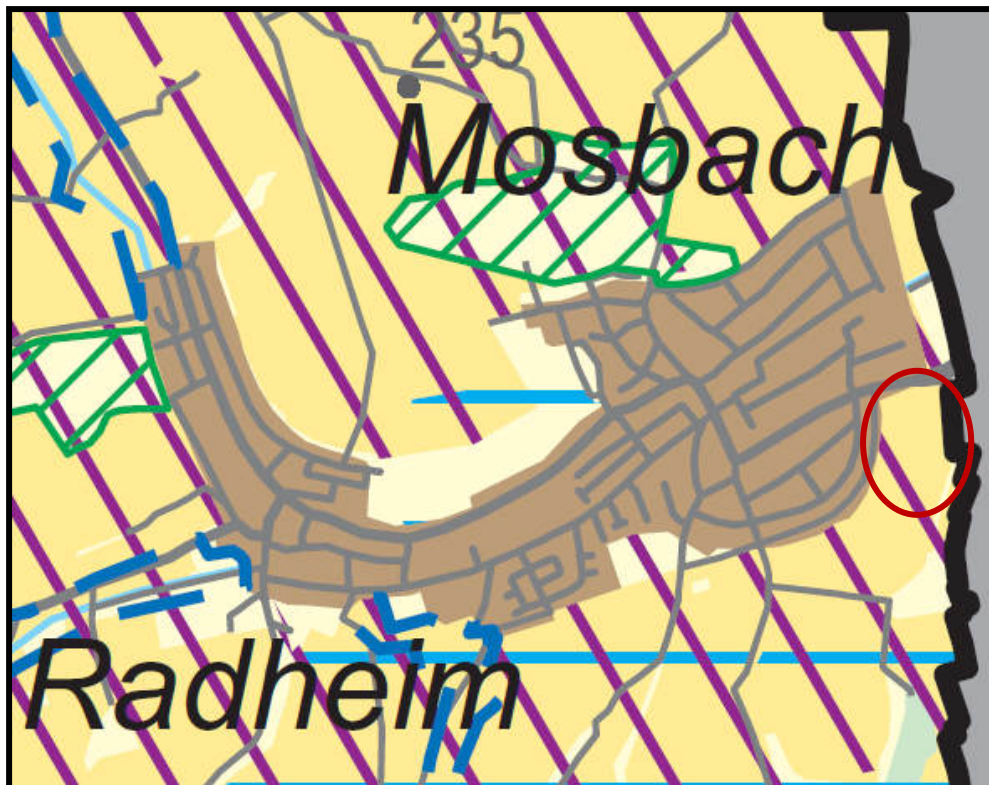
Plangebietes bestehende Wohnbebauung ist im Wesentlichen durch eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen zzgl. ausgebautem Dachgeschoss geprägt. Die Dachlandschaft besteht aus Satteldächern mit roter, brauner und grauer Ziegeleindeckung. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden so getroffen, dass sich auch die Gebäude in die Umgebungsbebauung einfügen.

Abschließend sei noch erwähnt, dass das natürliche Gelände des Plangebietes bewegt ist. Das Gelände steigt vom nordöstlichen Bereich des Plangebietes bis zum südwestlichen Bereich des Plangebietes um bis zu acht Meter an. Aufgrund der räumlichen Ausbreitung des Plangebietes – und somit auch des relativen Geländeanstieges – kann hierauf im Zuge der konkreten Erschließungsplanung jedoch reagiert und eine harmonische Lösung herbeigeführt werden.

## 2 Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation

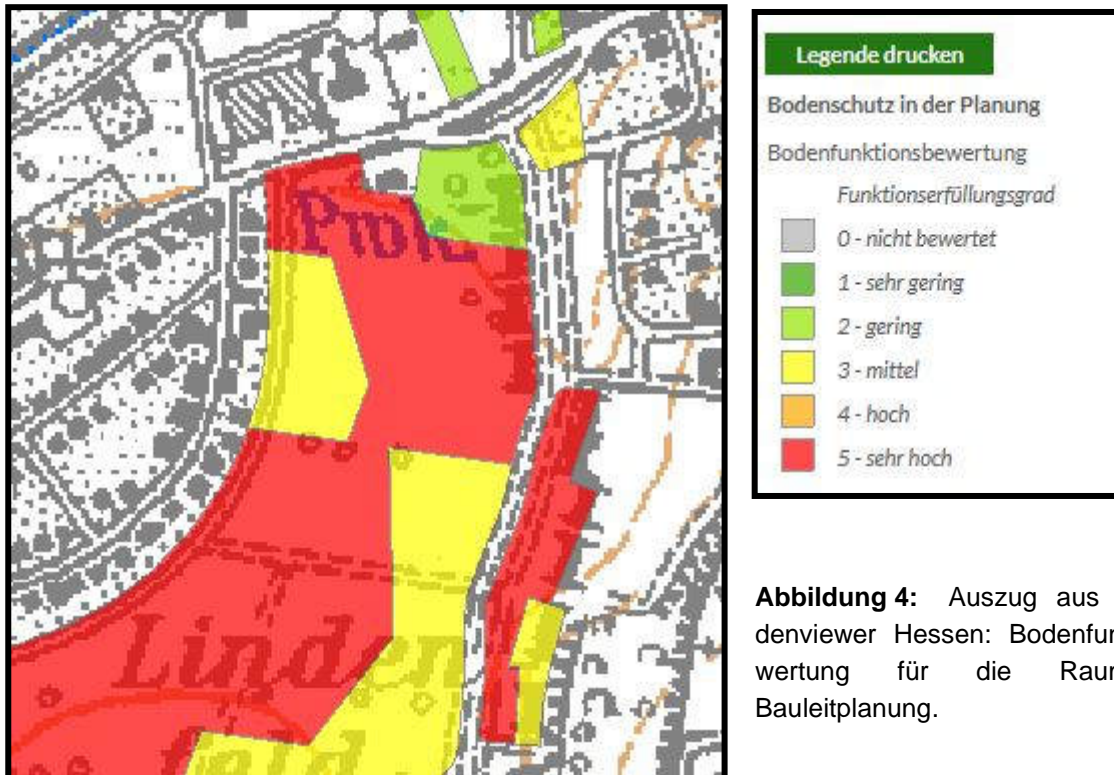
### 2.1 Raumordnung und Landesplanung: Regionalplan Südhessen

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 werden in dem mit der Veröffentlichung im Staatsanzeiger vom 17.10.2011 gültigen Regionalplan Südhessen 2010 (RPS / RegFNP 2010) festgelegt.



**Abbildung 3:** Auszug aus dem gültigen Regionalplan Südhessen 2010

Der Regionalplan Südhessen 2010 (RPS 2010) weist den Planbereich als „**Vorranggebiet für Landwirtschaft**“ aus. Gemäß der Zielsetzung Z10.1-10 des RPS 2010 hat in den ausgewiesenen Vorranggebieten für Landwirtschaft die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen. Als solche Vorranggebiete sind i. S. d. RPS 2010 Flächen ausgewiesen, die für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignet sind und dauerhaft für diese Nutzung erhalten bleiben sollen.



**Abbildung 4:** Auszug aus dem Bodenviewer Hessen: Bodenfunktionsbewertung für die Raum- und Bauleitplanung.

Diese Gebiete sollen die langfristige Sicherung von für nachhaltige landwirtschaftliche Nutzung besonders geeigneten Böden gewährleisten. Sie bilden die räumlichen Schwerpunkte der Erzeugung landwirtschaftlicher Produkte, dienen insbesondere einer regionalen verbrauchernahen landwirtschaftlichen Produktion und tragen erheblich zur Sicherung der Einkommen und zur Stabilisierung des ländlichen Raumes bei. Grundlage der Festlegung der „Vorranggebiete für Landwirtschaft“ ist der landwirtschaftliche Fachplan Südhessen 2004, der als Fachgutachten in Abstimmung mit der hessischen Agrarverwaltung und in der Trägerschaft des Hessischen Bauernverbandes e.V. erstellt wurde.

Für die gegenwärtige Nutzung der im Plangebiet festgesetzten Bereiche als „Vorranggebiete für Landwirtschaft“ treffen die o. g. Auswahlkriterien nach den Maßstäben des RPS 2010 jedoch nur bedingt bzw. teilweise zu. Die Fläche wird zurzeit teilweise als Abstellfläche genutzt. In anderen Bereichen wird die Bodenfunktion lediglich mit „mittel“ bewertet.

Mit der Lage des Plangebietes am nördlichen Randbereich des „Vorranggebietes für Landwirtschaft“, umgeben von Siedlungsstruktur, ist die recht kleine Fläche für die Landwirtschaft als entbehrlich zu beurteilen und bietet sich für eine dringend benötigte Wohnraumbereitstellung an. Die Notwendigkeit zur Inanspruchnahme der Fläche ergibt sich - wie in Kapitel 1.1 „Anlass und Planungserfordernis“ dargestellt - aus dem weiter wachsenden Siedlungsdruck in der



Region, der großen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in Schaafheim und dem Mangel an geeigneten Alternativflächen. Wie auch bereits in Kapitel 1.1 dargelegt, stellt der RPS 2010 für die Ortsteile Schaafheims keinerlei Siedlungserweiterungsflächen dar, was nicht zuletzt mit an der nicht eingetroffenen Bevölkerungsentwicklung für den Landkreis liegen dürfte. Dies wiederum führt zu erheblichen bodenrechtlichen Spannungen im Bereich der Wohnraumversorgung und hier insbesondere der Landwirtschaft, die aus nachvollziehbaren Gründen gegen eine Flächeninanspruchnahme durch Siedlungsflächen ist. Dieser Konflikt ist ebenso wie der Konflikt der sozialen Spannungen aufgrund der aktuellen Wohnraumknappheit mit Fortschreibung des Regionalplanes zu lösen.

Mit der 4. Änderung des Landesentwicklungsplanes des Landes Hessen (LEP) wurde die Chance zur Entwicklung der Gemeinde Schaafheim erkannt und der Druck zur Siedlungsentwicklung wurde anerkannt und gewürdigt. Schaafheim wurde dem verdichteten Raum zugewiesen. Gemäß der Begründung der 4. Änderung des LEP sollen Kommunen zur Siedlungsentwicklung in den Verdichtungsräumen auf ausreichende Flächenangebote für Wohnungsbau und deren Mobilität im Innen- und Außenbereich hinzuwirken. Das Regionale Entwicklungskonzept Südhessen, als Vorstufe zur Neuaufstellung des Regionalplanes, stellt die Planfläche bereits als weitere Siedlungsentwicklungsfläche dar.

Somit ist festzustellen, dass die vorliegende Bauleitplanung nicht entsprechend den Darstellungen des RPS 2010 entwickelt ist, das Bauleitplanverfahren jedoch für die Gemeinde Schaafheim von großer Bedeutung ist und an die Ziele der übergeordneten Planung (Landesentwicklungsplan und Regionales Entwicklungskonzept, als Grundlage für die Neuaufstellung des Regionalplanes) angepasst ist.

Das „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ wird von einem **„Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“** überlagert. In Vorbehaltsgebieten soll bestimmten, raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden. Bei Vorbehaltsgebieten handelt es sich somit um Grundsätze der Raumordnung. „Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen“ sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion bzw. den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen in diesen Gebieten vermieden werden. Die Notwendigkeit zur Beanspruchung der Planfläche, und somit auch des „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“, wurde zuvor aufgezeigt. Um dem Belang des Klimaschutzes jedoch gerecht zu werden, wurde im Zuge der weiteren Entwurfsphase des Bebauungsplanes eine fachgutachterliche Stellungnahme zu den lokalklimatischen Auswirkungen der Planung eingeholt.

Anhand der Klimaexpertise des Instituts für Klima- und Energiekonzepte (INKEK) zeigt sich, dass die derzeitige Funktion des Plangebietes (Kaltluftproduzent und kleinräumiger Abfluss) in ihrer Qualität durch die Planung herabgesetzt wird. Allerdings steht diesem Verlust ein äußerst großes, vorhandenes Kaltluftvolumen und hochaktives Kaltluftgeschehen aus den umliegenden weiträumigen landwirtschaftlichen Flächen und daran angrenzenden Waldflächen gegenüber, die sowohl das Plangebiet „Am Mischborn“ als auch die nachbarschaftlichen Siedlungsbereiche Mosbachs und Wenigumstadts weiterhin ausreichend um- und überströmt werden. Aus der



Umgebung wird genügend Kaltluft zugeführt, sodass sogar im Sommer keine Verschlechterung der human-biometeorologischen Bedingungen erwartet wird und ebenso allgemein keine Verschlechterung der Luftqualität durch die Anströmungsrichtung wahrscheinlich ist. Die Überplanung des Gebietes wird somit für vertretbar angesehen. Auch, da es sich um eine Wohnbaufläche mit vergleichsweise geringer Versiegelung handelt. Die reagiert auf den globalen Klimaschutz, indem die Errichtung von PV-Anlagen für jedes einzelne Gebäude festgesetzt wurde (Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen). Auch nimmt die Planung sich der Reduzierung lokalklimatischer Auswirkungen an. Neben der Begrenzung der GRZ wurde u.a. die Errichtung sogenannter Steingärten für unzulässig erklärt hat. Diese Festsetzung wurde nicht aus ästhetischen Gründen, sondern aus ökologischen Gründen gewählt. Begrünte Freiflächen bieten Insekten, Vögeln und anderen Tieren einen Nahrungs- und Rückzugsraum. Mit dem Ausschluss von Steingärten wird somit der Verarmung von Arten (Flora und Fauna) entgegengewirkt. Zugleich haben Grünflächen auch einen positiven Einfluss auf den Wasserhaushalt und das Kleinklima, da sie sich entgegen Steinen nicht aufheizen.

## 2.2 Umsetzung der Dichtevorgaben des Regionalplanes Südhessen

Gemäß den Zielsetzungen des Regionalplanes Südhessen (Z3.4.1-9) sind bei der Ausweisung von Wohnbauflächen siedlungstypische Dichtevorgaben, bezogen auf das Bruttowohnbauland, einzuhalten. Für die Gemeinde Schaafheim gilt die Einordnung in den Siedlungstyp „ländlicher Siedlungstyp“, hierfür sind 25 – 40 Wohneinheiten je ha nachzuweisen. Nach Z3.4.1-9 dürfen die unteren Werte nur ausnahmsweise unterschritten werden. Ausnahmen sind begründet in direkter Nachbarschaft zu ländlich geprägten Gebieten, durch die Eigenart eines Ortsteils oder durch Vorliegen topografischer, ökologischer oder klimatologischer Besonderheiten. Der obere Wert darf nicht überschritten werden.

Als Bemessungsgrundlage werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes – insb. zur zulässigen Bauweise, zur minimalen und maximalen Grundstücksgröße sowie zur jeweils zulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden herangezogen. Aus dieser Vorgehensweise resultiert, dass ein minimaler und ein maximaler Wert ermittelt wird, da z.B. innerhalb eines Wohngebäudes mehrere Wohneinheiten entstehen können, jedoch nicht müssen.

Die Bruttowohnbaufläche entspricht folgender Gesamtfläche, welche für die Dichtewertermittlung herangezogen wird:

Wohnbaufläche (WA):	27.107 m <sup>2</sup>
<u>öffentliche Straßenverkehrsfläche</u>	<u>5.720 m<sup>2</sup></u>
Bruttofläche:	32.827 m <sup>2</sup> = 3,28 ha

**Hieraus ergeben sich 82 bis 131 Wohneinheiten für das Plangebiet.**

### Minimalwerte:



### **WA2: 22.992 m<sup>2</sup>**

**Annahme:** Ausschließlich Einzelhäuser im Sinne von Einfamilienhäusern unter Ausnutzung der planungsrechtlichen maximalen Grundstücksfläche von 600 m<sup>2</sup>.

Im festgesetzten WA2 entstehen somit mindestens 38 Wohneinheiten.

### **WA1: 4.115 m<sup>2</sup>**

**Annahme:** Es wird davon ausgegangen, dass auch im WA1 ausschließlich Einzelhäuser im Sinne von Einfamilienhäusern auf durchschnittlich 600 m<sup>2</sup> großen Baugrundstücken entstehen; auch wenn für das WA1 keine Festsetzung zur max. Grundstücksgröße aufgenommen wurde.

Im festgesetzten WA1 entstehen somit mindestens 7 Wohneinheiten.

**Somit liegt der Minimalwert für das Plangebiet bei 45 Wohneinheiten und somit unterhalb dem, für einen „ländlichen Siedlungstyp“ nachzuweisenden Wert.**

An dieser Stelle wird auch darauf hingewiesen, dass gemäß dem Urteil des Senates des hessischen Verwaltungsgerichtshofes vom 13.10.2016 (Hessischer Verwaltungsgerichtshof, Urteil vom 13. Oktober 2016 – 4 C 962/15.N –, juris) die Einhaltung der Untergrenze der Bebauungsdichte als Ziel des Regionalplanes Südhessen 2010 (Z3.4.1-9) als nicht verbindlich anzusehen ist.

### **Maximalwerte:**

#### **WA2: 22.992 m<sup>2</sup>**

**Annahme:** Ausschließlich Doppelhausgrundstücke unter Ausnutzung der planungsrechtlichen Mindestgrundstücksfläche von 250 m<sup>2</sup> und einer Wohnung je Doppelhaushälfte.

Im festgesetzten WA2 entstehen somit maximal 92 Wohneinheiten.

#### **WA1: 4.115 m<sup>2</sup>**

**Annahme:** Es wird davon ausgegangen, dass im WA1 Hausgruppen entstehen, von denen jedes der beiden Vollgeschosse eine einzelne Wohneinheit abbildet.

Die überbaubare Grundstücksfläche des nordwestlichen WA1-Gebietes weist eine Länge von ca. 34 m auf. Als Maximalwert wird hier eine Reihenhausbebauung mit schmalen Häusern angesetzt. Selbst bei schmalen Häusern von 6,0 m Fassadenlänge werden hier demnach nicht mehr als 5 Häuser entstehen können. Bei der Annahme von 2 Wohneinheiten je Haus ergeben sich 10 Wohneinheiten.

Die überbaubare Grundstücksfläche des nordöstlichen WA1-Gebietes weist eine Größe und Ausdehnung auf, dass hier zwei Hausreihen oder mehrere Einzelhäuser im Sinne des Geschosswohnungsbaus entstehen könnten. Vorliegend wird jedoch eine Reihenhausbebauung,



erneut mit schmalen Häusern von 6,0 m, angesetzt. Entlang der Wenigumstädter Straße könnte eine max. 40 m lange Hausreihe (max. 12 Wohneinheiten) und im südlichen Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche eine max. 66 m lange Hausreihe (max. 22 Wohneinheiten) entstehen.

Im festgesetzten WA1 entstehen somit maximal 44 Wohneinheiten.

**Somit liegt der Maximalwert für das Plangebiet bei 136 Wohneinheiten und somit unwesentlich oberhalb dem, für einen „ländlichen Siedlungstyp“ nachzuweisenden Wert.**

### **Zwischenfazit**

Als Ergebnis der aufgezeigten Ermittlung der minimalen und maximalen Dichtewerte für das Plangebiet ist festzuhalten, dass beide Darstellungen als Worst Case anzusehen sind. Insbesondere die Darstellung der Ermittlung der maximalen Wohneinheiten erscheint unrealistisch und entspricht nicht den bisherigen Nachfragen nach Bauland (sowohl insgesamt in Schaafheim wie auch bezogen auf das Plangebiet). Zumal eine Erschließung dieser kleinen Grundstücke nicht in jedem Bauabschnitt ohne weiteres umsetzbar wäre.

Viel realistischer erscheint eine **Mischkalkulation**, welche dennoch zum Wohle einer hohen Verdichtung ausgelegt wird:

### **WA2: 22.992 m<sup>2</sup>**

Errechnet man einen Mittelwert der städtebaulichen Dichte, mit einer ausgeglichen Durchmischung von Einzel- und Doppelhausgrundstücken, bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 475 m<sup>2</sup> für Einzelhausgrundstücke und 300 m<sup>2</sup> für Grundstücke mit Doppelhaushälften, unter der Annahme der Errichtung von zwei Wohneinheiten in jedem zweiten Einzelhaus, ergeben sich für den Bereich WA2 74 Wohneinheiten.

### **WA1: 4.115 m<sup>2</sup>**

Wird aufgrund der getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes von einer stärkeren Verdichtung im Bereich WA1 ausgegangen, erscheint der Mix der Annahme zu den Maximalwerten – schmale Häuser von 6,0 m Fassadenlänge und dennoch zwei Wohneinheiten je Haus – dennoch unrealistisch und überzogen. Realistischer erscheint der Ansatz von breiteren Häusern (Annahme 10 m) mit zwei Wohneinheiten je Haus oder schmalen Häusern mit nur einer Wohneinheit über die festgesetzten zwei Vollgeschosse. In diesem Fall ergäben sich maximal 26 Wohneinheiten für den Bereich WA1.

### **Ergebnis der Dichtewertermittlung**

Die vorherigen Rechenbeispiele zeigen eindeutig auf, dass der konkrete Dichtewert nicht ermittelt werden kann, da es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung um einen Angebotsbebauungsplan und keinen Vorhaben- und Erschließungsplan i. S. d. § 12 BauGB handelt, aus dem die zu realisierenden Wohneinheiten daraus hervorgehen würden. Somit sind im vorliegenden

Fall lediglich eine grobe Annäherung und realistische Abschätzung möglich. Als realistisch, wenn auch i. S. einer erhöhten Verdichtung gedacht, erscheint die aufgezeigte Mischkalkulation, aus der sich **100 Wohneinheiten** für das Bebauungsplangebiet ergeben. Da der Regionalplan eine Dichte für das Gebiet von **83 bis 133 Wohneinheiten** vorgibt, wird der ermittelte Dichtewert als im Sinne der Regionalplanung betrachtet.

Anschließend sei darauf hingewiesen, dass die e-netz Südhessen AG, die das Baugebiet erschließen wird, derzeit von 45 bis 55 Bauplätzen ausgeht. Somit wird hier überwiegend von dem Verkauf von Einzelhausgrundstücken ausgegangen. Gemäß Bebauungsplan dürfen in jedem Einzelhaus bis zu zwei Wohnungen entstehen.

### 2.3 Vorbereitende Bauleitplanung: rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Schaafheim aus dem Jahr 1990 stellt den Planbereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Gemäß dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, nach dem der Bebauungsplan aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, wäre zunächst eine teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes vorzunehmen.



**Abbildung 5:** Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schaafheim



Da der Bebauungsplan jedoch unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens aufgestellt wird, greift hier § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB, auf den sich das Verfahren nach § 13b BauGB bezieht. Die benannte Einzelnorm besagt, dass ein Bebauungsplan, der im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird und der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden kann, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, solange die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gesamtgebietes nicht beeinträchtigt wird. Die Festsetzungen für das Baugebiet dienen der rechtlichen Klarstellung, dass an diesen Stellen eine weitere Bebauung möglich ist und der Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Dies auch, obwohl der Bebauungsplan nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt ist. Rahmenbedingungen, die für eine geordnete städtebauliche Entwicklung notwendig sind, wie die konkrete Betrachtung der verkehrlichen Erschließungssituation, Klimafunktionen oder des Immissionsschutzes, wurden beachtet. Zudem kann das Plangebiet als Lückenschluss zwischen den bisherigen Siedlungslagen von Mosbach und Wenigumstadt angesehen werden.

Im Zuge der Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schaafheim ist für den Standort „Wohnbaufläche“ i. S. d. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO vorzusehen.

## 2.4 Aufstellungsverfahren

### 2.4.1 Verfahrenswahl

Der vorliegende Bebauungsplan überplant eine im Außenbereich liegende Fläche, die unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt. Die Einbeziehung der Außenbereichsfläche in den Innenbereich stellt somit eine Arrondierung des Siedlungskörpers dar, die der Wohnraumbereitstellung dient. Für diese Art der „Baulandbereitstellung“ hat der Gesetzgeber mit der Novellierung des Baugesetzbuches 2017 den § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ neu in das Baugesetzbuch aufgenommen. Gemäß § 13b BauGB können bis zum 31. Dezember 2019 Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m<sup>2</sup>, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Die Regelung verweist auf § 13a BauGB, somit bringt § 13b BauGB entsprechende Folgen mit sich:

- von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Zusammenfassenden Erklärung-wird abgesehen (§13 Abs. 3),
- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3,4 Abs. 1 kann abgesehen werden, es genügt die Durchführung einer einstufigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung; *hierauf wird in der vorliegenden Bauleitplanung nicht zurückgegriffen,*





- die Aufstellung des Bebauungsplanes ist vor Änderung des Flächennutzungsplanes möglich, dieser ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13b BauGB müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

- die im Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung muss sich auf Wohnbauflächen beziehen,
- die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO muss weniger als 10.000 m<sup>2</sup> betragen,
- durch den Bebauungsplan dürfen keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und
- es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten und Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen.

Die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs.2 BauNVO liegt im Bebauungsplangebiet in Summe unterhalb des Schwellenwertes von 10.000 m<sup>2</sup> für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens. Das BauGB stellt ausschließlich auf die im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächen ab. Die festgesetzten Erschließungsflächen zählen nicht mit. Ebenso zählt eine zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) i. S. d. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen, Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht in die 10.000er GR-Grenze hinein. Hier orientiert sich der § 13a BauGB, auf den sich § 13b bezieht, an der Formulierung der Begründung zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP). Hier heißt es: „Bei der Ermittlung der Grundfläche ist ausschließlich § 19 (2) BauNVO zugrunde zu legen, d.h. der sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl ergebende rechnerische Anteil der überbaubaren Flächen. Die Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 (4) BauNVO bleiben dabei unberücksichtigt.“ Es kommt deshalb nicht darauf an, ob die Gesamtfläche des Bebauungsplanes (einschließlich Straßenverkehrs- und Grünflächen) mehr als 10.000 m<sup>2</sup> aufweist. Nachfolgend wird der Nachweis der gemäß Bebauungsplan zulässigen Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO erbracht:

Gebiet	Fläche	Festgesetzte GRZ	Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO
WA1	4.115 m <sup>2</sup>	0,4	1.646 m <sup>2</sup>
WA2	22.992 m <sup>2</sup>	0,35	8.047 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt:</b>			<b>9.693 m<sup>2</sup></b>

**Abbildung 6:** Nachweis zur Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO

Die zulässige Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt im vorliegenden Fall **9.693 m<sup>2</sup>** und liegt damit unterhalb der Schwelle von 10.000 m<sup>2</sup>.



Im Bebauungsplan werden ferner erkennbar keine Nutzungen festgesetzt, die nach Anlage 1 zum UVPG einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Die Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan beschränken sich auf wohnbauliche Nutzungen, was zugleich Anwendungsvoraussetzung für das Verfahren nach § 13b BauGB ist. FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen.

Im Vorfeld dieser Bauleitplanung wurde zunächst eine Einschätzung vorgenommen, ob und inwieweit durch den Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen ausgelöst werden können. Auch wurde eine projektbezogene artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse werden im weiteren Verlauf der Begründung dargestellt und der Artenschutzbericht wird als Anlage zum Bebauungsplan geführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB, kann im Verfahren nach § 13b BauGB abgesehen werden. An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass die frühzeitige Beteiligung nach §§ 3,4 Abs. 1 BauGB im Verfahren nach § 13b BauGB entfallen kann. Hiervon wurde jedoch kein Gebrauch gemacht. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes im zweistufigen Regelverfahren wären die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern. Da eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB im vorliegenden Fall jedoch entfällt, wird auf diese Aufforderung verzichtet.

Auch hinsichtlich der Anwendbarkeit des § 13b BauGB im Rahmen der Ortsrandarrondierung / Lückenschluss liegen die Zulässigkeitsmerkmale eindeutig vor. Das Plangebiet bindet aus städtebaulicher Sicht organisch und strukturell „an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ im Sinne von § 13b BauGB an. Es schließt zu zwei Seiten an die Siedlungslage Mosbachs an. Zudem folgt nach Osten – jenseits eines Gewässergrabens – Wohnbebauung. Gleichsam lassen die Festsetzungen des Bebauungsplanes die Wohnnutzung zu. Durch Einschränkungen im Textteil zum Bebauungsplan wird der allgemeine Zulässigkeitskatalog nach der Baunutzungsverordnung nochmals restriktiv ausgelegt. Nach der Rechtsprechung dürfen Gebietsartfestsetzungen erfolgen, nach denen Wohngebäude, wohnähnliche Betreuungseinrichtungen und eine damit unmittelbar zusammenhängende technische Infrastruktur (z. B. Verkehrsflächen, Stellplätze, Garagen, Anlagen der Wasser- und Energieversorgung) zulässig sind. Offen gelassen hat die geltende Rechtsprechung bisher, ob allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO im vereinfachten Verfahren nach § 13b BauGB überhaupt wirksam festgesetzt werden können oder ob die Vorschrift ausschließlich die Festsetzung eines reinen Wohngebietes nach § 3 BauNVO zulässt. Der Gesetzgeber indes hat in § 13b BauGB eine Legaldefinition des Begriffs der „Wohnnutzungen“ unterlassen, sodass dieser durch Auslegung zu klären ist. Nach herrschender Auffassung müsse bei der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes die Plangeberin über § 1 Abs. 5 BauNVO diejenigen Nutzungen ausschließen, die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - Nr. 5 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden können. Denn Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen können auch im weitesten Wortsinnverständnis nicht vom Tatbestandsmerkmal „Wohnnutzungen“ als gedeckt angesehen werden.



Dies wird im Textteil zum vorliegenden Bebauungsplan entsprechend festgesetzt, sodass auch hier die Anwendbarkeit des § 13b BauGB im Hinblick auf das beschleunigte Verfahren nachgewiesen werden kann.

Die Anwendbarkeit des § 13b BauGB im Hinblick auf das beschleunigte Verfahren konnte somit nachgewiesen werden.

## 2.4.2 Verfahrensdurchführung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden, nach den Maßgaben des Baugesetzbuches, die nachstehenden Verfahrensschritte gemäß erfolgter Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung durchgeführt:

- 05.11.2018:** Beschluss der Gemeindevertretung nach § 2 Abs. 1 BauGB über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Mischborn“.
- 12.12.2019:** Beschluss der Gemeindevertretung über die Überführung der Verfahrenswahl vom 2-stufigen Regelverfahren in ein Verfahren nach den Maßgaben des § 13b BauGB sowie über die Änderung des räumlichen Geltungsbereiches.
- 19.12.2019:** Ortsübliche Bekanntmachung der o. g. Beschlussfassungen.
- 29.06.2020:** Billigung und Beschlussfassung des vorgelegten Bebauungsplanes „Am Mischborn“ als Vorentwurf zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung und Unterrichtung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (im Verfahren nach § 13b BauGB nicht erforderlich).
- 02.07.2020:** Ortsübliche Bekanntmachung der o. g. Beschlussfassung.
- 10.07.2020 bis einschließlich 10.08.2020:** Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage der Planungsabsicht. Der Öffentlichkeit wurde damit die Gelegenheit gegeben, sich über die Planungsabsicht und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung näher zu unterrichten und ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.
- 08.07.2020** Anschreiben im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB; die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden schriftlich von der Planungsabsicht unterrichtet und mit Fristsetzung bis **10.08.2020** zur Stellungnahme aufgefordert. Eine Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung erfolgte aufgrund der Verfahrenswahl nicht.
- 11.12.2020** Die Gemeindevertretung hat die aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgegebenen Anregungen in ihrer Sitzung vom **11.12.2020** geprüft und beschlossen.

- 11.12.2020** Beschlussfassung des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung nach §§ 3,4 Abs. 2 BauGB; jeweils i. V. m. § 13b BauGB.
- 17.12.2020** Ortsübliche Bekanntmachung des o. g. Beschlusses und Unterrichtung der Öffentlichkeit zur Durchführung der förmlichen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13b BauGB.
- 04.01.2021 bis einschließlich 04.02.2021:** Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB.
- 18.12.2020** Anschreiben im Rahmen der förmlichen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB; die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden schriftlich durch Übersenden des Entwurfs von der Planungsabsicht unterrichtet und mit Fristsetzung bis **29.01.2021** zur Stellungnahme aufgefordert.
- 22.03.2021** Beschlussfassung des Bebauungsplanes als geänderter Entwurf zur Durchführung einer erneuten, eingeschränkten und verkürzten förmlichen Beteiligung gemäß §§ 3,4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 und § 13b BauGB.
- 08.04.2021** Ortsübliche Bekanntmachung und Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Durchführung der erneuten, eingeschränkten und verkürzten förmlichen Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 und § 13b BauGB.
- 19.04.2021 bis einschließlich 03.05.2021:** Durchführung der erneuten, eingeschränkten und verkürzten förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB.
- 14.04.2021** Anschreiben im Rahmen der erneuten, eingeschränkten und verkürzten förmlichen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 und § 13b BauGB; die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden schriftlich durch Übersenden des Entwurfs von der Planungsabsicht unterrichtet und mit Fristsetzung bis **03.05.2021** zur Stellungnahme aufgefordert.
- 21.06.2021** Behandlung und Beschlussfassung über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung nach §§ 3, 4 Abs. 2 BauGB sowie der erneuten, eingeschränkten und verkürzten förmlichen Beteiligung nach §§ 3, 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a BauGB eingegangenen Anregungen.
- Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung gemäß § 10 BauGB.

### **2.4.3 Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes**

Im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen; dazu sind zunächst die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Das Abwägungsgebot ist dann verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung



überhaupt nicht stattfindet, wenn in die Abwägung Belange nicht eingestellt werden, die nach Lage der Dinge hätten eingestellt werden müssen, wenn die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht. Innerhalb des so gezogenen Rahmens ist dem Abwägungserfordernis genügt, wenn sich die Plangeberin im Widerstreit verschiedener Belange für die Bevorzugung des einen und damit notwendigerweise für die Zurückstellung des anderen Belangs entscheidet. (u. a. OVG NRW, Urt. v. 19.07.2013 – 10 D 107/11.NE –, juris).

Im Zuge der förmlichen Beteiligung am Entwurf wurden folgende Änderungen und Anpassungen des Planinhaltes vorgenommen, die im Ergebnis aufgrund der materiell-rechtlichen Bedeutung im Sinne des § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute förmliche Beteiligung erforderten:

- Stellungnahme Gemeindevorstand Gemeinde Schaafheim, Gemeindebrandinspektor, 04.01.2021; Bürger 1, 04.02.2021:

Die im Südosten des Plangebietes festgesetzte 7,00 m breite Verkehrsfläche, welche stumpf als Sackgasse an der Grenze zu Flurstück Nr. 109 endete, wurde aufgelöst und fortan als Bauland festgesetzt; die überbaubare Grundstücksfläche wurde demgemäß angepasst und als durchgängiges Baufenster festgesetzt.

- Stellungnahme Gemeindevorstand Gemeinde Schaafheim – Gemeindebrandinspektor - 04.01.2021; Landkreis Darmstadt-Dieburg - Brand- und Katastrophenschutz sowie ländlicher Raum - 29.01.2021; Zweckverband Gruppenwasserwerk Dieburg, 12.01.2021

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Löschwasserversorgung im Plangebiet wurde die zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) mit 0,7 als Höchstmaß festgesetzt.

- Stellungnahme Gemeindevorstand Gemeinde Schaafheim – Gemeindebrandinspektor - 04.01.2021; Landkreis Darmstadt-Dieburg - Brand- und Katastrophenschutz sowie ländlicher Raum - 29.01.2021;

Die Wirtschaftswegparzelle in der Gemarkung Mosbach, Flur 1, Nr. 447 wurde bis zur Anschlussstelle an die Sterbachstraße in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen und als Wirtschaftsweg festgesetzt und es wurde die Anbindung an den südwestlichen Bereich des Plangebietes hergestellt als Notzufahrt für Einsatzkräfte zum Neubaugebiet sowie zur Benutzung durch den landwirtschaftlichen Verkehr.

- Stellungnahme Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement, 21.01.2021; Markt Großostheim, 15.02.2021; Polizeipräsidium Südhessen - Polizeidirektion Darmstadt-Dieburg - 21.12.2020; Regierungspräsidium Darmstadt - Abt. Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Immissionsschutz, 29.01.2021; Bürger 1, 04.02.2021:

Die Verkehrsuntersuchung und die schalltechnische Immissionsprognose wurden unter Berücksichtigung der Planung zur Ortsumgehung Pflaumheim angepasst. Die Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet, aus der geänderten Verkehrsuntersuchung ergaben sich keine Auswirkungen auf den Festsetzungsgehalt.

- Stellungnahme Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement, 21.01.2021:

Die Begründung wurde um den Bescheid von Hessen Mobil zum Wirksamwerden der Festsetzung der neuen Ortsdurchfahrtsgrenze ergänzt.

- Stellungnahme Landkreis Darmstadt-Dieburg - Untere Naturschutzbehörde - 29.01.2021:

Die Textfestsetzung Abschnitt A, Pkt. 13.1 wurde um den Zusatz „standortgerecht“ ergänzt und fortan bestimmt, dass pro angefangene 250 qm nicht überbaubare Baugrundstücksfläche mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum (Pflanzqualität: StU mind. 14/16 cm, gemäß Pflanzenliste unter Abschnitt D) oder hochstämmiger Obstbaum (Pflanzqualität: StU mind. 10/12 cm, gemäß Pflanzenliste unter Abschnitt D) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

Die im Textteil zum Bebauungsplan integrierte Pflanzliste wurde um Anregungen der Unteren Naturschutzbehörde angepasst und Nadelgehölze, Scheinzypressen sowie Kirschlorbeer fortan ausgeschlossen. In die Auswahlliste für Sträucher wurden die Arten Hainbuche und Liguster aufgenommen.

- Stellungnahme Markt Großostheim, 15.02.2021;  
WWA Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, 27.01.2021;  
Bürger 1, 04.02.2021:

Die Begründung wurde um Aussagen zur Kapazität der Kläranlage Bachgau ergänzt.

- Stellungnahme Regierungspräsidium Darmstadt - Abt. Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Bodenschutz, 29.01.2021:

Die Bebauungsplanbegründung wurde um vertiefende Aussagen zu dem Schutzgut Boden ergänzt.

- Stellungnahme Regierungspräsidium Darmstadt - Abt. Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Immissionsschutz, 29.01.2021:

Die bereits im Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes integrierten Festsetzungen gegen Verkehrslärmeinwirkungen wurden um schalltechnische Möglichkeiten wie Grundrissorientierung, Hamburger HafenCity-Fenster, Prallscheiben ergänzt.

Im Hinblick auf Gewerbelärm wurden die vorhandenen schalltechnischen Festsetzungen in Ziff. 12.1 um Maßnahmen in Kap. 6.2.2 der schalltechnischen Untersuchung und die Zusammenstellung der Maßnahmenauswahl in der Bebauungsplanbegründung ergänzt.

Die im Bebauungsplan dargestellte 60 dB(A)-Isophone des maßgeblichen Tag-Außenlärmpegels wurde als solche gekennzeichnet als Trennlinie der Lärmpegelbereiche II / III.

- Bürger 1, 04.02.2021:

Die Bebauungsplanbegründung wurde um Informationen zur geplanten Entwässerung und dem hydraulischen Nachweis ergänzt.

Im Zuge der erneuten förmlichen Beteiligung am geänderten Entwurf wurden folgende redaktionelle Anpassungen am Planteil vorgenommen:

- Stellungnahme Regierungspräsidium Darmstadt - Abteilung Umwelt Darmstadt – vom 03.05.2021:

Der Planteil wurde um die 50 dB(A)-Isophone des Nacht-Beurteilungspegel als Schwelle des Erfordernisses schalldämmender Lüftungseinrichtungen gemäß Abb. 1.2. der Schalltechnischen Untersuchung sowie um die "Grenzlinie 2" als Schwelle des Erfordernisses von Maßnahmen gegen Gewerbelärm gemäß Abb. 2 der Schalltechnischen Untersuchung ergänzt.



## **3 Fachplanungen und sonstige Planungsgrundlagen**

### **3.1 Erschließungsanlagen**

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch die Wenigumstädter Straße, welche im Norden des Plangebietes verläuft und teilweise in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen wurde, gegeben. Für die innere Erschließung des Plangebietes ist der Bau von weiteren Erschließungsstraßen erforderlich, welche ebenfalls verbindlich festgesetzt wurden.

#### **3.1.1 Technische Ver- und Entsorgung**

Die Stromversorgung des Planungsgebietes ist durch Ergänzung und Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes im Zuge der Erschließungsmaßnahmen entsprechend dem Leistungsbedarf der zukünftigen Abnehmer zu gewährleisten. Die Errichtung einer Trafostation ist im nördlichen Bereich des Plangebietes vorgesehen. Die konkrete Lage und Dimensionierung der „Fläche für Versorgungsanlagen“ wurde im Zuge der weiteren Entwurfsplanung ermittelt und verbindlich festgesetzt.

Zur Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Belange in der Bauleitplanung wurde das Ingenieurbüro Reitzel GmbH & Co. KG aus Groß-Zimmern zur Erarbeitung einer fachlichen Stellungnahme beauftragt. Die Stellungnahme liegt bereits vor und wird fortan als Anlage zur Bauleitplanung geführt. Nachfolgend werden die wesentlichen Inhalte der Stellungnahme des Ingenieurbüros Reitzel (IBR) bzgl. der Ver- und Entsorgung des Gebietes wiedergegeben.

Der Zweckverband Gruppenwasserwerk Dieburg beliefert die Gemeinde Schaafheim mit Trink- und Brauchwasser. Gemäß bestehendem Wasserlieferungsvertrag verpflichtet sich der Zweckverband zur Wasserlieferung. Die zugesicherte Menge reicht auch für die Versorgung des geplanten Baugebietes aus. Der Wasserbedarf wurde vom IBR mit 11.041 m<sup>3</sup>/a angegeben. Der Nachweis, dass die genehmigten Fördermengen nicht überschritten werden, ist vom Zweckverband Gruppenwasserwerk Dieburg zu erbringen. Das Gebiet wird für zwei Stunden mit 48 m<sup>3</sup>/h Löschwasser versorgt werden müssen, was umgerechnet 800 l/min entspricht. Bei einer Geschosflächenzahl (GFZ) größer als 0,7 werden laut DVWG Arbeitsblatt W 405 (Februar 2008) 96 m<sup>3</sup>/h Löschwasser notwendig. In den Textteil zum Bebauungsplan wurde ein Hinweis zum Brand- und Katastrophenschutz aufgenommen sowie die GFZ auf das Höchstmaß von 0,7 festgesetzt. Hier wurde darauf hingewiesen, dass, wenn die geforderte Löschwassermenge nicht aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz und / oder aus unerschöpflichen Wasserquellen (z.B. offene Gewässer) erbracht werden kann, ein Wasservorrat durch andere Maßnahmen (Löschteiche, Löschwasserbrunnen oder -behälter) sicherzustellen ist.

Das Plangebiet kann an die vorhandene Wasserleitung in der Wenigumstädter Straße angeschlossen werden. Für die Sicherstellung der Trink- und Löschwasserversorgung innerhalb des Plangebietes ist eine entsprechend dimensionierte Ringleitung und der hydraulische Nachweis im Zuge der konkreten Erschließungsplanung erforderlich. Nach dem derzeitigen Erkenntnisstand sind an dem vorhandenen Wasserversorgungsnetz keine Sanierungsmaßnahmen erforderlich.



Gemäß dem vorliegenden Bodengutachten (RPGeo, Az. 054719 vom 16.09.2019) ist der anstehende Boden nicht zur gezielten Versickerung geeignet.

Die Abwässer des Ortsteils Mosbach werden in der Verbandskläranlage „Klärwerk Bachgau“ im bayerischen Großostheim gereinigt. Das Klärwerk Bachgau ist für 35.000 EW ausgelegt. In die „Berechnung des Gesamtspeichervolumens im Einzugsgebiet der Kläranlage Bachgau“ vom Ingenieurbüro Jung, Kleinostheim aus dem Jahr 1999 ist die im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche „Am heiligen Born“ eingeflossen. Eine Entwicklung dieses Baugebiets durch die Gemeinde Schaafheim wird jedoch aufgrund eigentumsrechtlicher Nichtverfügbarkeit dauerhaft nicht mehr verfolgt. Das Gebiet wurde damals mit einer Flächengröße von 3,67 ha in der Berechnung berücksichtigt, womit ein Kapazitätstausch mit dem kleineren ca. 3,5 ha großen Gebiet „Am Mischborn“ vorgenommen werden kann. Veränderungen der Prognosewerte (SMUSI) werden insofern nicht erwartet, zudem das aufgegebenes Gebiet im Mischsystem hätte entwässert werden sollte, die Entwässerung des Baugebietes „Am Mischborn“ jedoch im Trennsystem erfolgt. Das „Klärwerk Bachgau“ ist somit in der Lage, die anfallenden zusätzlichen Schmutzwassermengen aufzunehmen und zu reinigen.

Der Anschluss der Schmutzwasserkanalisation von „Am Mischborn“ erfolgt entweder direkt an den parallel zum Pflaumbach verlaufenden Verbandssammler DN 400 oder an den Mischwasserkanal DN 450 in der Siemensstraße. Gemäß dem Kanalsanierungskonzept der Gemeinde Schaafheim ist der Mischwasserkanal in der Siemensstraße auf DN 600 zu vergrößern.

Der überwiegende Teil des Wohngebietes (WA2) soll über ein modifiziertes Trennsystem entwässert werden. Das Regenwasser der privaten Grundstücke soll dem Seitengraben des Pflaumbachs zugeleitet werden. Ein kleiner Bereich im Anschluss an die Wenigumstädter Straße (WA1) kann insgesamt nur im Mischsystem entwässert werden.

Das Regenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen soll gemeinsam mit dem Schmutzwasser der privaten Grundstücke über die vorhandene Mischwasserkanalisation in Richtung Kläranlage abgeführt werden. Der zur Regenwasserentwässerung des WA2 maßgebliche Pflaumbach wird als kleiner Flachlandbach eingestuft. Eine Begrenzung der Einleitmenge auf insgesamt 15 l/(s\*ha) ist daher zu berücksichtigen. Die Abflussbeschränkung erfolgt auf den einzelnen Baugrundstücken mittels Rückhaltemaßnahmen und wurde im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt. Für die Einleitung des Regenwassers in die Vorflut (Seitengewässer des Pflaumbachs) werden neue Einleitungsstellen erforderlich. Vorgesehen sind zwei Einleitstellen, die auf Höhe der beiden, an das Gewässer angrenzenden, festgesetzten Geh- und Radwege vorgesehen sind. Die Abflussmengen wurden durch das Ingenieurbüro Reitzel aus Groß-Zimmern bereits berechnet. Alle Regenwasserkanäle sollen in Nennweite DN 300 ausgeführt werden und der ermittelte maximale Belastungsgrad beträgt nach aktuellen Berechnungen 47%. Das Grabensystem führt nur temporär Wasser. Die Grabenlänge beträgt insgesamt ca. 1.200 m bis zur Mündung in den Pflaumbach nördlich der Siemensstraße. Gemäß der aktuellen Planung der Regenentwässerung werden dem Vorfluter über die beiden Einleitstelle insgesamt ca. 50 l/s zugeführt (Einleitmenge). Ein hydraulischer Nachweis, dass die Vorflut das Niederschlagswasser aus dem Baugebiet aufnehmen kann, wurde bereits durch das beauftragte Ingenieurbüro Reitzel erbracht, jedoch noch nicht mit der zuständigen Behörde abgestimmt. Die Erschließung ist gem. den Berechnungen des Ingenieurbüros gesichert. Die hydraulische Berechnung kommt zu dem





Ergebnis, dass die Einleitung von Regenwasser aus den Wohnbauflächen des Baugebietes zu einer Wasserspiegelerhöhung des Grabens führt, die anhand eines hundertjährigen Abflusserignisses ermittelt wird. Bei einer Überlagerung des 100-jährigen Abflusses aus dem natürlichen Gelände mit den Einleitungen aus dem Baugebiet ergibt sich ein Gesamtabfluss von  $Q = 231 + 50 = 281$  l/s. Die Leistungsfähigkeit der Vorflut wurde für den IST- und den PROGNOSE-Zustand berechnet und nachgewiesen. Für die geplanten Regenwassereinleitungen sind bei der zuständigen Wasserbehörde entsprechende Einleitanträge zu stellen.

Neue Mischwassereinleitungen sind nicht vorgesehen. Änderungen an bestehenden Mischwassereinleitungen sind nicht erforderlich.<sup>1</sup>

Aufgrund der bei Geländearbeiten angetroffenen hohen Grundwasserstände von 1,46 – 3,12 m u GOK ist der Plangeltungsbereich als vernässungsgefährdeter Bereich eingestuft und wurde entsprechend gekennzeichnet. Hierauf wird im weiteren Verlauf der Begründung noch eingegangen.

### 3.1.2 Verkehrsanlagen

Das gut 3,3 ha große Neubaugebiet soll über die Wenigumstädter Straße (K 105) erschlossen werden. Die Planung sieht lediglich eine Anschlussstelle / Einmündung in das Neubaugebiet vor, welche jedoch aktuell außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt (OD) liegt. Die Errichtung der Einmündung zu dem Neubaugebiet bedarf somit der Zustimmung des Straßenbaulastträgers Hessen Mobil. Gemäß § 23 Hessisches Straßengesetz (HstrG) dürfen außerhalb der OD zudem längs der Landes- und Kreisstraßen Hochbauten jeder Art erst in einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet werden. Die Gemeinde Schaafheim steht in Abstimmung mit Hessen Mobil, um die OD-Grenze zu verlegen. Fortan soll die OD unmittelbar an der Landesgrenze Hessen / Bayern festgesetzt werden. Der aktuelle Planentwurf geht von einer Verlegung der OD-Grenze aus und hält die Bauverbotszone von 20 m somit nicht ein. Hessen Mobil bestätigte die Bereitschaft zur Verlegung der OD, wenn die Gemeinde hierzu eine positive Stellungnahme verfasst.

Für die neuanzulegenden Verkehrsflächen im Inneren des Gebietes wurden Breiten von 7,00 m gewählt. Der Ausbauquerschnitt wird im Zuge der konkreten Erschließungsplanung festgelegt. Um die Ausbauplanung flexibel zu halten, setzt der Bebauungsplan eine gemischte öffentliche Verkehrsfläche fest. Die festgesetzte Verkehrsfläche lässt jedoch ausreichend Raum für Begegnungsverkehr und die Errichtung eines einseitigen Gehweges zu. Im Osten und im Südwesten des Plangebietes wurden zudem Geh- und Radwegeflächen festgesetzt, die den Übergang von den Straßenbereichen zu den angrenzenden verbleibenden Wirtschaftswegen bzw. auch zum Gewässer herstellen.

---

<sup>1</sup> Stellungnahme zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange bei der Bauleitplanung; Ingenieurbüro Reitzel GmbH & Co. KG; Groß-Zimmern im April 2020



Auch an den überörtlichen Verkehr ist das Plangebiet gut angebunden. Über die Ortsteile Wenigumstadt und Pflaumheim des Marktes Großostheim und die Ortsumgehung Großostheim erreicht man die B 469, die den Anschluss an die Bundesautobahnen A 3 und A 45 herstellt. Die Städte Darmstadt, Frankfurt am Main, Offenbach, Hanau und Aschaffenburg sind mit dem PKW allesamt in unter 50 km Entfernung zu erreichen.

Weiterhin liegt der Plangeltungsbereich lediglich zwischen 160 und maximal 350 Meter von der nächsten Haltestelle „Evangelische Kirche“ entfernt, die von der Buslinie K54 bedient wird. Für das geplante Neubaugebiet kann somit eine gute ÖPNV-Erschließungsqualität konstatiert werden.

Um eine ausreichende rettungsdienstliche Versorgung des Neubaugebiets zu sichern, soll der südliche des Plangebiets laufende Feldweg als Notzufahrt für Rettungsfahrzeuge dienen. Dieser wird entsprechend an den südwestlichen Bereich des Plangebietes angebunden. Es erfolgt daher eine Aufnahme der gesamten Wirtschaftswegparzelle (Gemarkung Mosbach, Flur 1 Nr. 447) bis zur Anschlussstelle an die Sterbachstraße in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes, welche im südlichen Bereich als Wirtschaftsweg festgesetzt wird. Der Zufahrtsbereich muss infolge dessen für eine Befahrung und Durchfahrt mit den Einsatzfahrzeugen geeignet hergerichtet werden, was bedeutet, dass erstens eine Befestigung des Weges für eine Achslast von mindestens 10 t vorzusehen ist sowie zweitens der Einmündungsbereich zum Neubaugebiet für Sattelzüge ausreichend dimensioniert wurde.

### **Verkehrsgutachten, Freudl Verkehrsplanung Darmstadt, 16.03.2021**

Die Beurteilung der aktuellen verkehrlichen Situation bzw. verkehrliche Leistungsfähigkeit erfolgte anhand aktueller Verkehrsmengen, die durch eine Bestandsaufnahme des fließenden motorisierten Individualverkehrs (MIV) erhoben wurden. An einem repräsentativen Werktag, am Donnerstag, den 29. Oktober 2020, wurde in der vor- und in der nachmittäglichen Stunden-Gruppe von 6:00 bis 9:00 Uhr und von 15:00 bis 19:00 Uhr eine Knotenstromzählung am Knotenpunkt Wenigumstädter Straße/ Siemensstraße/Spessartstraße durchgeführt. Dabei wurde die Stärke der Verkehrsbelastungen richtungsgetrennt sowie die zeitliche Verteilung ermittelt. Die Zählung erfolgte in 15-Minuten-Intervallen, wobei nach Fahrrichtung und Fahrzeugart unterschieden worden ist.

Die vormittägliche Spitzenstunde fällt auf die Zeit von 7:15 bis 8:15 Uhr, die nachmittägliche auf die Zeit von 16:30 bis 17:30 Uhr. Die Wenigumstädter Straße weist in diesen Zeiten Querschnittbelastungen zwischen ca. 150 und 250 Kfz/h bzw. zwischen ca. 190 und 290 Kfz/h auf. Der Schwerverkehrsanteil liegt in der vormittäglichen Stundengruppe knapp über vier Prozent, in der nachmittäglichen unter zwei Prozent.

Im Zuge der förmlichen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde vorgetragen, dass der zu Schaafheim benachbarte Markt Großostheim die Realisierung einer Ortsumgehung des Gemeindeteils Pflaumheim betreibt. Die darin enthaltenen verkehrstechnischen Aussagen zur Wenigumstädter Straße in Mosbach sind nun Bestandteil der Verkehrsanalysen der vorliegenden Planung.



Die allgemeine Verkehrsentwicklung ergibt in der Nullvariante mit dem Zeithorizont 2035 bei nicht Umsetzung der Planung eine leicht erhöhte Querschnittsbelastung für die Wenigumstädter Straße. Hinsichtlich der Verkehrsqualitätsstufe wird die beste Qualität (Stufe A) erhalten.

Für die Ermittlung des induzierten Verkehrs durch die angestrebte Wohnnutzung wurde aus dem Planungskonzept die ermittelte Einwohnerzahl abgeleitet. Neben den allgemeinen Entwicklungen um das Untersuchungsgebiet wurden für die Prognose die verkehrlichen Wirkungen des Planvorhabens betrachtet, indem der erwartete Kfz-Neuverkehr in Stärke und Richtung präsumiert wurde. Festzuhalten ist, dass der Großteil des induzierten Verkehrs von/nach Osten somit von/nach der angrenzenden bayerischen Seite verläuft. Der durch die Planung entstehende Neuverkehr wird zu Mehrbelastungen in der Wenigumstädter Straße führen; allerdings wird wie im Nullfall 2035 die bisherige sehr gute Verkehrsqualitätsstufe A auch im Prognosefall 2035 weiter bestehen bleiben.

Die Verkehrsuntersuchung kommt weiterhin zu dem Schluss, dass die Zuwächse im betroffenen umgebenden Straßennetz als auch die Verkehrsbelastungen innerhalb des Gebietes selbst Größenordnungen erreichen, die mit der geplanten Wohnnutzung sehr gut verträglich sind und stehen im Einklang mit dem gültigen Regelwerk – sie liegen stets sehr deutlich unter den dort als „üblich“ (mithin zumutbar) angegebenen Verkehrsbelastungen. Diese Einschätzung hat sowohl in den vor- als auch nachmittäglichen Spitzenverkehrsstunden Bestand.

Aus verkehrlicher Sicht wird das Planvorhaben des Bebauungsplanes „Am Mischborn“ als unproblematisch angesehen, dessen Realisierung zu keiner unangemessen hohen oder unzumutbaren Verkehrsbelastung führen wird. Die mit der Neubebauung verbundenen induzierten Verkehrsströme lassen laut Gutachten keine wahrnehmbaren Einschränkungen bezüglich der Verkehrssicherheit oder -qualität erwarten. Das Verkehrsgutachten wird fortan als Anlage zum Bebauungsplan geführt.

## **3.2 Umweltschützende Belange**

### **3.2.1 Umweltprüfung**

Mit Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) am 20.07.2004 sind zahlreiche Änderungen des BauGB, daneben u. a. auch Änderungen des Raumordnungsgesetzes (ROG) und des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), verbindlich geworden. Anlass für das EAG Bau ist die Umsetzung der EU-Richtlinien über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001, Plan-UP-Richtlinie).

Die Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie im Bereich der Bauleitplanung erfolgt in der Weise, dass grundsätzlich alle Bauleitpläne einer Umweltprüfung zu unterziehen sind. Eine Ausnahme besteht nur für Bauleitpläne, die im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden,



sowie für Bauleitpläne, die im beschleunigten Verfahren nach § 13a bzw. § 13b BauGB aufgestellt bzw. geändert werden und somit in Verbindung mit § 13 BauGB stehen.

Da die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13b BauGB durchgeführt wird, entfällt die Umweltprüfung, die Eingriffsregelung findet keine Anwendung. Diese gesetzliche Fiktion führt dazu, dass die mit der Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung verbundene Ausgleichsverpflichtung bei Bebauungsplänen nach §§ 13, 13a und 13b BauGB entfällt.

Die Belange des Umweltschutzes sind weiterhin allgemein zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) und werden nachfolgend und im Artenschutzbericht abgearbeitet. In diesem Sinne entbindet § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, auf den sich der § 13b BauGB bezieht, zwar von der Ausgleichsverpflichtung, nicht jedoch von der Vermeidungs- und Minimierungspflicht. Entsprechende Festsetzungen wurden getroffen.

### 3.2.2 Schutzgüter

Die nachfolgendem Erörterungen zu einigen von der Planung betroffenen Schutzgütern erfolgt mit Hilfe verschiedener Recherchematerialien (unter anderem Natureg-Viewer, Bodenviewer und WRRL-Viewer des HLNUG, Geoviewer der BGR), des Bodengutachtens von *RPGeo*, des Archäologischen Gutachtens der *GGU*, der wasserwirtschaftlichen Stellungnahme von *Ingenieurbüro Reitzel* und eigenen Beobachtungen während der Geländebegehung am 19.02.2020.

#### Naturraum

Das Plangebiet ist im östlichen Teil des „Rheinheimer Hügelland“ als Bereich des Rhein-Main-Tieflands in der naturräumlichen Einheit 231.3 „Kleine Bergstraße“ verortet<sup>2</sup>. Das „Rheinheimer Hügelland“ bildet den Übergang vom Odenwald im Süden zur Untermainebene im Norden. Die Landschaft ist durch Ackerbau geprägt, wobei in der Kleinen Bergstraße kleinräumig Obst- und Weinbau erfolgt. Beim Plangebiet handelt es sich um eine Ackerfläche, auf die im Westen, Norden und Osten Bebauung folgt. Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze fließt ein Gewässergraben (namenloses Seitengewässer des Pflaumbachs). Weiter nach Süden erstreckt sich mehr offene Ackerfläche.

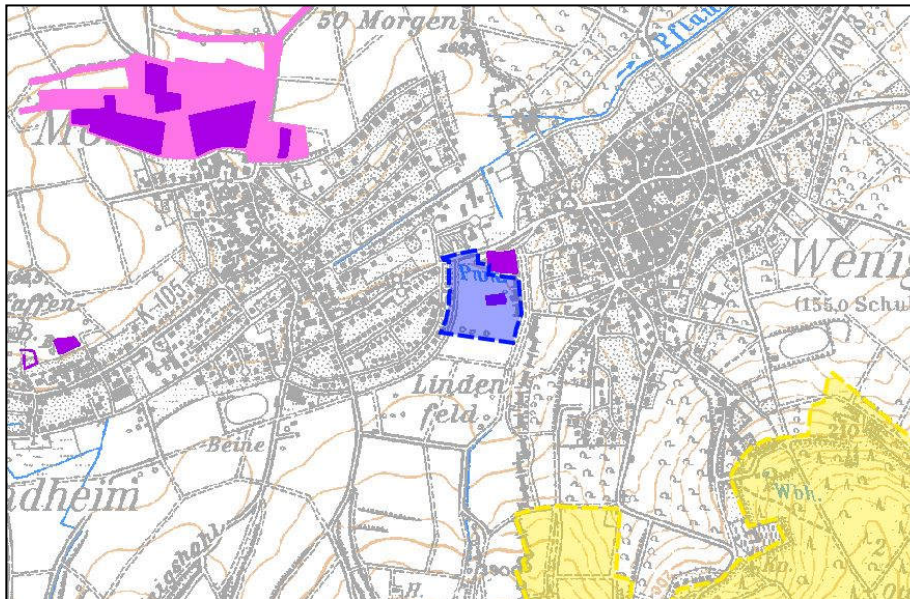
Für den Naturschutz erwähnenswert sind im Wesentlichen der nördlich an das Plangebiet angrenzende Feuchtgehölz-Komplex und der innerhalb des Plangebietes gelegene Obstbaumbestand.

Etwa 500 Meter nordwestlich der Vorhabenfläche auf der Nordseite von Mosbach befindet sich ein größerer Streuobst-Gehölz-Komplex, der zum größten Teil auch den Bestimmungen des § 30 BNatSchG unterliegt. 500 Meter südlich beginnt auf bayerischer Seite das Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Odenwald“. (Abbildung 77)

---

<sup>2</sup> Klausing O. (1967)

Geschützte Gebiete nach §§ 20, 30, 32 BNatSchG und § 13 HWaldG sind von der Planung nicht betroffen.



**Abbildung 7:** Übersichtskarte der Schutzgebiete. blau = Plangebiet, gelb = LSG "Bayerischer Odenwald", lila/rosa = geschützte Biotop. Quelle: Natureg Viewer Hessen | © Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz | © Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie | © GeoBasis-DE / BKG 2017 | verändert durch InfraPro.

## Landschaft

Die landschaftliche Situation von Mosbach stellt sich grundlegend anthropogen überprägt dar. Der Ortsteil bildet zusammen mit dem westlich gelegenen Schaafheimer Ortsteil Radheim und dem bayerischen Großostheimer Ortsteil Wenigumstadt nach Osten eine Siedlungseinheit, die länglich schmal in West-Ost-Richtung verläuft. Die direkte Umgebung der drei vorgenannten Ortschaften ist durchweg eine offene Kultur- und Agrarlandschaft. Erst in 750 Meter Entfernung nach Süden beginnen die zusammenhängenden Waldbestände des Odenwaldes. An die Vorhabenfläche selbst schließen sich dementsprechend nach Osten als auch Westen Wohngebiete an, wobei das Untersuchungsgebiet zu der östlich angrenzenden Wohnbebauung durch das bereits erwähnte Oberflächengewässer getrennt wird. Nördlich verläuft die Wenigumstädter Straße als Hauptverkehrsstraße und im Süden setzt sich Ackerland fort. Die Umgebung des Plangebietes ist deshalb in einem Kontext zu sehen, der durch menschliche Überformung und Nutzung charakterisiert ist.

Die Ackerfläche wird aktuell überwiegend agrarwirtschaftlich genutzt. Ihr Wert für Naherholung und Naturerleben ist dadurch grundlegend stark eingeschränkt. Dennoch lässt sie den Blick über offene Flur auf die weiter südlich aufsteigenden baumbestandenen Hügel des beginnenden Odenwaldes zu und trägt so zu einem schönheitsbildenden Aspekt der Landschaft bei. Durch die geplante Bebauung wird diese Sichtbeziehung zum Teil beeinträchtigt. Diese Sichtbeziehung wird allerdings aufgrund der Nähe zur Straße eine geringe Wahrnehmbarkeit haben, weshalb das Erholungs- und Naturerlebnispotenzial auf den Feldwegen und -flächen südlich der Planfläche durch mehr strukturierende Vegetationselemente höher eingeschätzt wird. Spaziergängern bleiben somit weiterhin mindestens gleichartige und -wertige Aspekte des landschaftlichen Erlebens und ein entsprechendes Blickfeld erhalten.



Der Errichtung eines Wohngebietes führt demnach in Summe zu keiner erheblichen Störung des Orts- oder Landschaftsbildes.

### Boden/Bodenschutz

Im Untergrund liegt das Kristallin des Odenwaldes. Die Auflage darauf wird aus holozänen und pleistozänen Sedimente kolluvialen oder äolischen Ursprungs gebildet. Der Boden kann überwiegend als Pararendzina aus Löß angesprochen werden<sup>3</sup>. Die bodenfunktionale Bewertung dieser Böden fällt in Teilen sehr hoch aus<sup>4</sup>, was im Einklang mit der Einordnung ‚Stufe 1a‘ im Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen zur Gesamtbewertung der Feldflurfunktionen steht.

Vorhabenbedingte Auswirkungen auf den Boden ergeben sich durch baubedingte, anlagenbedingte und betriebsbedingte Wirkfaktoren.

Baubedingt wird es im Zuge der Baustelleneinrichtung und Bautätigkeiten zu Verdichtung und Umgrabung von Erdreich sowie dem potenziellen Eintrag von Schmier-, Antriebs- oder Werkstoffen kommen. Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Es wird daher empfohlen, den anfallenden Erdaushub nach Möglichkeit auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen. Allerdings darf bei eventuell erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Plangebietes der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern er ist zuvor abzuschieben. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden auf den verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig. Notwendige Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach-feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen. Mit der Beachtung einschlägiger rechtlicher Vorschriften und fachlicher Normen (u.a. DIN 18915, DIN 19731, E-DIN 19639) wird einer erheblichen Schädigungen und Veränderungen des Bodens vorgebeugt.

Bestand		Planung	
Struktur	ha	Struktur	ha
Intensiv genutzter Acker	3,01		
Obstbaumwiese	0,09	überbaubare Grundfläche WA1 (GRZ 0,4)	0,16
		überbaubare Grundfläche WA2 (GRZ 0,35)	0,81
		Nebenanlagen WA1 (50% GRZ)	0,08
		Nebenanlagen WA2 (50% GRZ)	0,40
Private Gartenfläche	0,10	Private Gartenfläche (WA1)	0,16
		Private Gartenfläche (WA2)	1,09
öffentliche Grünfläche	0,01	öffentliche Grünfläche	0,09
		Sonder-Verkehrsfläche: Geh-/Radweg	0,04
Feldweg	0,29	Sonder-Verkehrsfläche: Feldweg	0,20

<sup>3</sup> HLOG: Bodenflächendaten 1:50.000 Hessen (BFD50)

<sup>4</sup> HLNUG: BodenViewer Hessen



Straßenverkehrsfläche	0,09	Straßenverkehrsfläche	0,57
SUMME	3,59		3,59

Die anlagenbedingte zusätzliche Versiegelung des Bodens im Zuge der Errichtung von Häusern, Straßen und Wegen bedeutet eine erhebliche Beeinträchtigung durch den Verlust der natürlichen Bodenfunktionen in diese Bereichen. Insbesondere geht damit die Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, die Funktion im Wasserhaushalt und die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte verloren. Insgesamt ist vorhabendigt mit einer Steigerung der Versiegelung um ca. 2,05 ha zu rechnen, die sich aus der Summe der überbaubaren Grundflächen der beiden Wohngebiete, den anteiligen Flächen der Nebenanlagen und Verkehrsflächen abzüglich der bestehenden Straßenfläche ergibt (siehe Tabelle oben).

Um diese Verluste durch zusätzliche Versiegelung weitestgehend zu mindern, sollte jegliche Versiegelung auf das Nötigste beschränkt werden. Zusätzliche kann durch die Bepflanzung nicht überbaubarer Grundstücksflächen der ehemals intensiv ackerbaulich genutzte Boden sukzessive regeneriert werden und entgeht dort einer weiteren erheblichen Belastung. Die einer Begrünung zur Verfügung stehende Fläche beläuft sich im Plangebiet auf ca. 1,35 ha. Es kann auf diesen Flächen von einer dauerhaften Wiederherstellung und langfristigen Sicherung der natürlichen Bodenstruktur und -funktion ausgegangen werden, was einem Zuwachs von 0,86 ha gegenüber dem derzeitigen Zustand entspricht.

Erhebliche Beeinträchtigungen, die betriebsbedingten Auswirkungen wie dem Eintrag von Schadstoffen im Zuge der Nutzung von Gärten und Straßen entstammen, sind nicht zu erwarten. Viel eher ist anzumerken, dass der Wirkraum Boden durch die unterbleibende Verwendung als intensive Ackerfläche eine geringere Belastung mit Nitrat oder Pflanzenschutzmitteln erfährt.

### Zusammenfassung der Baugrunderkundung und geotechnischen Beratung

Das Gelände liegt auf Höhen zwischen ca. 155 und 164 m ü NHN. Zur Erkundung der örtlichen Baugrundverhältnisse wurden am 27.08.2019 drei Rammkernsondierungen (RKS) bis in eine Tiefe von 7,0 m unter Gelände niedergebracht. Ergänzend hierzu wurde eine Sondierung mit der schweren Rammsonde (DPH) bis in eine Tiefe von 7,0 m unter Gelände abgeteuft. Zur Überprüfung der Versickerungsfähigkeit wurden 2 Absinkversuche (AV) als Open-End-Test durchgeführt.

#### **Baugrund:**

Der Baugrund setzt sich gemäß der Erkundung aus folgenden Schichten zusammen:

**Schicht 1:** Auffüllungen / Oberboden in einer Mächtigkeit von ca. 0,4 bis 0,5 m (sandiger, toniger Schluff und schluffiger Kies). Der Anteil an Fremdbestandteilen wird auf < 5 % abgeschätzt.

**Schicht 2:** Quartärer Lehm bis zur Erkundungstiefe (sandiger, toniger Schluff).



Gemäß den Schlagzahlen der Sondierung mit der schweren Rammsonde sind die Bodenschichten nur mäßig tragfähig. Die Tragfähigkeit z.B. für den Straßenbau wird ohne Zusatzmaßnahmen nicht erreicht. Zum Erreichen ausreichender Tragfähigkeit wird ein Bodenaustausch erforderlich.

#### Grundwasser:

Im Zuge der Erkundung wurde Wasser in einer Tiefe von 1,46 bis 3,12 m u GOK festgestellt.

Dies entspricht einer NN-Höhe von 154,57 bis 157,24 m ü NN. Ob es sich hierbei um einen geschlossenen Grundwasserspiegel handelt, kann aus der vorliegenden Erkundung nicht abgeleitet werden. Hierzu wäre eine Grundwassermessstelle mit ggf. längerer Beobachtung erforderlich. Vermutlich handelt es sich bei dem erkundeten Wasser um Schichtwasser. Das Plangebiet wurde entsprechend der Tiefe der Wasserstände als vernässungsgefährdet gekennzeichnet.

Das Baufeld liegt in keinem ausgewiesenen Wasserschutzgebiet.

#### Versickerung:

In den Rammkernsondierungen RKS 1 und RKS 3 wurde jeweils ein Versickerungsversuch (Absinkversuch AV als Open-End-Test) durchgeführt. Die Versuchstiefen betragen 2,22 m (RKS 1) und 1,18 m (RKS 3) unter Gelände.

Die im Zuge der Erkundung festgestellten Böden der Schicht 2 sind auf Grundlage der durchgeführten Versickerungsversuche, Bodenansprache und Kornverteilungsanalyse nach DIN 18130 als schwach bis sehr schwach durchlässig einzustufen und damit gem. DWA Merkblatt A 138 nicht zur Versickerung geeignet. Der Durchlässigkeitsbeiwert wurde mit ca.  $k_f = 2 \times 10^{-7}$  m/s und  $4 \times 10^{-7}$  m/s ermittelt.

Die nach DWA A 138 geforderte Durchlässigkeit von mind.  $10^{-6}$  m/s wird nicht erreicht. Die Versickerung ist damit nach DWA Merkblatt, aufgrund des langen Einstaus und der daraus folgenden möglichen Bildung von anaeroben Verhältnissen, nicht möglich. Ggf. kann diesem Umstand technisch begegnet werden.

#### Umwelttechnische Untersuchung:

Das beprobte Material kann, nach Abstimmung mit dem Verwerter, als **Z0-Material** eingestuft werden. Bei Boden mit dem Zuordnungswert Z0 ist, vorbehaltlich der geotechnischen Eignung, eine uneingeschränkte Verwertung in bodenähnlichen Anwendungen (z. B. Verfüllung von Abgrabungen und Verwertung im Landschaftsbau außerhalb von Bauwerken) zur Herstellung einer natürlichen Bodenfunktion oder in technischen Bauwerken möglich.<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> Baugrunderkundung und geotechnische Beratung; RPGeo (Robert Pflug Geotechnik); Gelnhausen / Messel im September 2019





## Fauna und Flora

Eine Bestandsaufnahme und -bewertung der Artenzusammensetzung im Bereich des Vorhabens wurde vom *Büro für Umweltplanung, Herr Dr. Jürgen Winkler* durchgeführt. Das zugehörige Artenschutzgutachten wird als Anlage zum Bebauungsplan beigefügt. Maßnahmen und tiergruppenspezifische Details werden im weiteren Verlauf der Begründung detailliert erörtert. Eine eigenständige Begehung des Plangebietes durch die Autoren erfolgte am 19.02.2020.

Den größten Anteil im Geltungsbereich nimmt die Ackerfläche ein. Die ökologische Bedeutung des Plangebietes als Lebensraum wird deshalb zum größten Teil als gering eingeschätzt. Als maßgebliche Biotope, an denen sich das Artenspektrum des Plangebietes misst, sind das Feuchtgehölz im Nordosten (außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes / kein geschütztes Biotop), die Streuobstwiese in der Mitte des Plangebietes (kein geschütztes Biotop) und der Grabenbereich an der östlichen Außengrenze. Lokal können dort spezielle Arten und eine bedingte Artenvielfalt vorkommen. Jedoch sind die Biotope als disjunkte Einheiten betrachtet, wegen Kleinräumigkeit und Isolation nicht geeignet, dauerhaft beständige Populationen aufrecht zu erhalten. Vielmehr ist die Einschätzung wichtig, dass es sich um populationsvernetzende Trittsteine handelt, die funktionell für Metapopulationen bedeutend sein können, was potenziell auf Vögel, Schmetterlinge, Fledermäuse und bestimmte Säugetiere zutreffen kann.

Einzelne Tiere werden vor allem durch den Verlust des offenen Kulturlandes und der Streuobstwiese und eine Zunahme störoökologischer Effekte beeinträchtigt. Vorhabenbedingt gehen so Brut-, Ruhe- und Fortpflanzungsquartiere sowie Nahrungshabitate verloren. Details hierzu sind dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu entnehmen.

Obwohl aufgrund der Durchführung des Bauleitplanverfahrens nach § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB die Eingriffsregelung keine Anwendung findet und damit die Verpflichtung für Ausgleichsmaßnahmen entfällt, sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Eingriffe entsprechend der nachgewiesenen Tiergruppen bzw. Arten auszuwählen. Folglich sind hier unter anderem vorsorgender Baumhöhlenverschluss, Rodungszeitbeschränkungen und ökologischer Baubegleitung in der Bauleitplanung aufgenommen.

## Gewässer

In der Gemeinde Schaafheim treffen drei hydrogeologische Großräume aufeinander: im Norden der Oberrheingraben mit nordhessischem Tertiär, im Süden das west- und süddeutsche Schichtstufen- und Bruchschollenland, und dazwischen das südwestdeutsche Grundgebirge. Das Plangebiet liegt im Odenwälder Kristallin, was dem südwestdeutschen Grundgebirge angehört, zwischen Hanau-Seligenstädter-Senke und Buntsandstein des Odenwaldes.

Der Untergrund ist ein Kluftgestein aus dem Oberperm mit sehr geringer Grundwasserergiebigkeit und -durchlässigkeit. Die Grundwasservorkommen sind aus wirtschaftlicher Sicht nicht bedeutend.

Von der Planung sind zunächst keine Oberflächengewässer direkt betroffen. Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze läuft ein Gewässergaben, der nach Norden in den Pflaumbach



und darüber nach Osten in den Main abfließt. Der Pflaumbach gilt als ein sehr stark veränderter Wasserkörper (nach WRRL „HMWB“). Der Gewässergraben ist ebenso stark von menschlichem Einwirken betroffen und generell als naturfern einzuordnen.

Im Bericht zur Baugrunderkundung von *RPGeo* wurde ein Flurabstand des Grundwassers von 1,46 bis 3,12 Meter von der GOK gemessen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist von keinem Wasserschutzgebiet betroffen. Das nächste Wasserschutzgebiet liegt 160 Meter südlich des Plangebietes (WSG 432-115, Mischbornquelle, ZV Dieburg, Schutzzone I & II & III).

Überschwemmungs- oder Hochwasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Die vorhabenbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind als gering einzuschätzen. Aufgrund des wenigen Flurabstandes des Grundwassers und der niedrigen Versickerungsfähigkeit des Bodens sollten bei Bauvorhaben hier entsprechende Sicherungsmaßnahmen (wegen Vernässungsgefahr z.B. weiße Wanne, als Versickerungsanlagen z.B. gedrosselte Zisternen) vorgesehen werden. Eine mögliche Ableitung von Niederschlagswasser in den Gewässergraben östlich des Plangebietes wird unproblematisch gesehen, sofern keine Verunreinigung des Wassers vorliegt. Es ist weiterhin davon auszugehen, dass es zu einer Verringerung des Nitratreintrags von der landwirtschaftlichen Fläche kommt, was in Verbindung mit der Einrichtung eines öffentlichen Grünstreifens zur Wahrung des gesetzlich geforderten Gewässerstrandstreifens zusätzlich positive Effekte auf die Wasserqualität haben wird.

### **Klima und Luft**

Die lokalklimatische Situation des Geltungsbereiches wird durch unterschiedliche Oberflächeneigenschaften und Wärmeab- und -zufluss bestimmt. Offene und von Vegetation bestimmte Flächen stellen Bereiche von Wärmeabfuhr und Kaltluftentstehung dar, wohingegen versiegelte und bebaute Flächen Bereiche der Wärmestauung und -speicherung sind. Je nach Windstärke und -einfluss entstehen dadurch temperaturbedingte Luftmassenbewegungen, die die örtlichen Zustände beeinflussen.

Die das Plangebiet umgebenden Siedlungsflächen sind somit Bereiche der Wärmespeicherung und -entstehung. Die anstehende Ackerfläche bietet Raum für Warmluftabfluss und abhängig vom Grad des Bewuchses Kaltluftentstehung. Durch eine Bebauung der Ackerfläche geht dieser Raum verloren. Prinzipiell ist deshalb von einer Beeinflussung der lokalklimatischen Situation im Sinne einer verstärkten Erwärmung und Wärmestauung auszugehen. Bei vorherrschenden West-/Südwestwinden wird sich diese Beeinflussung allerdings vor allem auf die umgebenden Siedlungsflächen auswirken. Im Zuge der Entwurfserarbeitung wurde eine fachgutachterliche Stellungnahme zu den lokalklimatischen Auswirkungen der Planung eingeholt. Anhand der Klimaexpertise des Instituts für Klima- und Energiekonzepte (INKEK) zeigt sich, dass die derzeitige Funktion des Plangebietes (Kaltluftproduzent und kleinräumiger Abfluss) in ihrer Qualität durch die Planung herabgesetzt wird. Allerdings steht diesem Verlust ein äußerst großes, vorhandenes Kaltluftvolumen und hochaktives Kaltluftgeschehen aus den umliegenden weiträumigen landwirtschaftlichen Flächen und daran angrenzenden Waldflächen gegenüber, die sowohl das Plangebiet „Am Mischborn“ als auch die nachbarschaftlichen



Siedlungsbereiche Mosbachs und Wenigumstadts weiterhin ausreichend um- und überströmt werden. Aus der Umgebung wird genügend Kaltluft zugeführt, sodass sogar im Sommer keine Verschlechterung der human-biometeorologischen Bedingungen erwartet wird und ebenso allgemein keine Verschlechterung der Luftqualität durch die Anströmungsrichtung wahrscheinlich ist. Die Überplanung des Gebietes wird somit für vertretbar angesehen.

Zusätzliche Belastungen durch baubedingte Staub- und Lärmentwicklung sind zeitlich begrenzt und insofern unerheblich.

### **Kultur- und Sachgüter**

Es ist bereits bekannt, dass in der Umgebung des Plangebietes Kulturgüter aus frühzeitlicher und merowingischer Zeit aufgefunden wurden. Ein Vorkommen von archäologischen Denkmälern konnte für den Geltungsbereich also nicht ausgeschlossen werden. Um diesem Verdacht nachzugehen, wurde eine geomagnetische Erkundung zur Ortung archäologischer Reste durch die *Gesellschaft für Geophysikalische Untersuchung mbH Karlsruhe* durchgeführt, welche der Begründung als Anlage beiliegt und in Kapitel 3.2.5 der Begründung zusammengefasst wird. Im Bericht dazu heißt es, dass sich aus dem Magnetogramm vor allem für den westlichen Teil des Geltungsbereiches potenzielle archäologische Befunde ableiten lassen. Bei Erdarbeiten ist daher größte Vorsicht geboten, da die Wahrscheinlichkeit für ein Vorhandensein von Denkmalsubstanzen hier sehr hoch ist.

Der Verdacht solcher Funde innerhalb des Geltungsbereiches wurde gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen oder der Unteren Denkmalschutzbehörde (hessenArchäologie) gemeldet. Auf den Bodendenkmalschutz wird in Kapitel 3.2.5 umfangreich eingegangen.

Aus agrarwirtschaftlicher Sicht gehen Sachgüter in Form des Ackerlands und davon gewonnener Ernten verloren.

### **3.2.3 Naturschutz**

Der Abschnitt Naturschutz beschäftigt sich mit den Erfordernissen, die sich aus den gesetzlichen Grundlagen des BNatSchG ergeben.

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes ist dabei Sicherheit über die Einhaltung der nach § 44 BNatSchG festgesetzten Verbotstatbestände einzuholen. Dies betrifft alle streng und besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten (§ 1 BArtSchV) und alle Tier- und Pflanzenarten der EU-Richtlinie 92/43/EWG („FFH-Richtlinie“) und EU-Richtlinie 2009/147/EG („Vogelschutzrichtlinie“), sowie solche Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 („Verantwortungsarten“) aufgeführt sind.

Gemäß § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG sind die ausschließlich national geschützten Arten von den artenschutzrechtlichen Verboten bei Planungs- und Zulassungsvorhaben freigestellt. Sie sind wie alle nicht geschützten Arten nur im Rahmen der Eingriffsregelung zu berücksichtigen.



Grundlage der Bewertung in der artenschutzrechtlichen Prüfung im Bauleitplanverfahren sind demnach die nach § 44 Abs. 1 BNatSchG formulierten Zugriffsverbote für FFH-Anhang IV-Arten und für alle europäischen Vogelarten. Demnach ist es verboten:

- wild lebende Tiere zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so erheblich zu stören, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wild lebender Tiere aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebenden Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Ein Verbotstatbestand ist dann erfüllt,

- wenn sich das Tötungsrisiko trotz aller zumutbaren Vermeidungsmaßnahmen signifikant erhöht,
- wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population trotz aller zumutbaren Vermeidungsmaßnahmen durch Störungen verschlechtern könnte,
- wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten bzw. von Pflanzenstandorten im räumlichen Zusammenhang auch mit vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen nicht sichergestellt werden kann.

## Artenschutz

Für das Plangebiet und die im Plangebiet vorgesehene Bebauung erfolgte eine artenschutzfachliche Untersuchung durch das Büro für Umweltplanung, Herr Dr. Jürgen Winkler aus Rimbach. Der Ergebnisbericht wird in der Begründung zusammenfassend wiedergegeben; der komplette Artenschutzbericht wird fortan als Anlage zum Bebauungsplan geführt.

Mit der Artenschutzprüfung wurde geprüft, inwieweit das Vorhaben mit den Anforderungen des § 44 (1) BNatSchG vereinbar ist. Dabei wurde ermittelt, ob durch das Vorhaben bedingte Auswirkungen zu erwarten sind, die unter die dort genannten Verbotstatbestände fallen. Sollte dies der Fall sein, so ist für die relevanten Arten zu prüfen, ob die Voraussetzungen für eine Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG gegeben sind. Die Artenschutzprüfung erfolgt entsprechend der Vorgaben des Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen (12/2015). Die Bewertung der landesweiten Erhaltungszustände folgt dabei dem ‚Bericht nach Artikel 17 FFH-Richtlinie 2013 – Erhaltungszustand der Arten, Vergleich Hessen – Deutschland (Hessen-Forst FENA Naturschutz; Stand: 13. März 2014)‘ sowie der Veröffentlichung ‚Zum Erhaltungszustand der Brutvogelarten Hessens – 2. Fassung (VSW et al.; März 2014)‘.

Die strukturelle Vorkartierung und die ornithologische Erfassung erfolgten an insgesamt sechs Tagen im Jahr 2019, zwischen Februar und August des Jahres.

Durch das geplante Vorhaben kommt es zur direkten Inanspruchnahme von rein terrestrischen Lebensräumen. Das im Osten des betroffenen Talraumes verlaufende, grabenartige Fließgewässer liegt nicht innerhalb des Plangebietes und wird daher nicht unmittelbar von der Planung



betroffen. Eingriffsbedingt entstehen direkte Habitatverluste und Veränderungen der Standortverhältnisse. Das Auftreten störokologischer Belastungswirkungen ist dagegen in Anbetracht der Vorbelastungssituation als nachgeordnet zu bewerten. Als artenschutzfachlich relevante Lebensraumtypen lassen sich aufgrund der vorgefundenen strukturellen Ausstattung vor allem Acker, ein Streuobstbestand, ein ausgedehnter Gehölzkomplex an einem Feuchtstandort sowie Saumgesellschaften abgrenzen. Hinsichtlich der Betroffenheit von artenschutzrechtlich relevanten Taxa bedeutet dies, dass im Wesentlichen Arten bzw. Artengruppen betroffen sind, deren Vorkommen vollständig oder teilweise (Teilhabitatnutzung) an derartige Strukturen gebunden sind.

**Eine Betrachtungsrelevanz** ergab sich lediglich für die Gruppen der an Baumhöhlenquartiere gebundenen Fledermausarten und Vögel sowie für die Haselmaus als Einzelart. Die für die Haselmaus relevanten feldgehölzartigen Strukturen befinden sich jedoch außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Für die **Artengruppe der Fledermaus** wurde eine grundsätzliche Betroffenheit festgestellt, da im Plangeltungsbereich Höhlenbäume vorhanden sind. Hieraus ergibt sich ein potenziell nutzbares Quartierangebot. Die Standorte dieser Quartierpotenziale sind in der dem Artenschutzbericht anhängenden Themenkarte dargestellt. Aus dieser Bestandssituation leitet sich eine mögliche Betroffenheit für die Gruppe der an Baumhöhlenquartiere gebundenen Fledermausarten ab. Aufgrund ihrer allgemeinen Gefährdungssituation wurde für eine Teilgruppe der Fledermäuse eine formale Artenschutzprüfung durchgeführt; die Betrachtung erfolgte hierbei als Gruppenbetrachtung für Arten mit einer Bevorzugung von Baumhöhlenquartieren, da keine konkreten Artnachweise vorliegen. Bei Berücksichtigung der im Artenschutzgutachten formulierten Maßnahmen, welche im Bebauungsplan als verbindliche Maßnahmen festgesetzt wurden, tritt kein Verbotstatbestand nach § 44 (1) BNatSchG ein, eine Ausnahme ist nicht erforderlich.

Für die Gruppe der Vögel erfolgte zunächst eine Übersichtsbetrachtung abgegrenzter Artengruppen, die aufgrund ihrer ökologischen Schwerpunktausrichtung zusammenfassbar sind. Für zehn Arten mit ungünstig-unzureichendem Erhaltungszustand und zwei Arten mit einem landesweit ungünstig-schlechten Erhaltungszustand erfolgte eine detaillierte Artenschutzprüfung. Für 24 Arten mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand wurde eine tabellarische Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange durchgeführt.

Für die **Gruppe der gehölzgebundenen Vogelarten** besitzt das Vorhabengebiet aufgrund seines heterogenen und arealweise flächig entwickelten Gehölzbestandes eine gesteigerte Bedeutung. Allerdings konnten im Rahmen der Begehungen keine Nester großer Baumfreibrüter im Plangebiet nachgewiesen werden. Eine Betroffenheit ist demnach in jedem Fall für mittlere und kleine Baumfreibrüter sowie für Heckenbrüter anzunehmen. Durch die im Plangebiet vorhandenen Höhlenbäume ist zudem ein nutzbares Bruthabitatpotenzial für Nischen- und Höhlenbrüter vorhanden. Zudem gelangen auch Nachweise von Spechthöhlen, sodass ein Brutvorkommen des beobachteten Grünspechtes anzunehmen ist. Artenschutzrechtlich ist vor allem das Brutvorkommen von Feldsperling und Stieglitz bemerkenswert. Da für alle hier eingeordneten Arten – mit Ausnahme von Feldsperling und Stieglitz - der Erhaltungszustand in Hessen noch als günstig bewertet wird, erfolgte für diese Arten nur eine tabellarische Prüfung ihrer artenschutzrechtlichen Belange. Für die beiden vorstehend genannten Arten wurde dagegen aufgrund ihres



landesweit als ungünstig-unzureichend bewerteten Erhaltungszustandes eine detaillierte Wirkungsanalyse durchgeführt. Das Artenschutzgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass bei Berücksichtigung der im Gutachten benannten Maßnahmen – die im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt wurden - für keine der geprüften Arten ein Verbotstatbestand nach § 44 (1) BNatSchG eintritt. Eine Ausnahme ist somit für keine der hier einzuordnenden Arten erforderlich, zumal auch die Anforderungen des § 44 (5) BNatSchG hinsichtlich der Wahrung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang für die betroffenen Arten hinreichend erfüllt werden.

Auch die nachgewiesenen **Arten der gehölzfreien Brachen und Ruderalfluren** (Bachstelze, Goldammer, Rotkehlchen, Zaunkönig und Zilpzalp) besitzen den Status eines Brutvogels innerhalb des Plangebietes, sodass für sie eine grundsätzliche Betroffenheit gegeben ist, woraus sich die Notwendigkeit einer Wirkungsanalyse ergab. Da für alle hier eingeordneten Arten – mit Ausnahme der Goldammer – der Erhaltungszustand in Hessen noch als günstig bewertet wird, erfolgte für diese Arten nur eine tabellarische Prüfung ihrer artenschutzrechtlichen Belange. Für die Goldammer wurde dagegen aufgrund ihres landesweit als ungünstig-unzureichend bewerteten Erhaltungszustandes eine detaillierte Wirkungsanalyse durchgeführt. Auch für die Arten der gehölzfreien Brachen und Ruderalfluren gilt, dass bei Berücksichtigung der im Gutachten benannten und verbindlich festgesetzten Maßnahme für keine der geprüften Arten ein Verbotstatbestand nach § 44 (1) BNatSchG eintritt, eine Ausnahme ist somit für keine der hier einzuordnenden Arten erforderlich, zumal auch die Anforderungen des § 44 (5) BNatSchG hinsichtlich der Wahrung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang für die betroffenen Arten hinreichend erfüllt werden.

Abschließend lässt sich festhalten, dass die von dem geplanten Vorhaben ausgehenden Wirkungspfade bei Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen in keinem Fall zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung des Vorkommens einer besonders und streng geschützten europarechtlich relevanten Art führen. Die Anforderungen des § 44 (5) BNatSchG hinsichtlich der Wahrung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang werden für die betroffenen Arten zudem hinreichend erfüllt. Es besteht für keine nachgewiesene oder potenziell erwartbare Art ein Ausnahmeerfordernis. Die Ergebnisse der durchgeführten Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange aller vom Vorhaben (potenziell) betroffenen Arten zeigt, dass – bei Berücksichtigung entsprechender Maßnahmen – durch die entstehenden Belastungswirkungen für sie keine erheblichen Beeinträchtigungen entstehen. Der geplanten Siedlungsflächen-erweiterung im begutachteten Bereich „Am Mischborn“ kann daher aus fachlicher und artenschutzrechtlicher Sicht zugestimmt werden.<sup>6</sup>

## **Biotopschutz**

Der gesetzliche Biotopschutz ist in § 30 BNatSchG verankert und steht in Verbindung mit § 13 des hessischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG).

---

<sup>6</sup> Artenschutzprüfung gemäß § 44 (1) BNatSchG; Büro für Umweltplanung, Herr Dr. Jürgen Winkler; Rim-  
bach im Mai 2020

Mit dem Feuchtgehölz-Komplex nordöstlich der Planfläche grenzt eine naturschutzrechtlich hochwertige Fläche an die Planfläche an. Der Feuchtbrache-Komplex ist nicht als gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz anzusprechen, da charakteristische Pflanzenarten fehlen und es sich nicht um einen Bruch- oder Auwald handelt. Dies wurde von der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde bestätigt. Trotzdem entfaltet er vielfältige positive Wirkungen und stellt Bruthabitats für bestimmte Vogelarten zur Verfügung. Es muss allerdings einschränkend darauf hingewiesen werden, dass sich angrenzend an den Komplex die Kreisstraße und nicht unweit bereits von zwei Seiten Bebauung befindet, sodass bereits bestehende, anthropogene Störfaktoren auf das Gebiet einwirken und dieses „entwerten“. Da es durch die vorliegende Planung zu keiner unmittelbaren Beanspruchung und Beeinträchtigung des Komplexes kommt, würden sich derartige Störfaktoren mit Umsetzung der Planung maximal leicht erhöhen, da es sich um kaum lärmemittierende Wohnbebauung handelt und somit nur von dem geringen Mehrverkehr der Gebietsbewohner Auswirkungen auszugehen ist. Zudem gilt zu beachten, dass potenzielle Auswirkungen auf den Komplex bereits in der Artenschutzprüfung berücksichtigt finden. Von einer starken Beeinträchtigung des Feuchtbrachekomplexes ist daher nicht auszugehen.



**Abbildung 8:** Luftbild mit Eintragung des Streuobstbestandes; Quelle: Google Maps | Bilder © 2020 GeoBasis-DE/BKG, GeoContent, Maxar Technologies.



Bei dem Feuchtbrachekomplexes handelt es sich um ein Ufergebüsch auf feuchtem bis nassen Standort, welches vor allem aus Weiden mit stukturreichem, dichtem Unterholz besteht. Am Rand ist das Gebüsch teilweise baumfrei und wird dort durch Brombeere dominiert, was ein deutliches Zeichen für die eutrophische Belastung des Bereiches ist, wahrscheinlich durch die unmittelbar angrenzende agrarwirtschaftliche Nutzung. Das Feuchtgehölz liegt außerhalb des Geltungsbereiches und wird daher vorhabenbedingt nicht beansprucht. Die Gemeinde Schaafheim visiert für den betroffenen Bereich des Feuchtgehölzes die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes an. Sollte sich diese Planung verfestigen, wären die artenschutzrechtlichen Belange im Zuge einer gesonderten Bauleitplanung zu beachten.

Durch den Bebauungsplan „Am Mischborn“ wird eine Fläche überplant, auf der Obstbäume stehen und daher gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 13 HAGBNatSchG als geschütztes Biotop zu bewerten sein könnte. Es handelt sich um einen Obstbaumbestand isoliert auf einem Acker. Von dem Vorhaben sind insgesamt 13 Bäume betroffen, die alle bei Umsetzung der geplanten Bebauung nicht erhalten werden können. Im Vorlauf der Beteiligung nach §§ 3,4 Abs. 2 BauGB galt es, Klarheit über die bestehenden Verhältnisse im Gelände und den möglichen Schutzstatus zu erlangen. Die nachfolgende Abbildung zeigt den Streuobstbestand auf.

In § 30 BNatSchG ist der Schutz bestimmter Biotope gesetzlich verankert. Hierzu zählen in Verbindung mit § 13 HAGBNatSchG auch Streuobstwiesen, die sich außerhalb bebauter Ortslagen befinden. Demnach sind jegliche Handlungen, die eine Zerstörung oder Beeinträchtigung des Biotopes beuteten können, verboten. Eine Inanspruchnahme von geschützten Biotopen ist deshalb nur im Zuge einer Ausnahme oder Befreiung gestattet, was auf Antrag von der zuständigen Behörde, hier der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg, zugelassen werden kann.

Voraussetzung für die Genehmigung einer Ausnahme ist die in § 15 BNatSchG geforderte Wiederherstellung der gleichartigen Funktionsweise, also die Schaffung funktionalen Ausgleichs durch die ortsnahe Neuanlage einer Streuobstwiese, die der Art des alten Bestandes entspricht. Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird dabei die hessische Kompensationsverordnung von 2018 (KV 2018) herangezogen.

Zur Beurteilung der Schutzwürdigkeit werden die Angaben im Leitfaden „Gesetzlicher Biotopschutz in Hessen“ und in der KV 2018 zu Grunde gelegt. Darin wird beschrieben, dass „flächige Bestände hochstämmiger, überwiegend extensiv genutzter Obstbäume, meist regional-typischer Sorten, auf Wiesen, Weiden oder Äckern, auch in Gemengelagen mit anderen Nutzungen, außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ in Hessen dem gesetzlichen Schutz unterstellt sind. Solche Streuobstbestände müssen zudem mindestens eine Fläche von 1000 m<sup>2</sup> oder einen Umfang von 10 Bäume aufweisen.

Artenschutzrechtliche Aspekte und Erfordernisse, die nach § 44 Abs. 1 BNatSchG bewertet werden, bleiben unabhängig von der möglichen Betrachtung der Streuobstwiese als geschütztes Biotop bestehen.





## **Bestand**

Zur Beurteilung der Schutzwürdigkeit des Bestandes wurden die Strukturen und Merkmale der Wiese und der Bäume vor Ort aufgenommen. Eine Übersicht dazu findet sich in Abbildung 9.

Die Streuobstwiese hat eine rechteckige Form und Ausdehnung von ca. 900 m<sup>2</sup>. Sie liegt außerhalb jeglicher Bebauung isoliert auf einem intensiv genutzten Acker.

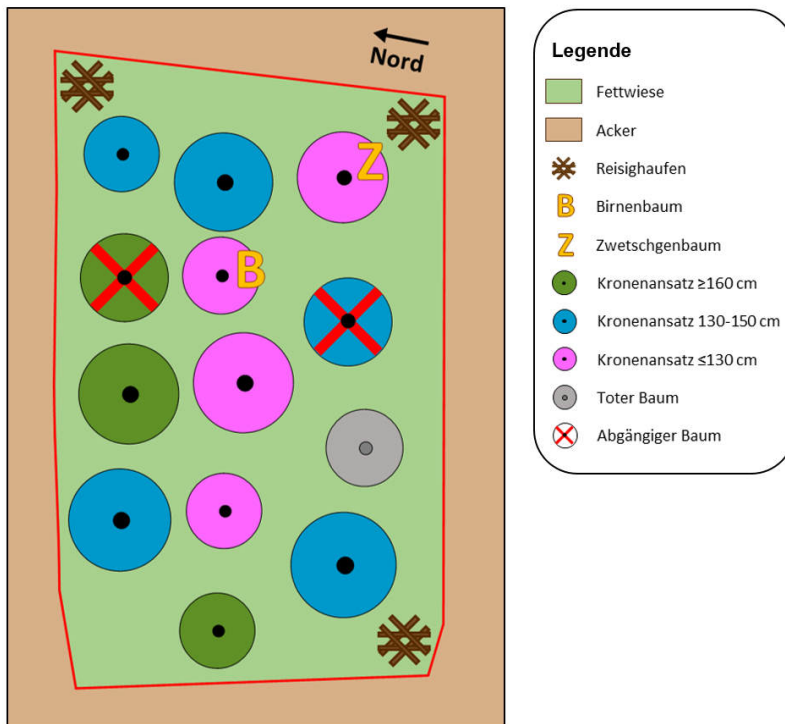
Auf der betroffenen Fläche finden sich 1 Birnen-, 1 Zwetschgen- und 11 Apfelbäume wieder (Abbildung 9). 1 Baum ist abweichend vom Luftbild nicht mehr vital und vollständig abgestorben (Abbildung 12) und wird in den weiteren Betrachtungen nicht berücksichtigt, 2 Bäume sind überaltert und durch Wipfeldürre bis zu den Starkästen als abgängig zu bezeichnen (Abbildung 13), die restlichen 9 Bäume sind vital und tragen Früchte.

Die Bäume machen allgemein einen ungepflegten Eindruck, da ein großer Teil der Bäume unter Vergreisung und Fehlwuchs leidet. Geringer Fruchtbehang und kleine Fruchtgröße unterstützen diese Einschätzung. Es ist daher davon auszugehen, dass regelmäßige, fachgerechte Pflegeschnitte unterblieben sind. Es ist trotzdem ersichtlich, dass heruntergefallene oder abgebrochene Totholzbestandteile beseitigt wurden, da in drei Ecken der Obstbaumfläche Reisighaufen aufgeschichtet wurden.

Bei allen Bäumen wurde die Stammhöhe gemessen. Im Ergebnis weisen 4 Bäume eine Kronenansatzhöhe  $\leq 130$  cm auf, 5 Exemplare eine Höhe zwischen 130-150 cm und 3 Stück  $\geq 160$  cm.

Baumhöhlen und -spalten konnten an fast allen Bäumen entdeckt werden. Mitunter sind beträchtliche Totholzanteile zu verzeichnen.

Der Unterwuchs ist als wenig genutzte, artenarme und durch Nährstoffeintrag aus der Umgebung stark beeinflusste Fettwiese zu bezeichnen. Sie wird fast ausschließlich von Gewöhnlichem Glatthafer (*Arrhenaterum elatius*) dominiert.



**Abbildung 9:** Darstellung des Streuobstbestandes mit Kennzeichnung der Obstbäume und deren Merkmale.

Die folgenden Bilder dienen der Dokumentation der Gegebenheiten vor Ort.



**Abbildung 10:** Ansicht der Streuobstwiese, Blick nach Westen. Foto InfraPro.



**Abbildung 11 (links)** Birnenbaum auf Streuobstwiese, Kronenansatz bei 120 cm. Foto InfraPro.  
**Abbildung 12 (rechts)** Abgestorbener Baum auf Streuobstwiese. Foto InfraPro.



**Abbildung 13** Abgänger Baum auf Streuobstwiese. Foto InfraPro.

### **Beurteilung**

Es folgt ein Abgleich mit den im Leitfaden „Gesetzlicher Biotopschutz in Hessen“ genannten Kriterien, die eine geschützte Streuobstwiese aufzuweisen hat.



Der gegenständliche Streuobstbestand befindet sich außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage und weist eine Mindestgröße von 10 Baumexemplaren auf, die flächig angeordnet sind, und entspricht soweit den Kriterien im Leitfaden.

Von einer extensiven Pflege ist hier höchstens in unregelmäßiger und nicht fachgerechter Weise auszugehen.

Der größte Teil dieser Bäume kann auch nicht dem Kriterium von Hochstämmen gerecht werden. Der genormte Wert für den Kronenansatz lag für Bäume vor 1995 mindestens auf einer Höhe von 160 cm. Dies wird gerade noch für drei Bäume im Bestand erfüllt. Die aktuellen FLL-Gütebestimmungen nennen gar einen Minimalwert von 180 cm.

Eine Unternutzung als Dauergrünland in Form einer Wiese kann bestätigt werden.

In Summe muss die Bewertung als geschützter Streuobstbestand anhand der genannten Merkmale jedoch versagt werden.

### **3.2.4 Altlasten**

Zum Planbereich liegen der Plangeberin keine Informationen über Altflächen oder Altlasten vor.

Dennoch wird darauf hingewiesen, dass bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf sensorische Auffälligkeiten zu achten ist. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung 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 Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

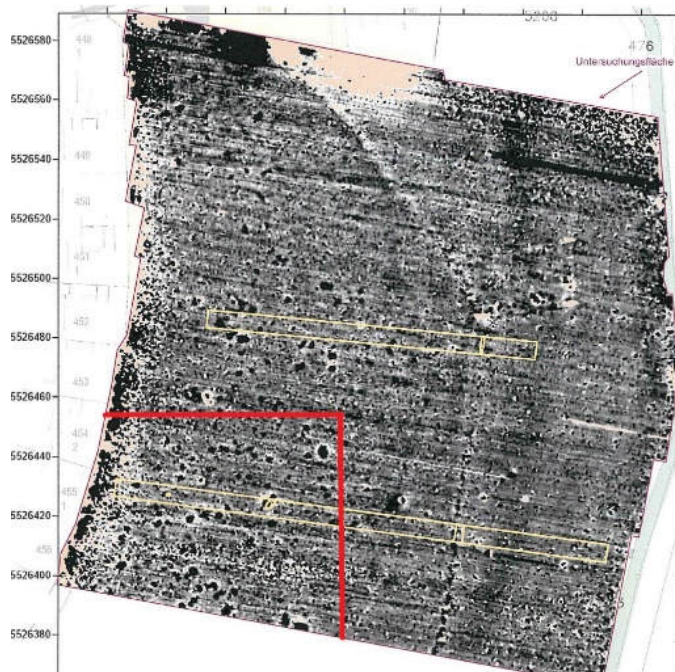
### **3.2.5 Denkmalschutz**

In der Nähe des Plangebietes sind Bodendenkmäler bekannt, deren Ausdehnung nicht genau bestimmt sind und die möglicherweise in das Plangebiet reichen. So sind auf der gegenüberliegenden bayerischen Seite des Baches neolithische und eisenzeitliche Siedlungsstellen sowie merowingerzeitliche Reihengräber bekannt (Bayerischer Denkmalatlas). Seitens des Hessischen Landesamts für Denkmalpflege, hessenArchäologie, wurde daher eine geophysikalische Prospektion gefordert, um zu überprüfen, ob in dem beplanten Gelände weitergehende archäologische Untersuchungen notwendig sind.

Für die geforderte vorbereitende Untersuchung im Rahmen einer geophysikalischen Prospektion wurde das Fachbüro GGU Gesellschaft für Geophysikalische Untersuchungen mbH aus Karlsruhe beauftragt. Die Messwertaufnahmen durch die GGU erfolgten am 23. und 27. Januar 2020 und die Ergebnisse wurden in einem Bericht - welcher Anlage zur Bauleitplanung wird - festgehalten. Die archäologische Interpretation der Daten (Ergebnisse der Prospektion) enthält

Kennzeichnungen von erkennbaren, archäologisch relevanten Anomalien. Somit können archäologische Funde in Form von Kulturdenkmälern, nicht ausgeschlossen werden bzw. es müssen Bodendenkmäler vermutet werden. Um den weiteren Untersuchungsbedarf abzustimmen, fanden Gespräche zwischen der e-netz Süd Hessen AG (Entwickler des Baugebietes), der Gemeinde Schaafheim und dem Landesamt für Denkmalpflege (hessenArchäologie) statt. Nach Abstimmung der weiteren Vorgehensweise wurde die Qualität und Quantität des Bodendenkmals in Form einer archäologischen Untersuchung (Suchschnitt) im September 2020 von Seiten der hessenArchäologie ermittelt. Danach ist damit zu rechnen, dass im Zuge von Bodeneingriffen im südwestlichen Bereich des Plangebietes (siehe nachfolgende Abbildung) Bodendenkmäler nach § 2 Abs. 2 HDSchG betroffen sind. Allerdings ist aus Sicht von hessenArchäologie aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung, der Hanglage und der daraus resultierenden Erosionen das Bodendenkmal stark beeinträchtigt. In einem Schreiben vom 29.10.2020 teilte die hessenArchäologie der e-netz Süd Hessen AG als Projektentwickler mit, dass die hessenArchäologie das Erhaltungsgebot für Kulturdenkmäler nach § 1 HDSchG hinter die Planungsinteressen der Gemeinde vor dem Hintergrund der Erhaltung des Denkmals zurückstellt, wenn sichergestellt ist, dass im ausgewiesenen Bereich im Vorfeld der Überplanung das Bodendenkmal archäologisch untersucht wird.

Der konkrete Untersuchungsumfang wird im Rahmen einer denkmalrechtlichen Genehmigung festgelegt. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Textteil zum Bebauungsplan eingepflegt und der betroffene Bereich ist grafisch darzustellen. Der Untersuchungsbereich ist ebenfalls der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen (Südwesten).



**Abbildung 14** Kennzeichnung der weiteren archäologischen Untersuchungsfläche im Plangebiet

Unabhängig von den laufenden Abstimmungen wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach



§ 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

### **3.2.6 Immissionsschutz**

Aufgrund der festgesetzten Nutzungsart als Allgemeines Wohngebiet ist von einer Emissionsbelastung und somit schädlichen Beeinträchtigung der Umgebung durch Nutzungen innerhalb des Plangebietes nicht auszugehen.

Um die Einwirkungen des Verkehrslärms und des Gewerbelärms auf das Plangebiet korrekt betrachten zu können, wurde eine schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Am Mischborn" vom Fachgutachterbüro Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft durchgeführt. Bei der Schallausbreitungsrechnungen für das Plangebiet erfolgte keine Berücksichtigung der Gebäudeabschirmung, sondern es wurde eine freie Schallausbreitung unter "Worst-Case"-Annahmen zugrunde gelegt. Durch die abschirmende Wirkung der zukünftigen Gebäude sind in den von den relevanten Emittenten abgewandten Bereichen z. T. deutlich niedrigere Lärmpegel zu erwarten.



Hinsichtlich des Verkehrslärms wurde aufgezeigt, dass die Orientierungswerte "Verkehr" der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von tags/nachts 55/45 dB(A) im überwiegenden Teil des Plangebietes eingehalten werden. Lediglich am nördlichen Rand des Geltungsbereiches werden in einem ca. 35 m breiten Streifen entlang der Wenigumstädter Straße (K 105) die Orientierungswerte überschritten. Der Anstieg erfolgt nach Norden hin zur Wenigumstädter Straße auf bis zu ca. 10 dB(A) tags und nachts. Diese Beurteilung wurde unter Berücksichtigung des um die Daten der zu realisierenden Ortsumgehung Pflaumheim aktualisierten Verkehrsgutachtens erstellt.

Durch den plangegebenen Verkehr nehmen die Beurteilungspegel an den Bestandswohnhäusern entlang der Wenigumstädter Straße (K 105) beim Vergleich der Lastfälle "Nullfall 2035" und "Planfall 2035" tags und nachts um weniger als 0,5 dB(A) zu. Da jedoch erst Pegeländerungen um 3 dB(A) oder mehr deutlich wahrnehmbar und damit wesentlich werden, ist die planbedingte Pegelerhöhung nicht relevant.

Bei der Untersuchung des Gewerbelärms aufgrund der gegenüberliegenden Märkte Norma und AllDrink sowie einer Bäckereifiliale wurden zwei Grenzlinien ermittelt, die der Gewerbelärm verursacht und südlich derer die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz eingehalten sind. Die von den Lärmemitteln aus betrachtete südlichere Grenzlinie 2 (vgl. Gutachten) ist dabei die wesentliche, da diese aus der Nachtandienung der Bäckereifiliale resultiert. Für den nördlich dieser Grenzlinie 2 liegenden Bereich des Plangebietes sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Die Schwelle der Gesundheitsgefährdung von tags/nachts 70/60 dB(A) wird im Plangebiet nicht überschritten.

Zur Konfliktbewältigung werden verschiedene Ansätze betrachtet und diskutiert; Aufenthaltsräume können wirksam durch passive Maßnahmen geschützt werden. Letztlich kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass unter Beachtung bzw. Festsetzung exemplarisch aufgezeigter Schallschutzmaßnahmen gesunde Wohnverhältnisse gewahrt bleiben. Schalltechnische Festsetzungen finden sich daher nun im Textteil zum Bebauungsplan. Die schalltechnische Untersuchung wird als Anlage zum Bebauungsplan geführt.

### **3.2.7 Energiewende und Klimaschutz**

Im Sinne des Klimaschutzes und dem gebotenen Umgang mit den Folgen des Klimawandels wurde für die Kommunen und deren Bauleitplanungen mit Einführung zum 30.07.2011 der sog. „Klimaschutznovelle“ (Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden, BGBl. I, S. 1509) nicht nur die Klimaschutzklausel in § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB erweitert, sondern vor allem auch ein neuer Absatz 5 in § 1a BauGB eingefügt, der die klimagerechte städtebauliche Entwicklung als Abwägungsbelang hervorhebt.

Die Kommunen sind in diesem Sinne sowohl Verbraucher und Vorbild als auch Berater für Bürgerinnen und Bürger und die Wirtschaft sowie Versorger mit Energie. Sie sind darüber hinaus Planungsträger und haben die Möglichkeit, über das bestehende formale und informelle Planungsinstrumentarium möglichst früh den Weg für eine energieeffiziente Planung zu ebnen und



Hemmnisse abzubauen. Als Verantwortliche für die Flächennutzungs- und Bebauungspläne haben sie die Chance, wichtige Rahmenbedingungen für den Klimaschutz und die Umsetzung von Energieeffizienzmaßnahmen in vielen Bereichen vorzugeben.

Zur konkreten Berücksichtigung des Klimaschutzaspektes sieht die Novellierung mit § 5 Abs. 2b und c bzw. § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 23b BauGB erweiterte Darstellungs- bzw. Festsetzungsmöglichkeiten vor. Hiernach können

- „Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen (...) insbesondere zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung“ im Flächennutzungsplan dargestellt bzw.
- „Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung“ wie auch
- „Gebiete, in denen (...) bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen“, im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Im Rahmen der verbindlichen Bebauungsplanung ist es sodann möglich, mit den vorhandenen Instrumentarien z. B. eine flächensparende und energieoptimierte Siedlungs- und Gebäudestruktur zu schaffen und Möglichkeiten der städtebaulichen Optimierung hinsichtlich des Energieverbrauchs auszuschöpfen und damit die Berücksichtigung des Klimaschutzes zu fördern.

So können u. a. folgende Festsetzungen im Bebauungsplan zu einer Verringerung des Heizenergiebedarfes pro Quadratmeter bei gleicher Nutzung und gleichen Baustandards führen:

- Dichte Bauweise (je kompakter die Bauweise desto geringer der Heizenergiebedarf);
- Vermeidung von Verschattung der Gebäude durch andere Gebäude und Bepflanzung (Verschattung behindert die passive Solarenergienutzung);
- Dachformen (die optimale Sonnenausbeute liegt bei Südausrichtung und 35 Grad).

Stadtentwicklungspolitik kann erhebliche Auswirkungen auf den Klimaschutz haben und Kommunen können u.a. mit der Aufstellung von Bebauungsplänen planerisch eine klimaschonende Energienutzung steuern. Eine klimaschutzorientierte Bauleitplanung kann dazu beitragen, den CO<sub>2</sub>-Ausstoß zu vermeiden bzw. zu verringern. Bereits § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB weist der Bauleitplanung die Aufgabe zu, positive Beiträge zum Klimaschutz zu leisten. Dieser Verantwortung nimmt die Gemeinde Schaafheim sich an, denn nur mit Unterstützung der Gemeinden und auch durch konsequente Vorgaben wird es möglich sein, eine Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen zu erreichen. Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dächern vorgeschrieben. Als Mindestleistung der Anlagen wurde 5 kWp festgesetzt. Moderne Anlagen dieser Größenordnung bedürfen etwa 25 bis 30 m<sup>2</sup> Dachfläche, was als realistisch angesehen wird umzusetzen. Als Rechtsgrundlage der Festsetzung dient § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB. Mit § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB kann eine Kommune steuern, dass bei der Errichtung von Gebäuden und anderen baulichen Anlagen auch bauliche oder sonstige





technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen. Damit kann eine Kommune festsetzen, dass bei der Errichtung neuer Gebäude auch Maßnahmen erfolgen, die den Einsatz erneuerbarer Energien ermöglichen. Bestandsgebäude können hingegen nicht über § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB verpflichtet werden. Da es sich vorliegend jedoch ausschließlich um Neubebauung handelt, ergibt sich hieraus kein Hindernisgrund. Die Möglichkeit der Festsetzung von Errichtungsverpflichtungen für PV-Anlagen kann zwar nicht aus dem Gebäudeenergierecht abgeleitet werden, aus dem Bauplanungsrecht aber sehr wohl.

Ebenso wie die anderen bei der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen steht hinter den Bestimmungen über die bauleitplanerischen Oberziele und die Grundsätze der Bauleitplanung und damit auch dem Klimaschutz das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB. Danach sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Dem Belang des Klimaschutzes und der Energieeinsparung kommt dabei ein rechtlicher Vorrang nicht zu. Die Festsetzung wurde aus städtebaulichen Gründen getroffen. Erneut ist die planungsrechtliche Aufgabenbestimmung des § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB zu nennen, die der Bauleitplanung die Aufgabe zuweist, positive Beiträge zum Klimaschutz zu leisten (hier u.a. Luftreinhaltung). Der Klimaschutz ist durchaus als städtebauliche Aufgabe anzusehen.

Auch wurde für das Vorhaben Klimaexpertise durch das Institut für Klima- und Energiekonzepte (INKEK) erarbeitet, welche zeigt, dass die derzeitige Funktion des Plangebietes (Kaltluftproduzent und kleinräumiger Abfluss) in ihrer Qualität durch die Planung herabgesetzt wird. Allerdings steht diesem Verlust ein äußerst großes, vorhandenes Kaltluftvolumen und hochaktives Kaltluftgeschehen aus den umliegenden weiträumigen landwirtschaftlichen Flächen und daran angrenzenden Waldflächen gegenüber, die sowohl das Plangebiet „Am Mischborn“ als auch die nachbarschaftlichen Siedlungsbereiche Mosbachs und Wenigumstadts weiterhin ausreichend um- und überströmt werden.

Aus der Umgebung wird genügend Kaltluft zugeführt, sodass sogar im Sommer keine Verschlechterung der human-biometeorologischen Bedingungen erwartet wird und ebenso allgemein keine Verschlechterung der Luftqualität durch die Anströmungsrichtung wahrscheinlich ist. Die Klimaexpertise wird als Anlage zum Bebauungsplan geführt.

### **3.3 Wasserwirtschaftliche Belange**

#### **3.3.1 Oberflächengewässer und Hochwasserschutz**

Östlich des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verläuft ein Seitengewässer des Pflaumbachs. Der Gewässerrandstreifen wurde teilweise in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen und wird hierdurch in seiner Funktion gesichert. Gewässerrandstreifen dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion eines Gewässers. Im Außenbereich ist er zehn Meter und im Innenbereich fünf Meter breit. Im Gewässerrandstreifen zu Fließgewässern gelten besondere Schutzvorschriften nach § 23 HWG. Dabei ist nach §



23 Absatz 2 HWG die Ausweisung neuer Baugebiete durch Bauleitpläne oder sonstige Satzungen nach dem BauGB verboten. Die Errichtung einer baulichen Anlage innerhalb des festgesetzten Gewässerrandstreifens bedarf der Genehmigung durch die zuständige Behörde. Der Gewässerrandstreifen wird auf öffentlicher Parzelle liegen, was die Zugänglichkeit des Gewässers und die Pflege des Gewässerrandstreifens erleichtert.

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

### **3.3.2 Wasserschutzgebiete**

Trinkwasserschutzgebiete sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

## **4 Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte**

Der Bebauungsplan enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Maßgebend hierbei ist der abschließende Festsetzungskatalog im § 9 Abs.1 BauGB. Die nachfolgend im Einzelnen erläuterten planungsrechtlichen sowie bauordnungsrechtlichen Festsetzungen finden sich alsdann in der Planzeichnung als auch im Textteil zum Bebauungsplan wieder. Auf Grund der Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie der örtlichen Verkehrsflächen entspricht der vorliegende Bebauungsplan den Voraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB als qualifizierter Bebauungsplan. Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind somit im Hinblick auf § 64 Hessischer Bauordnung (HBO) baugenehmigungsfrei, sofern auch die übrigen Voraussetzungen (§ 64 Abs. 1 Nr. 2-5 HBO) vorliegen.

### **4.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird im gesamten Planbereich als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Das Gebiet wurde in ein WA1 und WA2 unterteilt. Unterschiede ergeben sich jedoch lediglich in der festgesetzten Bauweise und dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung. Zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung wurden die im WA ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

Demnach sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO im WA sonst ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. Der Ausschluss erfolgt, da von entsprechenden Nutzungen ein unverhältnismäßiges, für das Plangebiet unverträgliches Maß an Ziel- und Quellverkehr erzeugt werden könnte und im Übrigen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die Voraussetzungen für den dringend benötigten und nachgefragten Wohnraum geschaffen werden sollen. Das WA für die nun ausgeschlossenen Nutzungen zu öffnen, würde dazu führen, dass der Wohnraumbedarf weiterhin nicht gedeckt wird und anderenorts weitere



Wohnbaugebietes zur Deckung des Bedarfs entstehen müssten, was zu einer erneuten Inanspruchnahme von bislang unbebauten Flächen führen würde. Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung wird somit geprägt durch den örtlichen Bestand, den Bedarf an Bauplätzen und dem daraus entwickelten städtebaulichen Planungswillen der Gemeinde Schaafheim.

Das Baugebiet grenzt bereits im Osten und im Westen an Wohnbauflächen an und rundet insb. das gewachsene östlich angrenzende Wohngebiet ab bzw. stellt einen Lückenschluss dar. Auch stellt die Bereitstellung von Wohnbauland – unter Ausschluss der zuvor aufgezeigten Nutzungen – einen „weicheren“ Übergang zur südlich angrenzenden freien Flur da, als dies bei Baugrundstücken für gewerbliche Nutzungen der Fall wäre.

#### **4.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird beschrieben durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), der zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der Gebäudehöhen, in diesem Fall spezifiziert durch Bestimmung der Firsthöhe (FH) und der Traufwandhöhe (TWH).

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ als Verhältniszahl zwischen bebauter Fläche zur maßgeblichen Grundstücksfläche wird im WA1 mit  $GRZ = 0,4$  festgesetzt. Mit der Festsetzung der GRZ auf die Werte von 0,4 wird die nach § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete vorgegebene Obergrenze erreicht. Für den Bereich der WA2-Bereiche wurde die GRZ auf den Wert 0,35 festgesetzt. Mit dieser Abstufung der GRZ wird erreicht, dass die städtebauliche Dichte bzw. der Grad der Bodenversiegelung von der Wenigumstädter Straße aus gesehen in Richtung der verbleibenden landwirtschaftlichen Nutzflächen abnimmt.

Die jeweils festgesetzte und somit zulässige GRZ darf i. S. d. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO um die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis 50 % (WA1 bis 0,6 und WA2 bis 0,525) überschritten werden. Die zulässige Überschreitung der GRZ ist in erster Linie damit zu begründen, dass innerhalb der Privatgrundstücke ausreichend bemessene Abstellflächen für Fahrzeuge bereit zu stellen sind, um letztlich den öffentlichen Straßenraum hiervon freizuhalten.

Als weiterer Festsetzungsparameter des Maßes der baulichen Nutzung wird die Zahl der Vollgeschosse gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone im WA1 auf zwingend zwei Vollgeschosse und im WA2 auf höchstens zwei Vollgeschosse (Höchstmaß) festgesetzt. Entlang der Wenigumstädter Straße sieht die Plangeberin eine Bebauung mit zwingend zwei Vollgeschossen als städtebaulich notwendig an. Wie schon zur Begründung der GRZ erläutert, soll dieser Bereich städtebaulich stärker verdichtet werden. In den rückwertigen Siedlungsbereich ist dann auch eine lediglich eingeschossige Bebauung zulässig. Die Zahl der darüber hinaus zulässigen „nicht-Vollgeschosse“ kann im Bebauungsplan nicht geregelt werden. Um die Höhe der zulässigen Gebäude planungsrechtlich zu steuern, erfolgt die Festsetzung der jeweils zulässigen Traufwand- und Firsthöhe. Somit ist auch gewährleistet, dass keine beliebige Zahl an „nicht-Vollgeschossen“ errichtet werden kann. Die zulässigen Traufwand- und Firsthöhen wurden für die Bereiche WA1 und WA2 identisch festgesetzt. Die Festsetzungen richten sich nach dem



erwarteten Bedarf zur Errichtung von Gebäuden mit zwei Vollgeschossen zzgl. Dachgeschoss. Eine Festsetzung der Vollgeschosse sowie der GRZ gewährleistet, dass die äußere Kubatur der Gebäude ein verträgliches Maß nicht überschreitet. Die zulässigen Gebäudekubaturen greifen damit das städtebauliche Erscheinungsbild der Umgebungsbebauung (Osten und Westen) auf. Als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen wird die Oberkante der anbaufähigen, für die jeweilige Erschließung des Grundstückes maßgeblichen öffentlichen Straßenverkehrsfläche in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte festgelegt. Um auch für Eckgrundstücke, die somit an zwei Straßenverkehrsflächen anliegen, eine ausreichend bestimmte Festsetzung zum Bezugspunkt zu treffen, wurde die jeweils maßgebliche Straßenverkehrsfläche durch Planzeicheneintrag (Überhaken) festgelegt. Die Ermittlung der FH hat jeweils in Gebäudemitte zu erfolgen.

Gleichwohl sich aus dem Produkt der festgesetzten GRZ und der Zahl der Vollgeschosse eine Geschossflächenzahl (GFZ) bereits ergibt, setzt die Plangeberin für die Gebiete WA 1 und WA 2 eine bestimmte GFZ fest, um somit eine geringere Ausnutzung der Geschossflächen je Grundstücksfläche sicherzustellen als sich ansonsten durch GRZ und Vollgeschosse ergeben würde. Dies ist begründet im Sinne des Brandschutzes bzw. zur Gewährleistung einer ausreichenden Löschwasserversorgung für das Plangebiet, denn im vorliegenden Baugebiet könnten ohne eine geringer festgesetzte GFZ auch Gebäude mit einer GFZ größer 0,7 entstehen. In einem solchen Fall würden dann gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 eine Löschwasserversorgung von 1.600 Liter pro Minute (mind. 2 bar Fließdruck, Löszeit von mindestens 2 Stunden) notwendig werden. Da das Baugebiet jedoch hydraulisch ungünstig liegt, kann in der Netzberechnung eine Versorgung mit 1.600l/min nicht nachgewiesen werden. Aus dem öffentlichen Trinkwassernetz kann eine Brauchwassermenge von 800 L/min über 2 Stunden bereitgestellt werden. Gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 sind bei Gebäuden  $\leq 3$  Vollgeschossen und bei einer GFZ  $\leq 0,7$  sowie der überwiegenden Bauart: feuerbeständig, hochfeuerhemmend oder feuerhemmende Umfassungen und harter Bedachung mindestens 800 L/min Löschwasser über eine Zeit von 2 Std. notwendig, weshalb die Plangeberin eine GFZ von 0,7 festsetzt.

Zusätzlich zur Bestimmung der Höhenfestsetzungen, wird eine Überschreitung des festgesetzten Maßes der Höhe baulicher Anlagen zugelassen. Demnach darf die zulässige Höhe baulicher Anlagen durch Anlagen oder Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung (z. B. Kamine, Antennen etc.) um bis zu 1,00 m überschritten werden. Diese Festsetzung soll eine gewisse Flexibilität bei der Errichtung baulicher Anlagen einräumen.

#### **4.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Die Bauweise regelt das Verhältnis eines Gebäudes zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Danach gibt es zwei grundsätzliche Varianten: die offene und die geschlossene Bauweise. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet, in der geschlossenen Bauweise werden sie ohne seitlichen Grenzabstand errichtet. Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO kann im Bebauungsplan jedoch auch eine von Abs. 1 (offene Bauweise) abweichende Bauweise festgesetzt werden. Die bauliche Nutzung wird ferner durch die Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen (sog. "Baufenster") ausreichend bestimmt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Planteil zeichnerisch durch Baugrenzen bestimmt.



Für den Bereich WA1 wurde die uneingeschränkte offene Bauweise festgesetzt. Somit dürfen hier Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen mit einer Gebäudelänge von bis zu 50 m – unter Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen seitlichen Grenzabstand – errichtet werden. Voll ausgeschöpft werden kann diese Festsetzung aufgrund der begrenzten Länge der Baukörper jedoch nicht überall. Für das WA2 wurde von der Rechtsgrundlage des § 22 Abs. 4 BauNVO Gebrauch gemacht und die abweichende Bauweise festgesetzt. Dennoch sind im WA die Gebäude mit gesetzlichem Grenzabstand zu errichten. Im Regelfall der offenen Bauweise sind Gebäudelängen von 50 m zulässig, was im festgesetzten WA2 eingeschränkt werden soll. Städtebauliches Ziel ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern mit Gebäudelängen von jeweils maximal 18 m. Explizit darauf hingewiesen wird, dass diese Festsetzung sich auf das Doppelhaus (bestehend aus zwei Doppelhaushälften) nicht auf jede Doppelhaushälfte bezieht. In der Festsetzung der Bauweise setzt sich die bereits dargestellte städtebauliche Zielsetzung – einer dichteren Bebauung im Norden – fort.

Die Zulässigkeit von Doppelhäusern wird näher spezifiziert (Textteil zum Bebauungsplan, Teil A, Nr. 3.1.3).

**Doppelhaus:** Als Doppelhaus im Rahmen der Planfestsetzung (offene Bauweise, abweichend hiervon wird die Länge der Hausformen begrenzt) sind zwei Gebäude zu verstehen, die an einer gemeinsamen Nachbargrenze angebaut sind. Jeweils ein Gebäude (auch „Doppelhaushälfte“) ist auf einem eigenen Grundstück errichtet und weist, bis auf die an der gemeinsamen Grundstücksgrenze angebaute Fassadenfront, die in der offenen Bauweise erforderlichen Grenzabstände zum Nachbargrundstück auf. Sofern das Gebäude „Doppelhaus“ auf einem Grundstück steht, so ist es als Einzelhaus zu werten, welches vertikal, „ideell“, z. B. nach WEG (Wohneigentumsgesetz) geteilt ist, die gemeinsame Grenzwand der beiden „Doppelhaushälften“ befindet somit nicht auf einer Grundstücksgrenze.

Im Sinne des § 22 Abs.2 Satz 1 BauNVO entsteht ein Doppelhaus dadurch, dass zwei Gebäude auf benachbarten Grundstücken durch Aneinanderbauen zu einer Einheit zusammengefügt werden.

Es gibt keine allgemein anerkannte Formel, mit der sich zuverlässig ausrechnen ließe, wann ein Haus noch eine Doppelhaushälfte ist und ab wann nicht mehr. Nicht in jedem Fall gleicht ein Gebäude exakt der auf dem Nachbargrundstück bereits vorhandenen oder geplanten „Doppelhaushälfte“. Sofern keine „Kopie“ des Nachbargebäudes geplant wird, sind die baurechtlichen Bestimmungen näher zu spezifizieren, was im Rahmen der Textfestsetzungen zu diesem Bebauungsplan erfolgt ist. Denn auch das Bundesverwaltungsgericht, an dessen Entscheidungen sich die meisten Verwaltungsgerichte orientieren, äußert sich in einem Urteil vom 19. März 2015 (Az.: 4 C 12/14) dazu nicht abschließend bestimmt mit folgendem

**Leitsatz:**

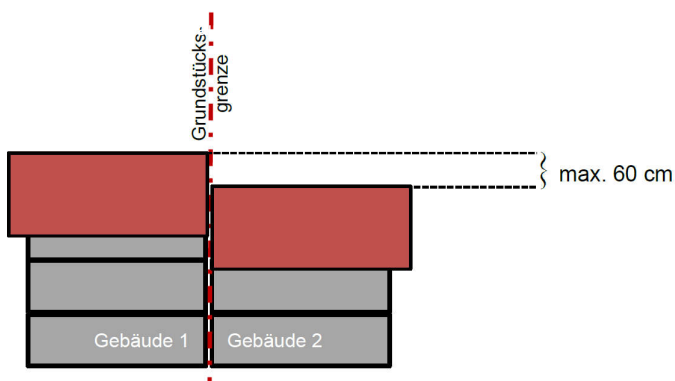
Ob zwei grenzständig errichtete Baukörper ein Doppelhaus bilden, lässt sich weder abstrakt-generell noch mathematisch-prozentual bestimmen (wie BVerwG, Urteil vom 24. Februar 2000 - 4 C 12.98 - BVerwGE 110, 355 <360>). Es bedarf einer Würdigung des Einzelfalls unter

Betrachtung quantitativer und qualitativer Gesichtspunkte. (BVerwG, Urt. v. 19.03.2015 – 4 C 12/14 –, juris).

§ 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO verlangt, dass das Doppelhaus ein Gebäude mit seitlichem Grenzabstand ist. Zwei selbständige Baukörper, die sich an der Grenze berühren, aber praktisch allseitig freistehend sind, bilden jedoch nicht zwangsläufig gleich ein Doppelhaus (BVerwG, Urteil vom 24. Februar 2000 - 4 C 12.98 - BVerwGE 110, 355 <358 f.>). Der Begriff des Doppelhauses hat vom Ziel der offenen Bauweise auszugehen, die geforderten Grenzabstände sollen dabei als „die Bebauung gliedernde und auflockernde Elemente wahrgenommen werden“ (König, in: König/Roeser/Stock, BauNVO, 3. Aufl. 2014, § 22 Rn. 17). Ein einseitig grenzständiger Bau fügt sich in dieses System nur ein, wenn das gegenseitige Abstandsgebot an der Grundstücksgrenze auf der Grundlage der Gegenseitigkeit überwunden wird (BVerwG, Urteil vom 24. Februar 2000 - 4 C 12.98 - BVerwGE 110, 355 <359>).

Im Urteil des Oberverwaltungsgerichts beispielsweise wird der Gebäudehöhe ein besonderes Augenmerk beigemessen, weil dieses Gebäudemerkmal nach Ansicht des Gerichts nach außen deutlich sichtbar wird. Eine gemeinsame Gebäudehöhe ist nach Auffassung des OVG für das Maß der Übereinstimmung beider Gebäude deshalb von besonderer Bedeutung. Dass die Gerichte allgemein dieses Kriterium der gemeinsamen Gebäudehöhe nicht immer sehr streng auslegen, zeigt ein Urteil des Oberverwaltungsgerichts Nordrhein-Westfalen vom 18. Januar 2016 (Az.: 10 A 2574/14), wonach das Gericht im dortigen Fall den Doppelhauscharakter trotz eines Höhenunterschieds von immerhin 4,59 Metern, der infolge der Aufstockung der einen von zwei Doppelhaushälften eingetreten war, noch für gewahrt ansieht.

Dies zeigt, dass für eine feste oder indizielle Grenze jeder Anhalt fehlt. Um aus der Sicht der Plangeberin jedoch für das Gebiet des Bebauungsplanes eine eindeutige rechtliche Regelung zu schaffen wurde festgesetzt, dass die Gebäudehöhen der beiden Doppelhaushälften um max. 60 cm voneinander abweichen dürfen. Das Maß von 60 cm entspricht demjenigen in der bauordnungsrechtlichen Festsetzung in Teil B, Nr. 1.4, wonach Dachgauben aus gestalterischen Gründen einen Mindestabstand von 60 cm vom First nachweisen müssen. Diese Gliederung im Dachbereich eines Gebäudes wird auf den zulässigen Höhenunterschied der Gebäude eines Doppelhauses übertragen.



**Abbildung 15** Definition der Festsetzung unterschiedlicher Gebäudehöhen bei Doppelhäusern; Textteil zum Bebauungsplan, Teil A, Nr. 3.1.3 (eigene Darstellung).

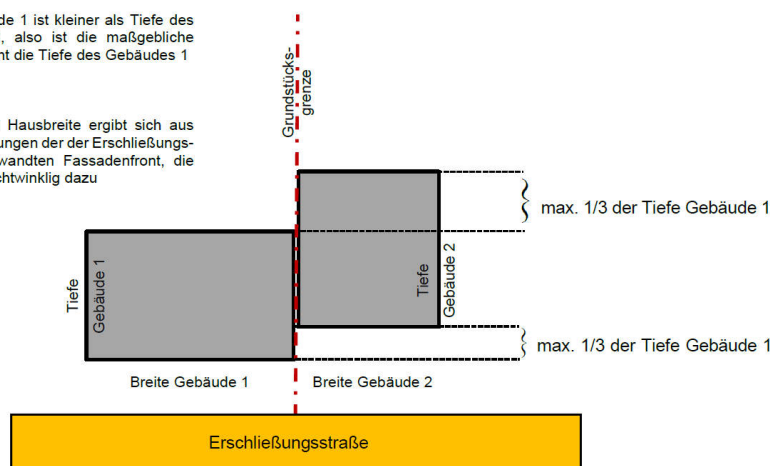
Hinsichtlich der Dachgestaltung wird überdies auch festgesetzt, dass bei Doppelhäusern eine einheitliche, also für beide Gebäude gleiche Dachform und Dachneigung nachzuweisen ist.

Die Beurteilung der Bautiefe ist hingegen eindeutiger. Ob ein Versprung durch unterschiedliche Bautiefen den Eindruck eines gemeinsamen Baukörpers aufhebt und das Grenzgrundstück abriegelt, hängt nur zum Teil davon ab, auf welcher Länge die Gebäude aneinandergelagert sind. In diesem Sinne wurde im Textteil eine Spezifizierung festgesetzt, da letztlich ein unangemessener Versprung der Gebäude zueinander zu Schattenwurf und einer erdrückenden Wirkung des einen auf das andere Gebäude führen könnte, was den Charakter eines Doppelhauses grundsätzlich und Nachbarschutz im Speziellen infrage stellen könnte.

Die Qualifizierung zweier Gebäude als Doppelhaus hängt zwar nicht allein davon ab, in welchem Umfang die beiden Gebäude an der gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinander gebaut sind. Es kann daher das Vorliegen eines Doppelhauses mit Blick auf die bauplanungsrechtlichen Ziele der Steuerung der Bebauungsdichte sowie der Gestaltung des Orts- und Stadtbildes geprüft und ein Mindestmaß an Übereinstimmung verlangt werden (BVerwG, Urt. v. 5. Dezember 2013 - 4 C 5.12 - BVerwGE 148, 290 Rn. 16). Es geht auch um eine spezifische Gestaltung des Orts- und Straßenbildes, wonach das Doppelhaus den Gesamteindruck der offenen, aufgelockerten Bebauung nicht stören darf, eben weil es als ein Gebäude erscheint. Es kommt also für die Frage, ob grenzständige Gebäude ein Doppelhaus bilden, auf die wechselseitige Verträglichkeit dieser Gebäude an. In diesem Sinne wurde festgesetzt, dass der Gebäudeversprung bzw. Staffelung der benachbarten Doppelhaushälften zueinander maximal  $\frac{1}{3}$  der Länge der an der gemeinsamen Grundstücksgrenze befindlichen Fassadenfront betragen darf. Für die Ermittlung der maßgeblichen Fassadenlänge der an der gemeinsamen Grundstücksgrenze angebaute Gebäude ist die von beiden Gebäuden kürzere Fassadenlänge maßgebend. Sofern nur ein Gebäude des Doppelhauses als bauliche Anlage besteht oder hierfür eine rechtmäßige Baugenehmigung erteilt ist, so darf das zweite Gebäude als Teil des Doppelhauses um nicht mehr als  $\frac{1}{3}$  der Länge des an der gemeinsamen Grundstücksgrenze bereits vorhandenen (oder genehmigten) Gebäudes versetzt gebaut werden. Überdies wurde auch eine abweichende Breite der Gebäude festgesetzt. Die Hausbreiten und -längen der Gebäude (Doppelhaushälften) dürfen um maximal  $\frac{1}{3}$  voneinander abweichen.

Tiefe Gebäude 1 ist kleiner als Tiefe des Gebäudes 2, also ist die maßgebliche Fassadenfront die Tiefe des Gebäudes 1

Hinweis: Die Hausbreite ergibt sich aus den Abmessungen der der Erschließungsstraße zugewandten Fassadenfront, die Haustiefe rechtwinklig dazu



**Abbildung 16** Definition der Zulässigkeit des Versatzes bei Doppelhäusern; Textteil zum Bebauungsplan, Teil A, Nr. 3.1.3 (eigene Darstellung).



Die zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) wurden jeweils mit einem Abstand von 3,00 m zur angrenzenden Verkehrsfläche oder sonstigen Grundstücksgrenze festgesetzt. Die Baugrenzen können gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen wie z. B. Erker, Balkone und Wintergärten geringfügig (bis zu 1,50 m Tiefe) überschritten werden, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 3,00 m sind.

#### **4.1.4 Größe der Baugrundstücke und zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Der Bebauungsplan trifft für das Baugebiet WA 2 verbindliche Vorgaben über die minimalen und maximalen Grundstücksgrößen. Die festgesetzten Größen werden als in Schaafheim gut zu vermarkten angesehen. Durch die getroffenen Festsetzungen wird zudem das planerische Ziel der Gemeinde Schaafheim in Bezug auf eine verträgliche und gewollte Baudichte und Gebietsstruktur verdeutlicht. Auch soll durch die Festsetzung der Mindest- und Höchstwerte von Grundstücksgrößen sichergestellt werden, dass große Unterschiede in den Bauformen unterbleiben. Die Festsetzung des Höchstmaßes (Maximalwert) folgt zudem dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und dem Ziel der Gemeinde, eine angemessene Anzahl an Wohnbaugrundstücken im Baugebiet bereitstellen zu können. (Instrument zur flächensparenden Bauweise).

Auch regelt der Bebauungsplan, dass innerhalb des WA2 je Einzelhaus und Doppelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig sind. Damit darf je Doppelhaushälfte nur eine Wohnung / Wohneinheit entstehen. Durch diese Festsetzung soll ebenfalls sichergestellt werden, dass eine einheitliche Gebietsstruktur in Bezug auf die Wohnform erreicht wird. Zudem wird die zukünftige Wohn- und Besiedlungsdichte angemessen gesteuert. Die Festsetzung bezieht sich auf die Höchstzahl der Wohnung in Wohngebäuden, also der zahlenmäßigen Begrenzung. Eine Unterschreitung ist zulässig.

#### **4.1.5 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen**

Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Umgrenzung Flächen für Garagen und Stellplätze“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zulässig. Darüber hinaus ist die Errichtung von Stellplätzen und deren Zufahrten auch innerhalb zeichnerisch festgesetzten „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze“ zulässig. Mit Aufnahme dieser Festsetzung soll verhindert werden, dass Stellplätze, Carports oder Garagen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen – orientiert zu den bebauten Strukturen im Osten und den Ackerflächen / Grünflächen im Süden bzw. im Osten – errichtet werden, was aus städtebaulichen Gründen nicht gewünscht ist. Die „Umgrenzung Flächen für Garagen und Stellplätze“ wurden zudem sehr sparsam und nur lediglich begleitend zu festgesetzten Geh- und Radwegen festgesetzt sowie in einem Bereich im Südosten des Plangebietes festgesetzt. Der „Vorgartenbereich“ bleibt somit überwiegend frei von Garagen und Carports. Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit und für ein harmonisches Straßenbild wurde zudem festgesetzt, dass Garagen und überdachte Stellplätze





(Carports) erst ab einem Abstand von mind. 5,50 m zur festgesetzten Straßenverkehrsfläche errichtet werden dürfen. Die Errichtung eines nichtüberdachten Stellplatzes vor der Garage / dem Carport ist zulässig und erwünscht. Durch die Aufnahme der Festsetzung des Mindestabstandes zwischen Erschließungsstraße und Garage besteht auch keine Gefahr, dass Garagentore in den Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen schwenken.

Für untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO (z.B. Gartenhaus) wurde geregelt, dass diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, wenn deren Volumen in Summe je Grundstück 30 m<sup>3</sup> nicht überschreitet. Hierdurch soll den künftigen Bauherren eine gewisse Flexibilität zugesprochen werden.

#### **4.1.6 Flächen für Versorgungsanlagen**

Zur Sicherung der Stromversorgung im Plangebiet wurde eine Fläche für Versorgungsanlagen, mit der Zweckbestimmung Elektrizität, im Bebauungsplan festgesetzt. Innerhalb der Versorgungsfläche sind somit Anlagen und Einrichtungen zur Verteilung und zur Nutzung und zur Speicherung elektrischer Energie zulässig. Die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB „Fläche für Versorgungsanlagen“ stellt eine flächenbezogene Festsetzung dar und ihre Lage und Dimensionierung wurde mit dem Versorgungsträger e-netz Südhessen AG abgestimmt. Die Fläche ist 4,5 m breit und 7,3 m tief (inkl. Vorplatz, so dass die Türe nicht in den Straßenbereich schwängt).

#### **4.1.7 Öffentliche Grünflächen**

Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze wurde eine etwa 7,00 m (nicht einheitlich) tiefe öffentliche Grünfläche festgesetzt. Rechtsgrundlage hierfür ist § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, wonach im Bebauungsplan Grünflächen verbindlich festgesetzt werden können. Der Festsetzung von Grünflächen kommt eine für die städtebauliche Entwicklung wesentliche Funktion zu, indem sie durch Festsetzungen über die zulässige Nutzung ergänzt wird. Denn der Begriff „Grünfläche“ ist zunächst als Oberbegriff zu verstehen, der durch den Zusatz „öffentlich“ sowie die festgesetzte Zweckbestimmung konkretisiert wird. Erst hierdurch wird die Festsetzung hinreichend bestimmt. In § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB werden Zweckbestimmungen (Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe) genannt, welche jedoch nicht als abschließend zu sehen sind. Das Hauptmerkmal für die korrekte Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit entsprechender Zweckbestimmung ist, dass es sich im Wesentlichen um eine begrünte, d.h. mit Pflanzen verschiedener Arte (Bäume, Rasen, Sträucher, sonstigen Bepflanzung) versehene Fläche handeln muss, die einem bestimmten, städtebaulich zu begründeten Zweck dient. Bei den Grünflächen handelt es sich grundsätzlich um für eine bauliche Nutzung nicht vorgesehene Fläche, auch wenn prinzipiell auch bauliche Anlagen innerhalb einer Grünfläche nach Nr. 15 zulässig sind.

Die Grünfläche wurde als „öffentliche“ Grünfläche festgesetzt, da sie mit Umsetzung der Bauleitplanung für die Allgemeinheit als zugängliche Grünfläche bestehen bleiben soll. Die öffentliche Grünfläche erhält die Zweckbestimmung „Freihaltebereich Gewässer“ und beinhaltet den



nach hessischem Wassergesetz festgesetzten Gewässerrandstreifen. Gewässerrandstreifen dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion des Gewässers. Zur Unterhaltung des am Planbereich angrenzenden namenlosen Gewässers ist die Zugänglichkeit zum Gewässer für die Gemeinde Schaafheim bzw. die von ihr für die Pflege und Unterhaltung des Gewässers beauftragten Fachfirmen / Gewässerverbände sicherzustellen. Auch aus diesem Grund erscheint die Festsetzung der öffentlichen Grünflächen angemessen.

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

Wie dem Kapitel 3.2.3 „Naturschutz“ zu entnehmen ist, wurde eine projektbezogene und detaillierte artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen wurden in Textausarbeitungen und Karten festgehalten. Der Artenschutzbericht benennt eine Vielzahl an Maßnahmen, die dazu führen, dass ein Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vermieden wird. Um diesen Maßnahmen einen verbindlichen Charakter zu verleihen, wurden die artenschutzrechtlichen Maßnahmen in Form von verbindlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan einbezogen. Da die Maßnahmen im Artenschutzbericht umfangreich begründet werden, kann in diesem Kapitel auf eine Wiederholung der Begründung der Festsetzungen verzichtet werden. Die konkrete Sicherung der Flächen und Maßnahmen (auch Pflege), sowie Regelungen zur regelmäßigen Durchführung eines Monitorings werden noch vor dem Satzungsbeschluss in einem städtebaulichen Vertrag mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg geregelt.

#### **4.1.9 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen**

§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB besagt, dass Bauleitpläne dazu beitragen sollen, 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. Der Klimaschutz und Klimawandel finden somit direkten Eingang in die Bauleitplanung. Der Gesetzgeber hat den § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB in das Baugesetzbuch aufgenommen. Hiernach können in Bebauungsplänen Gebiete festgesetzt werden, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen. Neben bestimmten baulichen Maßnahmen können also auch sonstige technische Maßnahmen festgesetzt werden. Dieser Festsetzungsmöglichkeit bedient sich die Gemeinde Schaafheim im Zuge der Aufstellung der vorliegenden Bauleitplanung und setzt fest, dass auf den Dachflächen der entstehenden Wohngebäuden Photovoltaikablagen mit einer Leistung von mindestens 5 kWp zu errichten sind (Festsetzung mit baulicher und technischer



Komponente). Moderne Anlagen dieser Größenordnung bedürfen etwa 25 bis 30 m<sup>2</sup> Dachfläche, was als realistisch angesehen wird umzusetzen. Diese Maßnahme steht im Sinne des Klimaschutzes und für eine zeitgemäße und nachhaltige Siedlungsentwicklung, auch wenn sich aus § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB keine Ermächtigungsgrundlage für die Festsetzung eines Anschluss- und Nutzungszwangs ergibt.

Die Festsetzung wurde aus städtebaulichen Gründen getroffen. Erneut ist die planungsrechtliche Aufgabenbestimmung des § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB zu nennen, die der Bauleitplanung die Aufgabe zuweist, positive Beiträge zum Klimaschutz zu leisten (hier u.a. Luftreinhaltung). Der Klimaschutz ist durchaus als städtebauliche Aufgabe anzusehen. Der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit wird durch die getroffene Festsetzung zur Errichtung einer PV-Anlage nach Ansicht der plangebenden Gemeinde nicht verletzt und die Festsetzung ist angemessen und im Sinne einer zukunftsorientierten Stadtentwicklung.

#### **4.1.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Der § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ermächtigt Städte und Gemeinden dazu aus Gründen des Immissionsschutzes gezielte Festsetzungen zu treffen, denn die Belange des Immissionsschutzes sind in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen und das Immissionsschutzrecht und das Bebauungsrecht stehen in einer Wechselwirkung zueinander. Ohne die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB blieben ggf. bestehende oder aufgeworfene Immissionsschutzprobleme ungelöst (Vorsorgeprinzip).

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde eine projektbezogene schalltechnische Untersuchung durchgeführt, auf die in Kapitel 3.2.6 „Immissionsschutz“ umfangreich eingegangen wurde. Der Bericht der schalltechnischen Untersuchung benennt Maßnahmen, mit denen eine Konfliktbewältigung hinsichtlich des Verkehrslärms einerseits und des Gewerbelärms andererseits ermöglicht wird. Hierbei sind zunächst solche Maßnahmen zu berücksichtigen, die nicht als objektbezogene (passive) Schallschutzmaßnahmen gelten. Maßnahmen direkt an der Quelle werden bereits in der schalltechnischen Untersuchung ausgeschlossen, da diese weder praktikabel noch umsetzbar sind. Gegen die Installation von aktiven Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwänden sind mehrere Argumente ins Feld zu führen. Da zur ausreichenden Abschirmung der Wohngebäude mindestens gebäudehohe Wände zu errichten wären, kommt es erstens zu einer erheblich negativen Auswirkung auf das Ortsbild an der Ortseinfahrt, zweitens einer wesentlichen Beeinträchtigung der Wohnqualität, da betroffene Grundstücke an drei Seiten umschlossen wären („Einbunkerungseffekt“) und drittens wäre eine Abschirmung durch die entstehende Lücke der nördlich gelegene Zufahrtsstraße nie vollends gewährleistet. Letzterer Umstand verhindert auch die Möglichkeit, eine vollständige Abschirmung durch eine riegelförmige Gebäudestellung entlang der Wenigumstädter Straße zu erwirken. Mit der Möglichkeit die Wohnbebauung soweit von den Emittenten abzurücken, dass die Einhaltung der Orientierungswerte gewährleistet wäre, würde eine Reduktion des Allgemeinen Wohngebietes erfolgen, was jedoch als keine valide Option bewertet wird, da es den bereits vorherrschenden „Wohnbau- druck“ auf die Gemeinde weiterhin verschärfen würde.



Zur Sicherung des Immissionsschutzes werden daher objektbezogene (passive) Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt. Das schalltechnische Gutachten bestätigt, dass bei Umsetzung der Festsetzungen die gesunden Wohnverhältnisse gewahrt bleiben. Auch aus rechtlicher Sicht bestätigt das Bundesverwaltungsgericht in einem Beschluss vom 07.06.2012 (BVerwG 4 BN 6.12), dass dem vorliegenden immissionsschutzrechtlichen Konflikt derart abwägungsfehlerfrei begegnet werden kann und einer an ein von Gewerbe- oder Verkehrslärm betroffenes Gebiet heranrückenden Wohnbebauung zumutbare passive Lärmschutzmaßnahmen auferlegt werden können. Zumutbar, da der künftige Bewohner in Kenntnis darüber ist, dass es sich um eine mit passiven Schutzmaßnahmen „beladene“ Wohnstätte handelt, und sich ihm die Möglichkeit eröffnet, diesen mit architektonischen Selbsthilfen (z.B. Grundrissorientierung, Prallscheibeninstallation) zu begegnen.

Viele Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerke sind für herkömmliche Bebauungssituationen nicht geeignet, so dass Einhausungen und Abschirmungen notwendig werden. Die benannten Anlagen sind gemäß § 22 Abs. 1 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) vom Betreiber so zu errichten und zu betreiben, dass davon keine erheblichen Lärmbelästigungen ausgehen. Zum Schutz der Nachbarbebauung und um Nachbarschaftsstreitigkeiten und zu vermeiden, wurde die schalltechnische Festsetzung getroffen, dass der Immissionsbeitrag von Klimageräten, Kühl- und Heizgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerken die Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) zu unterschreiten hat („Irrelevanzkriterium“).

#### **4.1.11 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen**

Die Festsetzungen zu Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sollen eine Mindestbegrünung der Grundstücksfreiflächen sicherstellen.

Langfristig ist zur Sicherung der Habitatfunktion und Förderung der Biodiversität im Siedlungsbereich und zur optischen Gestaltung der geplanten Wohnbauflächen die Neupflanzung von heimischen Laub- oder Obstbäumen festgesetzt. Somit soll sichergestellt werden, dass mindestens ein Baum pro angefangene 250 m<sup>2</sup> nicht überbaubare Grundstücksfläche gepflanzt wird. Mindestens einer dieser Bäume ist im Vorgartenbereich (Bereich zwischen vorderer Baugrenze und Verkehrsfläche) zu pflanzen. Falls durch die Anpflanzung der Bäume im Vorgartenbereich die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird und / oder die Beleuchtungsverhältnisse der Gebäudefassade negativ beeinträchtigt werden, kann ausnahmsweise von der Anpflanzung der Bäume im Vorgartenbereich abgesehen werden. Des Weiteren soll diese Festsetzung zur attraktiven und grünordnerischen Gestaltung des Straßenraumes beitragen. Da die Anpflanzung von Bäumen im Vorgartenbereich bei Doppelhäusern, aufgrund der schmälere Grundstücke, die Beleuchtungsverhältnisse negativ beeinträchtigen kann bzw. stark einschränken kann, ist die obenstehende Ausnahme in der Festsetzung formuliert.

Die Errichtung sogenannter Steingärten wurde zudem für unzulässig erklärt. Diese Festsetzung wurde nicht aus ästhetischen Gründen, sondern aus ökologischen Gründen gewählt. Begrünte



Freiflächen bieten Insekten, Vögeln und anderen Tieren einen Nahrungs- und Rückzugsraum. Mit dem Ausschluss von Steingärten wird somit der Verarmung von Arten (Flora und Fauna) entgegengewirkt. Zugleich haben Grünflächen auch einen positiven Einfluss auf den Wasserhaushalt und das Kleinklima, so sie sich entgegen Steinen nicht aufheizen. Auch das Pflanzgebot nach § 178 BauGB verfolgt derartige Umweltschutzgesichtspunkte. Die Vorschrift hat folgenden Wortlaut: „Die Gemeinde kann den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.“

#### **4.1.12 Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen**

Im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung werden die notwendigen Böschungen zum Herstellen des Straßenkörpers ermittelt, welche Einfluss auf die Privatgrundstücke haben können. Aus diesem Grund wurde festgesetzt, dass Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenquerprofils auch innerhalb der privaten Grundstücke möglich und zugelassen sind, Veränderungen der Grundstückshöhe, z. B. durch das erforderliche Herstellen von Böschungen, sind dabei von den Grundstückseigentümern zu dulden. Es ist jedoch zulässig, die privaten Grundstücksfreiflächen in Bezug auf deren Höhenlage (z.B. zum Anlegen eines Vorgartens oder zur Herstellung der Grundstückszufahrten) nachträglich anzupassen, sofern die Standsicherung des Straßenkörpers und der zu setzenden Randsteine nachgewiesen wird.

## **4.2 Auf Landesrecht beruhende Regelungen im Bebauungsplan**

### **4.2.1 Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Neben den vorgenannten planungsrechtlichen Festsetzungen wurden ergänzende bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen sowie der Freiflächen im Sinne § 91 der Hessischen Bauordnung (HBO) aufgenommen.

Dabei wurde festgelegt, dass als Dachform Satteldächer, Walmdächer, Zeltdächer, Flachdächer sowie Pultdächer, bei einer Dachneigung von 0° bis 41° zulässig ist. Damit gesteht der Bebauungsplan den zukünftigen Bauherren einen weitreichenden Gestaltungsspielraum ein, er lässt zu, dass die Dachformen der angrenzenden Wohngebiete (meist Satteldächer) aufgegriffen werden, er reagiert jedoch auch auf den anhaltenden Wunsch von Bauherren, ihre Neubauten mit Flach- oder Pultdächern zu errichten. Da der Bebauungsplan eine maximale Gebäudehöhe festsetzt und zudem regelt, dass wenn Gebäude mit Flachdächern errichtet werden, die Oberkante der Gebäuden die festgesetzte Traufwandhöhe nicht überschreiten darf, wird der das breite Angebot an zulässigen Dachformen für städtebaulich verträglich und angemessen angesehen.



Dachaufbauten sind als Schleppgauben und Sattelgauben zulässig. Die Ausgestaltung der Gauben sowie der zulässigen Zwerchhäuser wird im Textteil zum Bebauungsplan sowohl schriftlich als auch grafisch erläutert.

#### **4.2.2 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen**

Neben den gestalterischen Festsetzungen zu den Gebäuden wird auch die Zulässigkeit und Ausgestaltung von Einfriedungen näher bestimmt. Als Einfriedungen sollen Zäune bis zu einer Höhe von 1,50 m über Geländeoberkante (GOK), bzw. bis zu einer Endhöhe von 1,00 über Geländeoberkante (GOK) angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen, zulässig sein. Explizit geregelt wurde, dass Gabionenzäune zulässig sind. Da durchgehend geschlossene Ansichtsflächen jedoch nicht erwünscht sind, wurde bestimmt, dass Gabionenelemente eine jeweilige Länge von 2,30 m nicht überschreiten dürfen. Abschnittsweise ist zwischen je zulässiges Gabionenelement ein mindestens 2,30 m breiter blickdurchlässiger Zaun und / oder eine mindestens 2,30 m breite Hecke zu errichten / zu pflanzen. Bei der Anlage von Zäunen ist - abgesehen von den zulässigen Gabionenelementen - ein Bodenabstand von 10 cm zwischen der zaununterkante des Zauns und dem anstehenden Gelände einzuhalten, um den ungestörten Wechsel von Kleintieren zu gewährleisten.

In Übereinstimmung mit § 6 Abs. 10 HBO wurde festgesetzt, dass Sichtschutzwände und Terrassentrennwände bis zu einer Höhe von 2,00 m und einer Länge von 3,00 m zwischen Doppelhäusern unmittelbar an der Nachbargrenze und ohne Einhaltung von Abständen zulässig.

Die Errichtung von Mauern zur Grundstückseinfriedung ist unzulässig. Notwendige Stützmauern zur Abfangung von Geländeversprüngen sind hiervon ausgenommen und im Rahmen der Regelungen der hessischen Bauordnung zulässig.

Hecken als lebende Einfriedungen sind zulässig, solange die Wuchshöhe 2,00 m über Geländeoberkante nicht überschreitet. Die Begrenzung der Hecken auf eine Wuchshöhe von 2,00 m wurde aus Gründen der Gebietsgliederung im Inneren des Wohngebietes aufgenommen. In den Außenbereichen des Plangebietes stellt die Situation sich jedoch anders dar und eine „Eingrünung“ des Baugebietes ist zu begrüßen. Aus diesem Grunde gilt die Begrenzung der Heckenhöhe nicht für Hecken, die als Einfriedung entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze (orientiert zur festgesetzten öffentlichen Grünfläche Zweckbestimmung „Freihaltebereich Gewässer“) und zur südlichen Geltungsbereichsgrenze (orientiert zu den verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen) gepflanzt werden. Insbesondere durch den Wegfall der Beschränkung an der östlichen Baugebietsgrenze kann durch eine höhere Strauchstruktur zusammen mit dem bestehenden / geplanten Gewässerrandstreifen ein Grünkorridor entstehen, welcher zwischen dem nördlichen und südlichen Gebiet den Artenaustausch fördert und dadurch dem Verlust der biologischen Vielfalt entgegensteht.

Auf die Beachtung der Bestimmungen des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes (HNRG) wird hingewiesen. Das Plangebiet grenzt im Süden an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Hier ist sicherzustellen, dass bei Einfriedungen und Eingrünung / Bepflanzung die doppelten Grenzabstände zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen und Wegen einzuhalten sind (vgl. HNRG).



### **4.2.3 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge**

Zur Verbesserung der zentralen Versickerung von Niederschlagswasser sind Stellplätze / Abstellplätze für PKW mit wasserdurchlässiger oder teilbegrünter Oberfläche herzustellen, sofern das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig versickert werden kann. Durch diese Festsetzung soll weiterhin der Anteil an vollständig versiegelten Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches reduziert werden und somit Wärmeinseleffekte minimiert werden und den wasserwirtschaftlichen Belangen zugutekommen. Gleichzeitig ist Ziel dieser Festsetzung, die Abwasseranlagen (Kanäle und Kläranlage) sowie auch die Vorfluter nicht mit zusätzlichem Niederschlagswasser zu be- oder überlasten.

Sollten die Flächen, einer starken Verschmutzung unterliegen und/oder von denen eine Gefahr für Grundwasser und Fließgewässer ausgehen, sind hier Stellplätze / Abstellplätze für Pkw wasserdicht auszubilden. Ein gedrosselter Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage kann zugelassen werden, wenn eine Versickerung aufgrund wasserrechtlicher / wasserwirtschaftlicher Bestimmungen nicht möglich ist.

### **4.2.4 Örtliche Bauvorschriften über die Begrünung von baulichen Anlagen sowie über die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen**

Befestigte sowie vollständig versiegelte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken, um somit ebenfalls zur Verbesserung der zentralen Versickerung von Niederschlagswasser beizutragen. Zur Reduzierung eines vollständig versiegelten Bodenanteils innerhalb des Plangebietes sind private Grundstücksflächen als Grün- bzw. Hausgärten anzulegen. Diese Festsetzung wurde jedoch nicht aus ästhetischen Gründen, sondern aus ökologischen Gründen gewählt. Unversiegelte / begrünte Freiflächen bieten Insekten, Vögeln und anderen Tieren einen Nahrungs- und Rückzugsraum. Mit der Festsetzung wird somit der Verarmung von Arten (Flora und Fauna) entgegengewirkt. Zugleich haben Grünflächen auch einen positiven Einfluss auf den Wasserhaushalt und das Kleinklima, so sie sich entgegen Steinen nicht aufheizen. Auch das Pflanzgebot nach § 178 BauGB verfolgt derartige Umweltschutzgesichtspunkte. Die Vorschrift hat folgenden Wortlaut: „Die Gemeinde kann den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.“

### **4.2.5 Verwenden von Niederschlagswasser**

Das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) regelt in § 55 Abs. 2 „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.“ Aus diesem Grund wurde verbindlich festgesetzt, dass



Niederschlagswasser von den Grundstücken, auf denen das Niederschlagswasser nicht verwertet wird, über die Regenwasserkanalisation in das parallel zum Baugebiet verlaufende namenlose Seitengewässer des Pflaumbachs abzuleiten ist. Da die Einleitmenge in das Gewässer begrenzt ist, wurde zudem festgesetzt, dass die Einleitmenge auf 15 l/s\*ha zu begrenzen ist.

### 4.3 Kennzeichnungen

Das Plangrundstück ist aufgrund der Ergebnisse der durchgeführten geotechnischen Erkundung als vernässungsgefährdeter Bereich einzustufen (hohe Grundwasserstände). Der gesamte Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes wurde daher im Sinne des § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gekennzeichnet als „Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Maßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (hier: Vernässungsgefährdeter Bereich)“.

Zukünftige Bauherren sind selbst dafür verantwortlich, sich genaue Kenntnis über die Untergrundbeschaffenheit und die örtlichen Grundwasserstände vor Planungs- und Baubeginn zu verschaffen.

Wer in ein vernässstes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hinein baut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässungsschäden trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen. Etwaige Ansprüche und Forderungen gegen die Gemeinde, gegen Gebietskörperschaften, das Land oder den Bund sind ausgeschlossen.

### 4.4 Hinweise

Auf folgende Sachbelange wird hingewiesen:

- Denkmalschutz
- Schutz von Ver- und Entsorgungsanlagen
- Brand- und Katastrophenschutz
- Bodenschutz
- Verwenden von Niederschlagswasser
- Pflanzlisten
- Kampfmittel
- Artenschutz
- Verwendung regenerativer Energien





## 5 Auswirkungen des Bebauungsplanes

### 5.1 Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ist die Neuaufteilung von Grundstücken erforderlich. Allerdings kann der Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes letztlich dazu keine abschließend rechtsverbindliche Regelung treffen.

### 5.2 Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen

Haushaltswirksame Kosten entstehen für die Gemeinde Schaafheim durch die Übernahme der üblichen Verwaltungskosten.

### 5.3 Flächenbilanz

Mit Umsetzung der Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 27.107 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen	ca. 940 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	ca. 2.126 m <sup>2</sup>
<u>Öffentliche Straßenverkehrsflächen</u>	<u>ca. 5.720 m<sup>2</sup></u>
Größe des Geltungsbereiches	ca. 35.893 m <sup>2</sup>

## 6 Weitere Bestandteile des Bebauungsplanes, Anlagen, Quellen

Neben der Begründung sind folgende Unterlagen Bestandteil der vorliegenden Bauleitplanung:

- Planzeichnung
- Textteil zum Bebauungsplan

Anlagen:

- Baugrunderkundung und geotechnische Beratung; RPGeo (Robert Pflug Geotechnik); Gelnhausen / Messel; im September 2019
- Geomagnetische Erkundung zur Ortung archäologischer Reste; GGU Gesellschaft für Geophysikalische Untersuchungen mbH; Karlsruhe im Februar 2020
- Artenschutzprüfung; Dr. Jürgen Winkler; Rimbach im Mai 2020
- Stellungnahme zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange bei der Bauleitplanung; Ingenieurbüro Reitzel GmbH & Co. KG; Groß-Zimmern im April 2020
- Klimaexpertise „Qualitative Darstellung der klimatischen Veränderungen, hervorgerufen durch den Bebauungsplan „Am Mischborn“, Institut für Klima- und Energiekonzepte (INKEK), Lohfelden im August 2020



---

Fassung vom: 31.05.2021  
fertiggestellt am: 08.07.2021

Seite 66

- Schalltechnische Untersuchung, Schalltechnisches Büro Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Darmstadt im März 2021
- Verkehrsgutachten, Freudl VERKEHRSPLANUNG, Darmstadt im März 2021

Aufgestellt:

Lorsch, am 12.04.2021

Fertiggestellt:

Lorsch, am 08.07.2021

i.A. M.Eng. Sebastian Mack

i.A. Dipl. Biol. Jens Feldhusen