

Inhalt

1	Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung	5
2	Geltungsbereich des Bebauungsplans	5
2.1	Lage und räumlicher Geltungsbereich	5
2.2	Bestandsbeschreibung	6
2.2.1	Städtebauliche Prägung des Gebiets und dessen Umfeld	6
2.2.2	Verkehrliche Erschließung	8
2.2.3	Naturräumliche Einordnung	9
3	Städtebauliches Konzept	9
4	Rechtliche Plangrundlagen	11
4.1	Allgemeine Rechtsgrundlagen	11
4.2	Verfahrensgrundlagen	12
4.2.1	Verfahrensmerkmale	12
4.2.2	Verfahrensvoraussetzungen	12
5	Planungsrechtliche Situation und Vorgaben	15
5.1	Ausweisungen des Regionalplans Südhessen 2010	15
5.2	Darstellungen des Flächennutzungsplans	18
5.3	Gegenwärtiges Planungsrecht auf Gemeindeebene	19
5.3.1	Gültiger Bebauungsplan im Bereich des Plangebiets	19
5.3.2	Angrenzende Bebauungspläne	19
5.3.3	Angrenzende Klarstellungssatzung	20
6	Planungsgrundlagen und Fachplanungen	21
6.1	Umweltschützende Belange	21
6.1.1	Schutzgüter	21
6.1.2	Naturschutz	24
6.1.3	Altlasten	27
6.2	Wasserwirtschaftliche Belange	27
6.3	Erschließung des Gebiets	28
6.3.1	Technische Erschließung	28
6.3.2	Verkehrliche Erschließung	29

7	Begründung der Festsetzungen.....	31
7.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	31
7.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	31
7.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	32
7.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	33
7.1.4	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.....	33
7.1.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen.....	33
7.1.6	Verkehrsflächen.....	33
7.1.7	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	34
7.1.8	Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien.....	34
7.1.9	Flächen für Anpflanzungen, Bindungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	35
7.2	Örtliche Bauvorschriften gem. § 91 HBO.....	35
7.2.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	35
7.2.2	Gestaltung von Einfriedungen und von Standflächen für Abfallbehältnisse.....	36
8	Satzung zur Schaffung von Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser.....	36
9	Auswirkungen des Bebauungsplans.....	37
9.1	Neuaufteilung und zukünftige Einwohner.....	37
9.2	Flächenbilanz.....	37
9.3	Artenschutzrechtliche Auswirkungen.....	37
10	Weitere Bestandteile des Bebauungsplans.....	38

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans	6
Abbildung 2: Lage des Plangebiets (Luftbild: Geoportal Hessen).....	7
Abbildung 3: Städtebauliches Konzept "Auf dem Bürgel", Entwurf April 2023	10
Abbildung 4: Grundflächennachweis i. S. d. § 19 Abs. 2 BauGB	14
Abbildung 5: Ausschnitt des Regionalplans Südhessen 2010.....	15
Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan (März 1990) der Gemeinde Schaafheim	18
Abbildung 7: Lageplanskizze zum Bebauungsplan "Auf dem Bürgel links"	19
Abbildung 8: Ausschnitt des Bebauungsplans "Schlierbacher Weg 10"	20
Abbildung 9: Ausschnitt des Bebauungsplans "Schlierbacher Weg 12"	20
Abbildung 10: Ausschnitt des Lageplans (Anlage d. Klarstellungssatzung).....	21
Abbildung 11: Biotoptypen des Plangebiets	22

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1: Grünordnung, PCU Partnerschaft, Juli 2024.
- Anlage 2: Artenschutzprüfung, Dr. Jürgen Winkler, Juli 2024.
- Anlage 3: Schaafheim Wohngebiet "Auf dem Bürgel" Verkehrsplanerische Stellungnahme, Planungsbüro von Moerner, April 2024.
- Anlage 4: Stellungnahme zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange bei der Bauleitplanung, Ingenieurbüro Reitzel, Juni 2024.
- Anlage 5: Schaafheim, Erschließung Neubaugebiet "Auf dem Bürgel", Baugrunderkundung und geotechnische Beratung, RPGeo, Ingenieurbüro für Geotechnik, April 2024.

1 Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung

Anlass	Die Gemeinde Schaafheim beabsichtigt, einen Bereich brachgefallener gewerblicher (gärtnerischer) Flächen wieder einer Nutzung zuzuführen, um diese und umliegende Flächen u.a. durch Nachverdichtung für die Deckung des Wohnbedarfs zur Verfügung zu stellen.
Ziel	<p>Aus diesem Grund hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Schaafheim am 31.10.2022 den Beschluss gefasst, das Wohngebiet "Auf dem Bürgel" zu entwickeln, einen Bebauungsplan aufzustellen und mit diesem einen Teilbereich des bestehenden Bebauungsplanes "Auf dem Bürgel links" zu überplanen.</p> <p>Ziel des Bebauungsplans "Auf dem Bürgel" ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines kleinen Wohngebiets im südlichen Bereich der Kerngemeinde Schaafheim zu schaffen, um den Bedarf an Wohnraum insbesondere für junge Familien zu decken. Zudem sollen durch die Planung brachliegende Gewerbeflächen einer neuen Nutzung zugeführt und eine Nachverdichtung ermöglicht werden.</p>
Erfordernis	Durch einen Bebauungsplan der Innenentwicklung und der Umsetzung des Wohngebiets soll somit der Wohnbedarf kurz- bis mittelfristig gedeckt werden. Potenziale der Innenentwicklung stehen in der Regel nur zur Verfügung, wenn größere zusammenhängende Flächen brachgefallen sind oder für zusammenhängende Flächen im Innenbereich eine gemeinsame geordnete Erschließung möglich ist. Da hier eine solche Fläche vorliegt, ist die Entwicklung des Gebiets für die Versorgung mit Wohnraum erforderlich.

2 Geltungsbereich des Bebauungsplans

2.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Lage und Größe der Fläche	<p>Die Gemeinde Schaafheim befindet sich im südhessischen Landkreis Darmstadt-Dieburg und besteht aus den vier Ortsteilen Schaafheim, Schlierbach, Mosbach und Radheim.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich im Südwesten des Ortsteils Schaafheim und wird über den Bürgelweg erschlossen. Die Fläche des Geltungsbereichs hat eine Größe von etwa 1,54 ha.</p>
Geltungsbereich	Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Grundstücke in der Flur 21 der Gemarkung Schaafheim: Flurstücke 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 336, 350, 361/1, 362/1, 254/1 tlw., 320 tlw., 325 tlw., 335 tlw., 358 tlw. und 390 tlw.

Durch verschiedene Nutzungen räumlich begrenzt, befinden sich an der nordwestlichen bis zur nordöstlichen Grenze des Gebiets das Verkaufsgebäude der Gärtnerei Trippel, Wohnbebauung, ein landwirtschaftlicher Betrieb sowie die Einmündung des Bürgelwegs in die Adelongstraße bzw. den Schlierbacher Weg. Im Osten des Gebiets befindet sich eine Kleingartenanlage, die durch einen bestehenden Bebauungsplan als "Private Grünfläche - Gärten" festgesetzt ist, und im Westen der Schützenverein KKSv Schaaheim. Im Südwesten grenzen an die durch den eben genannten Bebauungsplan festgesetzte und im Geltungsbereich liegende "Private Grünfläche - Wiese/Weide" landwirtschaftliche Flächen an.

Der Umgriff des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Auf dem Bürgel“ ist in der nachstehenden Abbildung dargestellt.



Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans

2.2 Bestandsbeschreibung

2.2.1 Städtebauliche Prägung des Gebiets und dessen Umfeld

Angrenzende Nutzungen

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Bereich des Ortsteils Schaaheim und ist in diesen durch angrenzende Bebauung sowie einen rechtskräftigen Bebauungsplan eingebettet.

Die Bebauung besteht aus Wohngebäuden im Schlierbacher Weg und der Adelongstraße, aus dem sich in Nutzung befindenden Verkaufsgebäude der Gärtnerei Trippel sowie einem landwirtschaftlichen Betrieb, dessen Gebäude an den Bürgelweg angrenzen. Weiterhin ist lediglich ein Wohngebäude und der sich am Ende des Wegs befindende

Schützenverein KKSv Schaafheim, der das Gebiet im Westen begrenzt, ausschließlich über den Bürgelweg erschlossen.

Das städtebauliche Umfeld ist von einer ländlichen Bauweise geprägt, welche eine kleinteilige und von geringer Geschossigkeit aufweist. In der Regel verfügen die Wohngebäude über bis zu zwei Vollgeschosse mit ausgebautem oder teilausgebautem Dachgeschoss. Das Satteldach ist die überwiegend vorzufindende Dachform.

Charakteristisch für den an den Geltungsbereich grenzenden Ortsbereich sind Gärten, die zum einen zu den Wohngebäuden des Schlierbacher Wegs bzw. der Adelongstraße gehören und zum anderen in Form von einer Kleingartenanlage im Osten und Südosten des Geltungsbereichs, die auf ihrer gegenüberliegenden Seite an der Mosbacher Straße gelegen ist. An der südwestlichen Grenze befindet sich auf dem Flurstück 327, Flur 21 ein landwirtschaftliches Lagergebäude mit einem Tonnendach.

Südlich hinter dem Schützenverein befinden sich außerdem landwirtschaftliche Flächen, die als Grün- und Ackerland genutzt werden.



Abbildung 2: Lage des Plangebiets (Luftbild: Geoportal Hessen)

Nutzungen im
Geltungsbereich

Prägend für den Geltungsbereich sind die Gebäude der Gärtnerei Trippel. Auf dem Flurstück 334 befinden sich vier Gewächshäuser, die seit etwa 15 Jahren nicht mehr genutzt werden, sowie ein kleines Lagergebäude direkt am Bürgelweg, welches zurzeit noch in Benutzung ist.

Für die Flurstücke 328 und 329 bestehen Pachtverträge. Sie werden wie die Flurstücke 330 - 333 überwiegend als Grünland genutzt. Auf dem Flurstück 328 befinden sich einzelne kleine Gebäude und auf Flurstück 333

eine befestigte Abstellfläche. Daneben sind weitere kleine Gebäude zum Teil mit Bienenstöcken besetzt, deren Nutzung jedoch in Zukunft aufgegeben wird.

Für das weitere im Geltungsbereich liegende Flurstück 350, das ebenfalls als Abstellfläche genutzt wird, besteht ebenso ein Pachtvertrag.

2.2.2 Verkehrliche Erschließung

Motorisierter
Individualverkehr
(MIV)

Übergeordnet betrachtet ist die Gemeinde Schaafheim verkehrlich durch verschiedene Verbindungen in das regionale und überregionale Straßennetz eingebunden.

Im Norden verläuft die Bundesstraße 26 zwischen Dieburg und Aschaffenburg, deren Zufahrt etwa 6 km vom Plangebiet entfernt ist. Im Westen von Schaafheim befindet sich die B 45 von Dieburg über Groß-Umstadt nach Höchst im Odenwald in einer Entfernung von etwa 10 km, sowie im Osten/Südosten die B 469 zwischen Stockstadt und Obernburg, deren Auffahrt etwa 8 km entfernt ist. In der Nähe befinden sich nördlich die Autobahnen A 3, sowie die A 45 mit dem Anschluss über das Seligenstädter Dreieck.

Schaafheim selbst ist über die Landesstraßen 3115, 3116 und 3065 mit dem Umland verknüpft.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über den Bürgelweg und damit über die Kreuzung Schlierbacher Weg/Adelungstraße (K 106), Bürgelweg, Lindenstraße und Langstädter Straße, die die Verbindung mit dem übergeordneten Netz der Landstraßen herstellt. Die Kreisstraße wird im Anschlussbereich des Bürgelwegs vorfahrtberechtigt mit abgesetztem Rundbord vorbeigeführt. Der Straßenbereich und die Randbereiche sind vor nicht allzu langer Zeit saniert worden.

Im Einmündungsbereich Bürgelweg befindet sich eine platzartig gestaltete Fläche mit einem Baum und einer Bank. Der Bürgelweg ist zusätzlich im Südosten noch einmal an die Kreisstraße angebunden.

Öffentlicher
Personen-
nahverkehr
(ÖPNV)

Über eine Schienenanbindung verfügt die Gemeinde Schaafheim nicht. Die nächstgelegenen Bahnhöfe befinden sich in Babenhausen und Groß-Umstadt.

Die Gemeinde verfügt jedoch über fünf Buslinien, die Schaafheim u.a. an die Städte Babenhausen und Aschaffenburg sowie an deren Bahnhöfe anbinden.

Das Plangebiet selbst ist innerhalb weniger Gehminuten von der nächstgelegenen Bushaltestelle "Gasthaus Schützenhof" zu erreichen. Über diese bestehen Busdirektverbindungen nach Babenhausen (20 min) und

Aschaffenburg (50 min). Weitere Verbindungen bestehen über die Haltestellen Waldstraße bzw. Rathaus, die etwa 300 – 400 m entfernt sind.

Fuß- und Radverkehr Hinsichtlich des Radverkehrs existieren im direkten Umfeld des Plangebiets keine separaten Fahrradwege. Die Abwicklung erfolgt über die Ortsstraßen. Auch die Fußwege verlaufen entlang des bestehenden Straßennetzes (Adelungstraße, Schlierbacher Weg).

2.2.3 Naturräumliche Einordnung

Naturraum Das Plangebiet im Süden Schaafheims ist dem Naturraum "Kleine Bergstraße" zuzuordnen. Dieser Naturraum ist im nordöstlichen Teil des "Reinheimer Hügellandes" gelegen, das wiederum ein Bereich des Rhein-Main-Tieflands ist. Das „Reinheimer Hügelland“ verbindet den Odenwald im Süden mit der Untermainebene im Norden. Die Grenze zwischen Untermainebene und Reinheimer Hügelland verläuft dabei von West nach Ost durch den Ortskern der Gemeinde Schaafheim. Vorzufinden ist eine durch Grünland und Ackerbau geprägte Landschaft.

3 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht eine wohnbauliche Entwicklung vor, welche sich an die vorhandene Wohnbebauung anschließen und sich in die umgebende Bebauung einfügen soll. Darüber hinaus erfolgt eine Umnutzung brachliegender Gewerbeflächen für Gartenbau, durch die ungenutzter Boden wieder nutzbar gemacht wird. Wie im Folgenden dargestellt, sind 19 Wohngrundstücke mit Flächen von 420 bis 620 m² sowie ein einzelnes Wohngrundstück mit einer Größe von 219 m² für das Wohngebiet "Auf dem Bürgel" vorgesehen. Anhand von einem Tiny House, 19 Einzelhäusern mit bis zu 2 WE oder anhand von einem Tiny House, 12 Einzelhäusern und 5 Doppelhäusern werden 20 - 39 WE geschaffen, die den Dichtevorgaben des Regionalplans nachkommen und sich an der vorhandenen Wohnbebauung orientieren.

Um vorhandene verkehrliche Infrastrukturen vollständig zu nutzen, wird das Gebiet über den bereits vorhandenen Bürgelweg erschlossen. Im Gebiet bildet dieser mit zwei vorgesehenen Abzweigungen eine Ringstraße, die zur Erschließung aller geplanten Wohnhäuser dient. Alle Straßen im Plangebiet sollen als verkehrsberuhigte Bereiche, die die Nutzung als Wohngebiet unterstreichen, festgesetzt werden. Eine Verbindung des verkehrsberuhigten Bereichs mit dem Wirtschaftsweg im Süden des Gebiets ermöglicht Fußgängern einen direkten Zugang zu den Kleingartenanlagen sowie den weiter südwestlich gelegenen Grünflächen.

Ergänzend zur Zufahrt über den Bürgelweg, wird für den Notfall eine weitere Zugangsmöglichkeit zum Plangebiet in Form einer Notzufahrt über die Mosbacher Straße geschaffen.



Abbildung 3: Städtebauliches Konzept "Auf dem Bürgel", Entwurf April 2023

4 Rechtliche Plangrundlagen

4.1 Allgemeine Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen

Allgemeine Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans sind nachfolgende gesetzliche Grundlagen in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Hessische Bauordnung (HBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juli 2024 (GVBl. 2024 Nr. 32)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Februar 2023 (GVBl. S. 90,93)
- Hessisches Wassergesetz (HWG) i. d. F. vom 24.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. S. 473, 475)

4.2 Verfahrensgrundlagen

4.2.1 Verfahrensmerkmale

Beschleunigtes
Verfahren gemäß
§ 13a BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplans "Auf dem Bürgel" erfolgt gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren. Das beschleunigte Verfahren kann gemäß § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung angewendet werden, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Die Anwendung des § 13a BauGB ist möglich, wenn die benannte zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO nicht überschritten wird.

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

- von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, und von der zusammenfassenden Erklärung wird abgesehen (§ 13 Abs. 3 BauGB),
- die Möglichkeit von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen, wird nicht genutzt,
- Eingriffe nach dem Bundesnaturschutzgesetz müssen bei einer Grundfläche von weniger als 20.000 m² nicht ausgeglichen werden (§ 13a Abs. 2 Nr.4 BauGB),
- der Flächennutzungsplan kann nach Aufstellung des Bebauungsplans auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden, wenn eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird (§ 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB)

4.2.2 Verfahrensvoraussetzungen

Voraussetzungen
aus § 13a BauGB

Aus § 13a BauGB ergeben sich folgende Voraussetzungen:

- der Bebauungsplan soll der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen,
- die festgesetzte zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO muss weniger als 20.000 m² oder mit Vorprüfung des Einzelfalls weniger als 70.000 m² betragen,

- durch den Bebauungsplan dürfen keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten und Europäischen Vogelschutzgebieten (Natura 2000-Gebiete) bestehen und
- es dürfen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG zu beachten sind.

Bebauungsplan
der Innen-
entwicklung

Es handelt sich gemäß § 13a BauGB um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, da er nicht nur der Wiedernutzbarmachung von Flächen dient, sondern auch der Nachverdichtung im südlichen Bereich des Ortsteils Schaafheim.

Wiedernutzbar-
machung von
Flächen

In das Plangebiet werden u. a. die teilweise brachgefallenen Flächen der Gärtnerei Trippel, auf denen überwiegend nicht mehr genutzte Gewächshäuser stehen, sowie weitere Abstellflächen und einzelne kleine Gebäude, die nicht mehr genutzt werden, einbezogen. Außerdem wird ein Teilbereich des Bebauungsplans "Auf dem Bürgel links" überplant. Somit wird bereits genutzte, beplante und versiegelte Fläche einer neuen Nutzung zugeführt.

Nachverdichtung

Darüber hinaus ermöglicht der Bebauungsplan die Nachverdichtung des Ortsteils durch Baufenster für eine Hinterlandbebauung auf einzelnen, bereits durch Wohnhäuser bebauten Grundstücken. Im Zuge der Nachverdichtung erfolgt zusätzlich die Überplanung einer im Siedlungsbereich liegenden und in die Planung einbezogenen Außenbereichsinsel.

Von einer Außenbereichsinsel kann ausgegangen werden, wenn die zu bestimmende Fläche von allen Seiten durch bauliche Nutzungen umgeben ist und die bestehende Freifläche aufgrund ihrer Größe nicht offensichtlich als Fortsetzung dieser Bebauung wahrgenommen wird. Eine solche befindet sich im Bereich des Plangebiets zwischen der Wohnbebauung, den ehemaligen Gewerbeflächen, der festgesetzten Kleingartenanlage und dem Schützenverein.

Voraussetzung der Überplanung einer Außenbereichsinsel gemäß § 13a BauGB ist weiterhin die Zugehörigkeit dieser zum Siedlungsbereich unter Beachtung siedlungsstruktureller Gegebenheiten. In diesem Fall ergibt sich die Zugehörigkeit einerseits aus den umliegenden überplanten Bereichen und der umgebenden Bebauung. Andererseits zeigt die übergeordnete Betrachtung des südlichen Randgebiets der Kerngemeinde Schaafheim, dass dieses durch das Plangebiet und damit durch die neue Wohnbebauung nachverdichtet wird. Als weiterer Punkt ist die in Relation

zum gesamten Siedlungskörper der Kerngemeinde geringe Größe des Plangebiets, die auf die Zugehörigkeit hinweist, zu nennen. Darüber hinaus lässt sich ein bereits bestehender Funktionszusammenhang zur angrenzenden Bebauung, der sich insbesondere aus der ehemaligen Nutzung der Fläche durch die Gärtnerei Trippel ergibt, erkennen. (BVerwG, Urteil vom 25. April 2023 - 4 CN 5.21 -, OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 17.08.2020 - 2 D 27/19.NE -). Dementsprechend besteht eine Vorprägung des Plangebiets durch die gewerbliche Nutzung der Flächen, sowie die Nutzung als Abstellflächen, durch die sich die Überplanung durch ein § 13a-Verfahren begründen lässt.

Zulässige
Grundfläche

Die durch den Bebauungsplan zulässige Grundfläche im Plangebiet liegt mit etwa 4.317 m² weit unterhalb des Grenzwerts von 20.000 m² für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens. Dies zeigt der folgende Nachweis der Flächengrößen im Plangebiet:

Gebiet	Fläche in m ²	Festgesetzte GRZ	Grundfläche in m ²
WA 1	5.358	0,4	2.143,2
WA 2	4.369	0,4	1.747,5
Gesamt	9.727		3.890,7

Abbildung 4: Grundflächennachweis i. S. d. § 19 Abs. 2 BauGB

Umweltverträglichkeitsprüfung/
Schutzgebiete

Im Bebauungsplan werden insofern erkennbar keine Nutzungen festgesetzt, die nach Anlage 1 zum UVPG einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen.

Bodenschutzklausel gemäß § 1a Abs. 2 BauGB

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Den weiteren Anforderungen der Bodenschutzklausel wird in folgenderweise entsprochen:

- Die Planung ist kleinräumig und bezieht sich auf bereits genutzte und teilweise versiegelte Grundstücke, die zu allen Seiten von bereits vorhandenen Nutzungen begrenzt werden.
- Die Anbindung des Gebiets ist bereits vorhanden. Diese muss lediglich durch weitere Erschließungsflächen ergänzt werden.

Eingriffe in das Schutzgut Boden werden außerdem planerisch begrenzt.

Vorrang der
Innenentwicklung
gemäß § 1a
Abs. 2 BauGB

Dem in § 1a Abs. 2 S. 2 BauGB verankerten Grundsatz, landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umzunutzen, wird bei dieser Planung auch in folgender Weise entsprochen:

- Beim Plangebiet handelt es sich um eine Fläche von etwa 1,6 ha innerhalb des Siedlungsbereichs und damit um ein Gebiet, das für eine Wohnnutzung mit etwa 20 Wohngebäuden entwickelt wird.
- Das Gebiet wurde bereits baulich genutzt, liegt derzeit brach und wird durch die Entwicklung des Gebiets wieder nutzbar gemacht.
- Es wird außerdem die Nachverdichtung durch einzelne Hinterlandbebauungen, sowie durch den Einbezug der Außenbereichsinsel zwischen den brachgefallenen gewerblichen Flächen, dem durch den Bebauungsplan "Auf dem Bürgel links" überplanten Innenbereich und der überwiegenden Wohnbebauung, ermöglicht.

Städtebaulich
geordnete
Entwicklung
gemäß § 1 Abs. 3
BauGB

Die Vereinbarkeit des Bebauungsplans mit einer städtebaulich geordneten Entwicklung wird in der Begründung sowie insbesondere durch die Betrachtung im Kontext der übergeordneten Planung dargestellt.

Artenschutz-
rechtliche Prüfung

Im Rahmen der Planung ist zu prüfen, ob durch das Vorhaben artenschutzrechtliche Verbotsbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ausgelöst werden. Zu diesem Zweck wurde Dr. Jürgen Winkler beauftragt, eine artenschutzrechtliche Prüfung für das Plangebiet vorzunehmen. Der Begründung des Entwurfs ist die Artenschutzprüfung als Anlage beigefügt.

5 Planungsrechtliche Situation und Vorgaben

5.1 Ausweisungen des Regionalplans Südhessen 2010

Darstellung des
Regionalplans im
Geltungsbereich



Abbildung 5: Ausschnitt des Regionalplans Südhessen 2010

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht eine Anpassungspflicht der kommunalen Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung. Die Grundsätze der

Raumordnung sind zudem in der planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Ziele und Grundsätze der Raumordnung für das Plangebiet sind im Regionalplan Südhessen 2010 festgelegt. Er weist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes außerdem folgende Vorrang- und Vorbehaltsgebiete aus:

- Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft
- Vorranggebiet für Landwirtschaft
- Vorranggebiet Siedlung
- Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen

Vorbehaltsgebiet
für Landwirtschaft

Das Plangebiet liegt laut Regionalplan überwiegend in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft.

Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft dienen laut Grundsatz G 10.1-11 des Regionalplans der Offenhaltung der Landschaft primär durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung. In geringem Umfang können aber auch Flächen für Siedlungszwecke in Anspruch genommen werden, um Handlungs- und Gestaltungsspielräume für lokale und fachliche Planungen zu geben.

Im Plangebiet spielt die landwirtschaftliche Nutzung allerdings eine untergeordnete Rolle, da die Flächen aktuell als Lagerflächen genutzt werden und in Teilen mit den umliegenden Bereichen durch einen Bebauungsplan als Siedlungsbereiche ausgewiesen sind. Darüber hinaus handelt es sich um eine Fläche mit einer Größe unterhalb von 5 ha, die bereits Teil des Siedlungsbereichs ist. Somit besteht die Möglichkeit der Inanspruchnahme für Siedlungszwecke, ohne dass eine weitere Ausdehnung des Siedlungskörpers zu Lasten der landwirtschaftlich genutzten Flächen zu befürchten ist.

Vorranggebiet für
Landwirtschaft

Des Weiteren wird ein kleiner Teil des Plangebiets im Regionalplan als Vorranggebiet für Landwirtschaft dargestellt. Ziel 10.1-10 legt fest, dass im "Vorranggebiet für Landwirtschaft" die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen hat.

Aufgrund der geringen Größe (etwa 0,7 ha) des Vorranggebiets von unter 3 ha und unter Berücksichtigung der Parzellenunschärfe, die sich aus dem Maßstab der Kartendarstellung ergibt, ist kein Verstoß gegen die Ziele des Regionalplans erkennbar (Regierungspräsidium Darmstadt, Rundverfügung vom 27.06.23, RPDA - Dez. III 31.2-61 d 01/7-2020/4). Außerdem lässt dessen Lage innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für Landwirtschaft angrenzend an ein "Vorranggebiet Siedlung – Bestand" zusätzlich darauf schließen, dass die Auswirkungen auf das "Vorranggebiet für Landwirtschaft" nicht erheblich sind.

Vorranggebiet Siedlung	Durch ein "Vorranggebiet Siedlung – Bestand" ist ein Teil des Geltungsbereichs bereits als Siedlungsfläche vorgesehen, sodass die Planung diesbezüglich direkt an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.
Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen	Das gesamte Plangebiet ist außerdem als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen ausgewiesen. Es soll gemäß Grundsatz G 4.6-3 des Regionalplans von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion bzw. den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Da es sich bei der Gemeinde Schaafheim um kein baulich verdichtetes Gebiet handelt und in Teilbereichen bereits versiegelte Flächen zu finden sind, ist davon auszugehen, dass die Klimafunktionen keine zu berücksichtigende Beeinträchtigung erfahren. Durch die bisherige Nutzung als gewerbliche Gärtnerereiflächen, auf denen Gewächshäuser zu finden sind, erfolgt durch die Umnutzung teilweise eine Entsiegelung der Flächen, sodass von einer gleich bis ähnlich bleibenden Situation ausgegangen werden kann. Ein weiterer Grund für diese Annahme ist bei Betrachtung des gesamten Vorbehaltsgebiets die geringe Größe der Fläche, die durch die Planung berührt wird. Somit erfolgt die Planung unter Berücksichtigung der Grundsätze und damit unter Abwägung der Funktion des Vorbehaltsgebiets.
Dichtevorgaben	<p>Im Regionalplan sind außerdem folgende Dichtevorgaben als regionalplanerisches Ziel (Z 3.4.1-9) ausgewiesen:</p> <ul style="list-style-type: none">• im ländlichen Siedlungstyp 25 bis 40 Wohneinheiten (WE) je ha,• in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 WE je ha,• im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltestellen 45 bis 60 WE je ha,• im Großstadtbereich mindestens 60 WE je ha. <p>Die Gemeinde Schaafheim kann dem regionalplanerischen Siedlungstyp „ländlich“ zugeordnet werden, sodass eine Dichtevorgabe von 25 bis 40 WE/ha, bezogen auf das Bruttowohnbauland, einzuhalten ist.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgte die Erstellung eines städtebaulichen Konzepts (s. Kapitel 3), das in Kombination mit der Festsetzung der Bauweise die Bereitstellung von insgesamt 20 - 39 WE ermöglicht. Vorgesehen sind innerhalb von WA 1 ein Tiny House und 10 Einzelhäuser mit jeweils optional einer Einliegerwohnung (11 - 21 WE). Innerhalb von WA 2 sind entweder 5 Doppelhäuser mit 2 WE und 2 Einzelhäuser mit 2 WE (insgesamt 12 - 14 WE) oder 9 Einzelhäuser mit 2 WE (9 - 18 WE) vorgesehen.</p> <p>Bei einer Fläche von etwa 1,1 ha (ermitteltes Bruttowohnbauland) ergibt sich ein Siedlungsdichtewert von etwa 18 - 36 WE/ha. Somit werden die regionalplanerischen Dichtevorgaben im Fall der Umsetzung von</p>

mindestens 25 WE (25 – 40 WE/ha) eingehalten. Eine mögliche Unterschreitung der Dichtevorgaben lässt sich mit der Eigenart des Ortsteils und damit durch die nähere ländlich geprägte Umgebung begründen.

5.2 Darstellungen des Flächennutzungsplans

Darstellung des
FNP im
Geltungsbereich

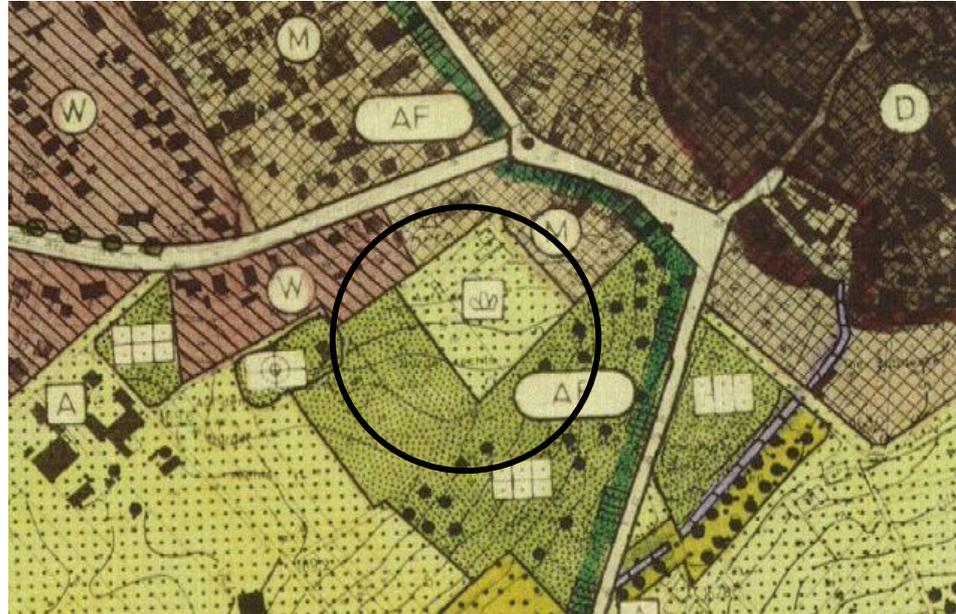


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan (März 1990) der Gemeinde Schaafheim

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Schaafheim stammt aus dem Jahr 1990. Er stellt für den Planbereich folgende Nutzungen dar:

- Fläche für Erwerbsgartenbau
- Wohnbauflächen
- Gemischte Baufläche
- Grünflächen wie Gärten

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.

Da der Bebauungsplan jedoch nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, gilt § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB. Demnach kann ein Bebauungsplan bei Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, insoweit die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Dies wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans gewährleistet, der der planerischen Konzeption des gesamten Gemeindegebiets durch den Flächennutzungsplan nicht widerspricht.

Rahmenbedingungen, die für eine geordnete städtebauliche Entwicklung außerdem notwendig sind, wie z. B. die konkrete Betrachtung der verkehrlichen Erschließungssituation, die Klimafunktionen etc. werden im Folgenden betrachtet.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Schaaheim ist im Zuge der Berichtigung anzupassen. In diesem Zuge ist für den Planstandort die Darstellung „Wohnbaufläche“ i. S. d. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO vorzusehen.

5.3 Gegenwärtiges Planungsrecht auf Gemeindeebene

5.3.1 Gültiger Bebauungsplan im Bereich des Plangebiets

Bebauungsplan
"Auf dem Bürgel
links"

Für einen Teilbereich des Planungsgebiets existiert bereits der rechts-wirksame Bebauungsplan "Auf dem Bürgel links", in Kraft getreten am 30.07.2004 (in Textform). Im Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans "Auf dem Bürgel" sind die Flurstücke: 328, 320, 336 (Flur 21) betroffen. Nr. 320 und teilweise Nr. 336 (Wegeparzelle) sind derzeit als „öffentliche Verkehrsfläche“ und Nr. 328 als „Private Grünfläche – Wiese /Weide“ festgesetzt. Innerhalb dieser ist die Errichtung eines Gebäudes bis zu einer Grundfläche von 25 m² und einer Höhe von 3 m zulässig.

Der Bebauungsplan wird somit in einem Teilbereich überplant und die Festsetzungen für diesen Bereich ersetzt.

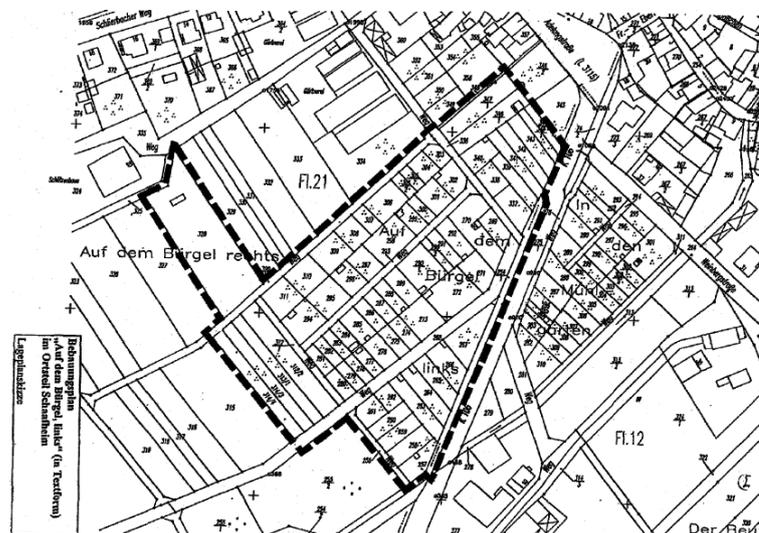


Abbildung 7: Lageplanskizze zum Bebauungsplan "Auf dem Bürgel links"

5.3.2 Angrenzende Bebauungspläne

Bebauungsplan
"Schlierbacher
Weg 10"

Der Bebauungsplan "Schlierbacher Weg 10" ist am 08.03.2007 in Kraft getreten. Dieser setzt ein Mischgebiet mit einer GRZ von 0,4 und einer

GFZ von 0,8 fest. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise mit max. zwei Vollgeschossen.

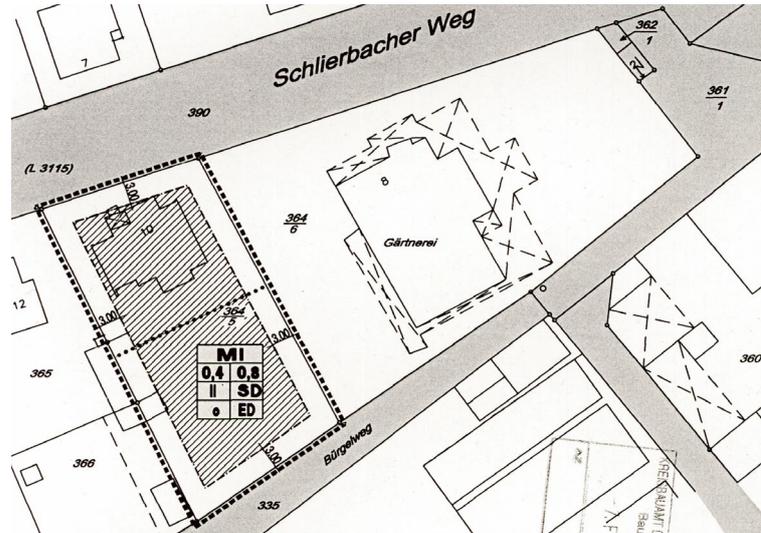


Abbildung 8: Ausschnitt des Bebauungsplans "Schlierbacher Weg 10"

Bebauungsplan
"Schlierbacher
Weg 12"

Der Bebauungsplan "Schlierbacher Weg 12" ist am 08.12.2011 in Kraft getreten. Der Geltungsbereich ist als Mischgebiet mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise mit max. zwei Vollgeschossen.

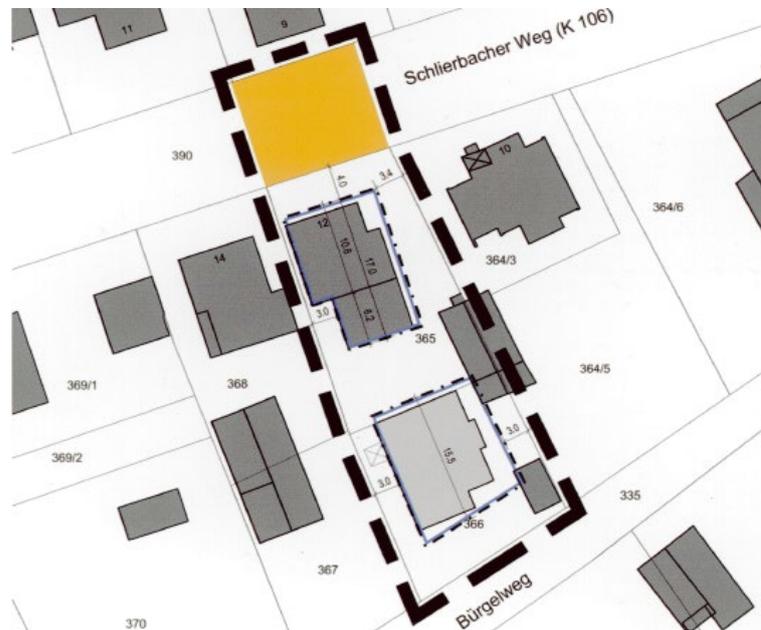


Abbildung 9: Ausschnitt des Bebauungsplans "Schlierbacher Weg 12"

5.3.3 Angrenzende Klarstellungssatzung

Klarstellungs-
satzung im
Bereich

Geringfügig an den Geltungsbereich angrenzend besteht eine Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB über die Festlegung der Grenze für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil

"Adelungstraße/
Weinbergstraße"

Schaaflheim im Bereich "Adelungstraße/Weinbergstraße". Durch diese sollen insbesondere die Grundstücke im Bereich der Adelungstraße 9 und 11 (Flurstücke Nr. 345 und 346/2) zweifelsfrei dem unbeplanten Innenbereich zugeordnet und somit im Rahmen des § 34 BauGB bebaubar und nutzbar gemacht werden.

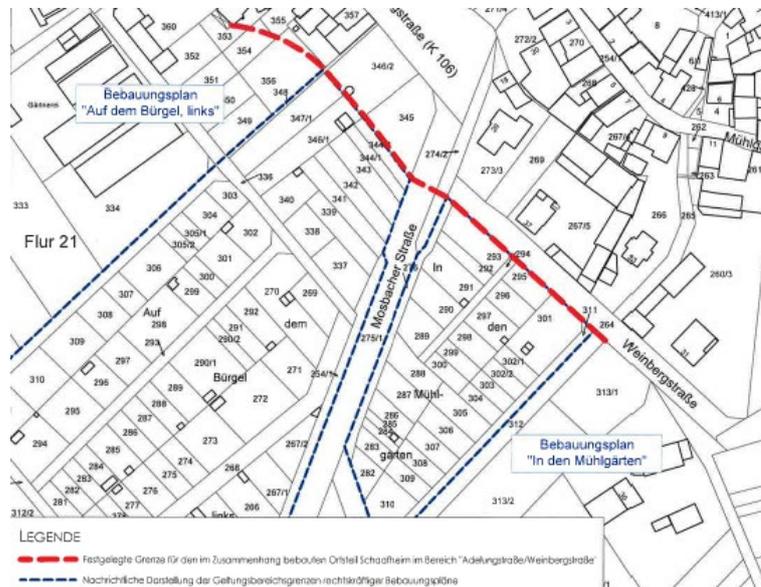


Abbildung 10: Ausschnitt des Lageplans (Anlage d. Klarstellungssatzung)

6 Planungsgrundlagen und Fachplanungen

6.1 Umweltschützende Belange

6.1.1 Schutzgüter

Mensch und
Gesundheit

Im direkten Umfeld / Wirkungsbereich des Vorhabens, einschließlich seiner Zufahrts- und Erschließungsstraßen befinden sich vornehmlich Wohnbauflächen und Gemischte Bauflächen.

Temporär sind während der Bauphase in angrenzenden Siedlungsgebieten Belastungen durch Baulärm und Staubentwicklung sowie einen erhöhten Schwerlastverkehr im Bereich der Zufahrtsstraßen zu erwarten. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes (Wohn- und Wohnumfeldfunktionen, Gesundheit, Immissionen) sind nach derzeitigem Kenntnisstand vorhabenbedingt nicht zu erwarten.

Tiere

Das Schutzgut Tiere wird im Rahmen der Artenschutzuntersuchung betrachtet. Auf die Ergebnisse der Potenzialanalyse zum Artenschutz wird gesondert im Kapitel Naturschutz eingegangen

Pflanzen

Der östliche Teil des Plangebiets wird von Gebäuden einer ehemaligen Gärtnerei eingenommen. Auf dem Grundstück befinden sich vier

Gewächshäuser, die seit etwa 15 Jahren nicht mehr genutzt werden, sowie ein kleines Lagergebäude direkt am Bürgelweg, welches zurzeit noch in Benutzung ist. An die Gebäude schließen sich Acker- und Wiesenbrachen an. Der südwestlichste Bereich des Plangebiets wird als Lagerfläche (z. B. Holz) genutzt. Vereinzelt existieren Gehölzbestände mit einheimischen Baumarten.

Hausgärten und Zierrasen prägen die beiden Baulücken des bestehenden, umgebenden Wohngebiets. Südlich des Plangebiets befindet sich eine Kleingartenanlage mit strukturreichem Gehölzbestand. Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine § 30-Biotop vorhanden.

Erschlossen wird das Plangebiet derzeit über versiegelte und geschotterte Wege. Im Zufahrtsbereich, an der Kreuzung Schlierbacher Weg und Bürgelweg, stehen zwei ortsbildprägende Einzelbäume. Der Versiegelungsanteil liegt bei derzeit 47 %.

Mit der Umsetzung der geplanten Nutzungen ist der Verlust eines Großteils der Vegetationsstrukturen verbunden. Die erwarteten Verluste zu meist geringwertiger Biotoptypen, auch aufgrund ihrer Größenordnung, werden allerdings als gering Belastung gewertet.



Abbildung 11: Biotoptypen des Plangebiets

Boden und Fläche	<p>Laut den Daten der Bodenschätzung (BFD5L) handelt es sich vornehmlich um Böden der Bodenart Sandiger Lehm (sL) bis Sand (sL/S) mit Ackerzahlen zwischen 60 (mittel) und 70 (hoch). Das Ertragspotenzial wird als hoch bewertet.</p> <p>Das Plangebiet wird auf einer Fläche von 7.671 m² von den Gebäuden und versiegelten Flächen eingenommen. Der Flächenanteil der Versiegelung liegt mit ca. 47 % auf einem relativ hohen Niveau.</p> <p>Alle unversiegelten Böden im Plangebiet sind infolge der langandauernden Nutzung als landwirtschaftliche Nutzfläche oder bereits versiegelte Fläche als anthropogen überformt oder verändert anzusprechen. Innerhalb der unversiegelten Bereiche kann der Boden die Funktionen als Speicher und Filter für den Wasserhaushalt, als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere und Pflanzen sowie den Ab- und Umbau von Stoffen, einschließlich Schadstoffen, noch in einem begrenzten Maß erfüllen. Seltene natur- oder kulturhistorisch bedeutsame Böden sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die infolge der baulichen Inanspruchnahme zu erwartende Versiegelung von Teilen des Plangebiets bedeutet den vollständigen Verlust des Bodenlebens, welches allerdings bereits heute durch die landwirtschaftliche Nutzung und den damit einhergehenden Eintrag von Dünger und Pestiziden negativ beeinflusst ist.</p> <p>Die Umsetzung der geplanten Nutzungen wird zu einer zusätzlichen Versiegelung von ca. 2.300 m² führen. Der Versiegelungsgrad wird von 47 % auf 61 % ansteigen.</p>
Grundwasser	<p>Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer Wasserschutzzone. Die Wasserschutzzone III des geplanten WSG "Brunnen XIV-XIX, ZV Dieburg" liegt ca. 350 m westlich des Plangebiets. Die Grundwasserdurchlässigkeit wird als "äußerst gering" bewertet.</p> <p>Die vorgesehene Versiegelung wird somit zu keiner wesentlichen Verringerung der Grundwasserneubildung führen. Wohnbauflächen bergen kein potenziell erhöhtes Risiko von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser.</p>
Gewässer	<p>Im Plangebiet existieren keine Oberflächengewässer.</p>
Klima	<p>Als offene landwirtschaftlich genutzte Fläche mit nur wenigen Gehölzen besitzt das Plangebiet grundsätzlich die Voraussetzungen für die Produktion von Kalt- und Frischluft. Die unbebaute, relativ gehölzarme Fläche ist als Freiland-Klimatop anzusprechen. Dieses weist einen deutlichen Tages- und Jahresgang der Temperatur und Feuchte sowie sehr geringe Windströmungsveränderungen auf. Damit ist während Strahlungswetterlagen eine nächtliche Frisch- und Kaltluftproduktion verbunden.</p>

	<p>Eine bauliche Inanspruchnahme führt über die zu erwartenden Flächenversiegelungen zu einer Erhöhung der Umgebungstemperatur. Da es sich bei der Gemeinde Schaafheim allerdings um kein baulich verdichtetes Gebiet handelt und in Teilbereichen des Plangebiets bereits versiegelte Flächen zu finden sind, ist davon auszugehen, dass die Klimafunktionen der Umgebung keine wesentliche Beeinträchtigung erfahren.</p>
<p>Landschaft / Erholung</p>	<p>Das Plangebiet liegt am Ortsrand von Schaafheim und ist infolge der landwirtschaftlichen Nutzung und der leerstehenden Gebäude stark anthropogen überprägt. An wertvollen landschaftsbildprägenden Elementen sind die Gehölzbestände zu nennen. Die beiden Einzelbäume im Kreuzungsbereich Bürgelweg / Schlierbacher Weg stellen wichtige Ortsbildprägende Elemente dar. Das Plangebiet hat keine Relevanz für die Naherholung.</p> <p>Die neue Wohnbebauung wird vor dem Hintergrund des bestehenden Siedlungsgebiets wahrgenommen werden. Allerdings führt die Beseitigung aller landschaftsprägender Gehölze zu einem Verlust wertvoller Strukturelemente, jedoch in geringer Größenordnung.</p>
<p>Landwirtschaft</p>	<p>Zurzeit werden Teile des Plangebiets als Weide genutzt. Laut den Daten der Bodenschätzung (BFD5L) handelt es sich vornehmlich um Böden mit Ackerzahlen zwischen 60 und 70. Mit der Umsetzung der geplanten Nutzungen ist der Verlust der landwirtschaftlichen Nutzflächen verbunden.</p>
<p>Kultur- und Sachgüter</p>	<p>Innerhalb des Plangebiets sind keine Eintragungen denkmalgeschützter Gebäude oder Gebäudekomplexe bekannt. Mit der Umsetzung der geplanten Nutzungen werden die leerstehenden Gebäude beseitigt.</p> <p>Da sich im Geltungsbereich bzw. in dessen unmittelbaren Umfeld Bodendenkmäler (Schaafheim 1, 5, 9, 39: vorgeschichtliche Siedlungsspuren) befinden, wurde als vorbereitenden Untersuchung eine geophysikalische Prospektion durchgeführt. Es liegen derzeit allerdings noch keine Ergebnisse vor. Falls die Ermittlung ergeben sollten, dass weitere archäologische Untersuchungen notwendig werden, werden diese im Zuge der nächsten Planungsschritte durchgeführt.</p>
<p>Erfassungszeitraum und Betroffenheit Artenschutz</p>	<p>6.1.2 Naturschutz</p> <p>Die Erfassung der betrachtungsrelevanten faunistischen Taxa erfolgte in einem Zeitraum von Anfang Juni 2023 bis Ende Juni 2024. Hierdurch wurde hinlänglich eine gesamte Aktivitätsperiode der lokalen Fauna abgedeckt.</p> <p>Keine unmittelbare Betroffenheit besteht für Arten / Artengruppen,</p>

- die ausgedehnte Offenlandflächen besiedeln (Feldhamster, Vogelarten des Offenlandes)
- die eine Gewässerbindung besitzen, d. h. im Wasserkörper selbst leben oder reproduzieren (Fische, Libellen, aber auch Wasservogelarten)
- die für ihr Vorkommen Felsstrukturen und / oder besonnte, extensiv genutzte oder verbrachte Strukturen benötigen (z.B. div. Heuschreckenarten)
- der Feuchtgrünlandflächen (bspw. Maculinea-Arten, Großer Feuerfalter) – Strukturen sind nicht im Wirkzonenbereich vorhanden
- die für ihre Reproduktion Totholz und / oder alte Eichenbestände benötigen (bspw. Hirschkäfer, Heldbock)
- mit zoogeographischer Restriktion
- sowie für artenschutzrechtlich relevante Pflanzenarten (fehlende Standorteignung).

Säugetiere
(exklusive
Fledermäuse)

Vorkommen des artenschutzrechtlich bedeutsamen Feldhamsters (*Crice-tus cricetus*) sind auszuschließen, da das Plangebiet über keine geeigneten Vorkommensbedingungen verfügt. Auch eine Betroffenheit des Bibers (*Castor fiber*) kann aufgrund fehlender Gewässerstrukturen grundsätzlich negiert werden. Gleiches gilt für Vorkommen der Wildkatze (*Felis sylvestris*), da der Vorhabensbereich keine geeigneten Habitatstrukturen überplant.

Aufgrund seiner strukturellen Ausstattung sind im Plangebiet – außer für die Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) - keine oder nur suboptimale Vorkommensbedingungen für artenschutzrechtlich relevante Arten vorhanden. Da eine Inanspruchnahme von Gehölzlebensräumen innerhalb des Plangebietes nicht auszuschließen ist, sind für die Haselmaus vorhabensbedingte potenziell Gefährdungen anzunehmen.

Fledermäuse

Die strukturelle Überprüfung ergab, dass im Plangebiet mindestens ein Trägerbaum von Baumhöhlen/-spalten vorhanden ist, denen potenziell eine Quartierfunktion für baumhöhlenbewohnende Fledermausarten zukommt. Auch der innerhalb des Plan-gebiets vorhandene Gebäudebestand verfügt – zumindest teilweise - aufgrund seiner baulichen Substanz bzw. Eigenheit über einzelne Quartierpotenziale (zumindest als Schlafplatzfunktion) für gebäudebewohnende Fledermausarten (vgl. dazu auch die anliegende Karte 1). Für diese Artengruppe ist daher eine grundsätzliche Betroffenheit anzunehmen.

Vögel

Nutzbare Bruthabitatstrukturen innerhalb des Plangebietes finden sich vor allem für Hecken- und Baumfreibrüter in den peripheren und eingestreuten Gehölzbeständen sowie für Boden- und Gebäudebrüter.

Die Gruppe der Vögel wird nach Artengruppen betrachtet, die aufgrund ihrer ökologischen Schwerpunktausrichtung zusammengefasst werden können. Im Rahmen der Begehungen gelangen Nachweise von 36 Vogelarten.

Es liegen Nachweise für zehn Arten mit einem landesweit ungünstig-unzureichendem Erhaltungszustand und für eine Art mit einem landesweit ungünstig-schlechten Erhaltungszustand vor. Für diese elf Arten erfolgte eine detaillierte Artenschutzprüfung (Artenschutzprüfung WINKLER 2024). Für 23 Arten wurde ein landesweit noch günstiger, für 2 Arten ein undefinierter Erhaltungszustand (zwei Arten) ermittelt.

Reptilien

Für das Vorkommen der Europäischen Sumpfschildkröte (*Emys orbicularis*) fehlen die Vorkommensvoraussetzungen völlig. Auch kann aufgrund der herrschenden Standortbedingungen (Fehlen thermisch begünstigter Siedlungsareale sowie eine sehr dichte Vegetationsdeckung im betroffenen Grünlandbereich) ein Vorkommen artenschutzrechtlich bedeutsamer Arten wie Zauneidechse (*Lacerta agilis*) und Schlingnatter (*Coronella austriaca*) ausgeschlossen werden.

Amphibien,
Fische, Libellen

Durch die Inanspruchnahme terrestrischer Lebensräume sind diese Artengruppen nicht betroffen.

Heuschrecken

Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten wie etwa Heideschrecke (*Gampsocleis glabra*) sind wegen der fehlenden Standorteigenschaften (keine ausgeprägte Xerothermie) auszuschließen.

Von den bei den aktuellen Begehungen beobachteten Heuschreckenarten weist keine Art einen Schutzstatus gemäß BArtSchV auf. Allerdings gelangen noch Nachweise einer Art – Wiesen-Grashüpfer (*Chorthippus dorsatus*) - die in den einschlägigen Roten Listen geführt wird. Aufgrund ihrer Mobilität ist für diese Art aber keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten, zumal vergleichbare Grünlandtypen und Saumgesellschaften im umgebenden Landschaftsraum nicht selten sind. Dementsprechend sind auch keine speziell an die Bedürfnisse des Wiesen-Grashüpfers angepassten Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um einen nach § 18 BNatSchG zulässigen Eingriff handelt, entfällt für die nach BArtSchV ‚besonders geschützten‘ Heuschreckenarten die Notwendigkeit einer artenschutzrechtlichen Betrachtung. Die von der Planung betroffenen Habitatstrukturen bieten allerdings auch Vertretern dieser Klassifizierung keine geeigneten Vorkommensbedingungen, sodass eine tatsächliche Residenz dieser Arten ausgeschlossen wird.

Tagfalter

Da das lokale Tagfalterspektrum nachweislich nur von Arten mit einer breiten ökologischen Valenz gebildet wird (vgl. dazu die anliegende

	<p>Artenliste; Nachweis für 19 Arten), kann begründet davon ausgegangen werden, dass von der Planung auch nur Tagfalterarten betroffen sein werden, die noch als häufig und verbreitet gelten. Dies gilt auch für die beobachteten, besonders geschützten (BArtSchV) Arten Faulbaumbtäuling (<i>Celastrina argiolus</i>), Hauhechelbläuling (<i>Polyommatus icarus</i>), Kleiner Feuerfalter (<i>Lycaena phlaeas</i>), Kleiner Perlmutterfalter (<i>Issoria lathonia</i>) und Kleines Wiesenvögelchen (<i>Coenonympha pamphilus</i>). Aufgrund der Mobilität der betroffenen Arten kann daher begründet von einer Verlagerung ihres Siedlungsraumes ausgegangen werden. Dementsprechend sind für diese Arten keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Speziell an die Bedürfnisse des betroffenen Tagfalterartenspektrums angepasste Kompensationsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.</p>
Totholz- besiedelnde Käfer	Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten wie etwa der Große Heldbock (<i>Cerambyx cerdo</i>) sind aufgrund fehlender Standorteigenschaften (hier: geeignete Eichenbestände) auszuschließen.
Sonstige Arten	Vorkommen sonstiger, artenschutzrechtlich relevanter Arten wie bspw. der Spanischen Flagge (<i>Euplagia quatripunctaria</i>) sind aufgrund der im Gebiet nicht vorhandenen, spezifischen standortökologischen Bedingungen auszuschließen.
Pflanzenarten	Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten (streng geschützt nach BArtSchV oder BNatSchG sowie Arten des Anhang IV der FFH-RL) sind - wegen der fehlenden Standorteignung - auszuschließen.
Relevante Arten	Als für das Plangebiet relevante Taxa verbleiben demnach die Gruppen der Fledermäuse und Vögel, sowie die Haselmaus als Einzelart.
Schutzgebiete	Im Einwirkungsbereich der geplanten Nutzungen liegen keine Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts.
Biotopschutz	Die Biotoptypenkartierung im Plangebiet ergab keine Flächen, für die eine Schutzwürdigkeit gemäß § 30 BNatSchG besteht. Die Biotopkartierung Hessens stellt für das Plangebiet keine Eintragungen dar.

6.1.3 Altlasten

Altablagerungen oder Altlasten sind aufgrund der Vornutzungen nicht auszuschließen. Zum Planbereich liegen allerdings keine bekannten Altlastenverdachtsfälle bzw. keine Altlasteneinträge vor.

6.2 Wasserwirtschaftliche Belange

Oberflächen- gewässer	Das geplante Baugebiet grenzt an keine Oberflächengewässer an.
--------------------------	--

Hochwasser- schutz	Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet. Hochwasserschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.
Wasserschutz- gebiete	Das Plangebiet liegt nicht in einer Wasserschutzzone.
Niederschlags- wasser- versickerung	<p>Durch das Ingenieurbüro für Geotechnik RPGeo wurde überprüft, ob der anstehende Boden zur gezielten Versickerung geeignet ist. Gemäß der Baugrunduntersuchung (Anhang 5) wurde der Durchlässigkeitsbeiwert in der Schicht 2 mit $k_f = 2,9 \times 10^{-7} \text{ m/s}$ und $k_f = 3,9 \times 10^{-7} \text{ m/s}$ 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 Bildung von anaeroben Verhältnissen, nicht möglich.</p> <p>Dennoch wird empfohlen private und öffentliche Hof- und Wegeflächen mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen. Somit kann gewährleistet werden, dass zumindest kleinere Regenereignisse nicht abflusswirksam werden.</p>
Rückhaltung und Ableitung von Niederschlags- wasser	<p>Gemäß § 55 Abs. 2 WHG i. V. m. § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.</p> <p>Aufgrund der anstehenden Bodenarten ist der Boden nicht zur Versickerung geeignet. Niederschlagswasser von den Grundstücken, das nicht im Plangebiet versickert oder verwertet wird, ist über den in der Adelsstraße (L 3115) vorhandenen Regenwasserkanal abzuleiten. Die Einleitmenge ist auf den potenziell natürlichen 2-jährigen Abfluss (HQ2 p, nat) zu begrenzen. Der genaue anzusetzende Wert ist im Zuge der Erschließungsplanung beim Regierungspräsidium Darmstadt zu erfragen, zunächst wird von ca. 10 l/(s*ha) ausgegangen.</p>
Grundwasser	<p>Das Plangebiet liegt in keinem für die Grundwasserversickerung vorgesehenem Gebiet.</p> <p>Sofern Versickerungsanlagen zur Anwendung kommen, ist die Notwendigkeit einer Regenwasservorbehandlung im Einzelfall gemäß Merkblatt DWA-M 153 und Arbeitsblatt DWA A 102-2 zu prüfen.</p>

6.3 Erschließung des Gebiets

6.3.1 Technische Erschließung

Wasser- versorgung	<p>Der Zweckverband Gruppenwasserwerk Dieburg, beliefert die Gemeinde Schaaheim 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.</p> <p>Der zusätzliche Wasserbedarf für die ca. 1,3 ha große Erweiterungsfläche (ca. 20 Bauplätze) wird auf Grundlage von Erfahrungswerten wie folgt ermittelt:</p> <p>Flächen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wohnen ca. 9.700 m² = ca. 20 Grundstücke • Straßen ca. 3.300 m² <p>Annahmen: max. 2 Wohneinheiten je Grundstück und 2,5 Einwohnern je WE, Wasserverbrauch 110 l/Ed</p> $40 \text{ WE} \times 2,5 \text{ E} / \text{WE} = 100 \text{ Einwohner}$ $0,110 \text{ m}^3/\text{Ed} \times 100 \text{ E} \times 365 \text{ d/a} = 4.015 \text{ m}^3/\text{a}$
Abwasser- entsorgung	<p>Die Entwässerung des geplanten Baugebietes erfolgt im Trennsystem. Der Anschluss der Schmutzwasserkanalisation, erfolgt direkt an den im Bürgerweg vorhandenen öffentlichen Kanal DN 300.</p> <p>Die Abwässer der Gemeinde Schaaheim werden in der Verbandskläranlage „Klärwerk Bachgau“ im bayrischen Großostheim gereinigt.</p> <p>Das Plangebiet „Auf dem Bürger“ ist seither in den SMUSI-Berechnungen nur teilweise berücksichtigt, bisher nicht berücksichtigt ist eine Fläche von ca. 7.300 m². Um diese in die Berücksichtigung mit einfließen zu lassen, wird die bisher berücksichtigte Erweiterungsfläche "Am Rittersloch II" mit einer Größe von ca. 10.000 m² auf unbestimmte Zeit zurückgestellt.</p> <p>Das Klärwerk Bachgau ist für 35.000 EW ausgelegt und somit in der Lage die anfallenden zusätzlichen Schmutzwassermengen aufzunehmen und zu reinigen.</p>
Löschwasser	<p>Es ist davon auszugehen, dass das Gebiet für zwei Stunden mit 48 m³/h versorgt werden kann. Umgerechnet entspricht das 800l/min. Weiterführende Planungen erfolgen im Zuge der Erschließungsplanung.</p> <p>Anschließend ist im Bauantragsverfahren jeweils zu prüfen, ob die Voraussetzungen gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 erfüllt sind.</p>

6.3.2 Verkehrliche Erschließung

Verkehrsanlagen	<p>Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über den bereits bestehenden „Bürgelweg“, an den sich neue Erschließungsstraßen innerhalb des Gebiets anschließen. Diese werden als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Die notwendige verkehrliche Erschließung ist somit gewährleistet.</p> <p>Die Dimensionierung des Bürgelwegs wird durch die Planung angepasst. Im Bereich der Gebietseinfahrt wird ein kleiner Teil des Grundstücks der Gärtnerei Trippel als Verkehrsfläche festgesetzt, um eine Breite von 7 m auf seiner gesamten Länge zu ermöglichen. Auch die übrigen Straßen weisen eine Breite von 7 m auf.</p> <p>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 von seitlichen Gehwegen.</p> <p>Eine „Zweiterschließung“ über die durch die Kleingartenanlage führende Verbindung zur Mosbacher Straße erfolgt lediglich als Notzufahrt für Einsatzfahrzeuge des Rettungsdienstes. Über die Erschließung des Gebiets für den motorisierten Verkehr hinaus, werden vorhandene Wirtschaftswege als solche und ein Fußweg am südlichen Rand des Gebiets, als Verbindung zwischen verkehrsberuhigtem Bereich und dem Wirtschaftsweg festgesetzt.</p>
Mehrverkehr	<p>Auf Grundlage der bis zu etwa 40 WE, die im Plangebiet entstehen sollen, ergibt sich nach Berechnungen des Planungsbüros von Moerner zukünftig ein durchschnittliches werktägliches Verkehrsaufkommen von etwa 260 Kfz-Fahrten/Tag.</p> <p>Aus verkehrstechnischer Sicht ist die Verkehrsbelastung der Kreisstraße eher als gering einzustufen, sodass die Einmündung bzw. Kreuzung von zusätzlich rund 40 Fahrzeugen (zufließend in der Spitzenstunde) keinen Einfluss auf die Leistungsfähigkeit hat. Der südöstlich gelegene Anbindungspunkt an die K 106 führt an der Kleingartenanlage vorbei und soll lediglich einer Notbefahrung durch Rettungsfahrzeuge dienen.</p>
Stellplatznachweis	<p>Im Zuge der Objektplanung sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde ausreichende Flächen zur Unterbringung von privaten Stellplätzen auf den Grundstücken nachzuweisen. Der Bebauungsplan weist für den Nachweis geeignete Flächen aus.</p>
Abfallentsorgung	<p>Die Fahrbahnbreiten, Kurven und Einmündungsbereiche sind entsprechend des Einsatzes eines 3-Achs-LKW für die Mülleinsammlung dimensioniert.</p>

7 Begründung der Festsetzungen

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen aus § 9 Abs. 1 BauGB für eine städtebauliche geordnete Entwicklung. Die nachfolgend im Einzelnen erläuterten planungsrechtlichen sowie bauordnungsrechtlichen Festsetzungen finden sich entweder in der Planzeichnung oder im Textteil zum Bebauungsplan. Durch die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie der örtlichen Verkehrsflächen, handelt es sich gemäß § 30 Abs. 1 BauGB um einen qualifizierten Bebauungsplan.

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines
Wohngebiet

Das Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen (§ 4 Abs. 1 BauNVO). Neben dem Wohnen sind Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht stören.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes werden ausschließlich Nutzungen zugelassen, die innerhalb des Gebietes realistisch umzusetzen sind. Grundsätzlich müssen die zulässigen Nutzungen nach Art und Umfang der Eigenart des Gebiets entsprechen und dürfen die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes, das vorwiegend zum Wohnen bestimmt ist, nicht gefährden. Dementsprechend ist das Wohnen allgemein zulässig, während die folgenden Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig sind, damit die Gemeinde einen größeren Entscheidungsspielraum hat und die Entwicklung des Gebiets lenken kann:

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

Um dem Wohngebiet außerdem gerecht zu werden, sind die folgenden Nutzungen, die nicht der Eigenart des kleinen Wohngebiets entsprechen würden, ausgeschlossen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzungen der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der Höhe der baulichen Anlage hinreichend bestimmt. Diese orientieren sich an der umliegenden Bebauung und den bestehenden Bebauungsplänen.

Grundflächenzahl

Für einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden und um die im städtebaulichen Konzept angestrebte Dichte zu erreichen, ist die Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO in WA 1 und WA 2 mit 0,4 festgesetzt. Damit wird die Obergrenze des § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete eingehalten und die Freiflächenqualitäten innerhalb des Plangebiets gesichert. Zu den Hauptanlagen zählen laut ständiger Rechtsprechung auch Balkone und Terrassen sowie vergleichbare, untrennbar mit der Hauptanlage verbundene Bauteile.

Die jeweils festgesetzte und somit zulässige GRZ darf gemäß § 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 % 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 den öffentlichen Straßenraum hiervon freizuhalten.

Geschossflächenzahl

Die Festsetzung zur GFZ wurde in Anlehnung an die Umgebungsbebauung getroffen und orientiert sich außerdem an der maximalen Ausnutzung der GRZ in Verbindung mit den zulässigen Geschossen.

Höhe der baulichen Anlagen

Für die äußere Wahrnehmung der baulichen Anlagen ist die Festsetzung der First- (FH) und Traufhöhen (TH) von besonderer Bedeutung. Die Festsetzung dieser gewährleistet, dass die Gebäudehöhen die des Umfeldes nicht störend überschreiten und sich in das vorhandene Ortsbild harmonisch einfügen. Die Höhenfestsetzungen orientieren sich außerdem an den Festsetzungen der Bebauungspläne im näheren städtebaulichen Umfeld.

Überschreitung der festgesetzten Höhen

Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen kann durch untergeordnete Bauteile, wie technische Anlagen, um bis zu 1,00 m überschritten werden, um die Errichtung dieser üblicherweise kleinflächigen Anlagen außerhalb des Gebäudevolumens zu ermöglichen. Zu diesen zählen insbesondere auch Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien, wie z. B. Solaranlagen zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung oder Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung. Im Hinblick auf den ökologischen Mehrwert wird die Errichtung ausdrücklich empfohlen.

7.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise Für das gesamte Plangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt. Darüber hinaus sind innerhalb von WA 1 ausschließlich Einzelhäuser und innerhalb WA 2 Einzelhäuser und Doppelhäuser als zulässig festgesetzt. In der offenen Bauweise dürfen jeweils Einzelhäuser oder Einzel- und Doppelhäuser mit einem seitlichen Grenzabstand von mindestens 3 m errichtet werden.

Überbaubare Grundstücksfläche Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgelegt. Eine geringfügige Überschreitung dieser durch untergeordnete Bauteile (z. B. Erker, Balkone, Treppen, Wintergärten, technische Bauteile etc.) wird zugelassen, sofern der Grenzabstand nach HBO zu den benachbarten Grundstücken eingehalten werden kann.

7.1.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Stellplätze und Garagen Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Darüber hinaus ist die Errichtung von Stellplätzen und überdachten Stellplätzen (Carports) sowie deren Zufahrten auch innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze“ zulässig. Außerdem gilt die kommunale Stellplatzsatzung.

Nebenanlagen Für eine flexiblere Gestaltung des Grundstücks außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (z.B. Gartenhaus) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als zulässig festgelegt, wenn ihre Grundfläche 15 m² nicht überschreitet.

7.1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Zulässige Anzahl an Wohnungen Außerdem wird geregelt, dass innerhalb WA 1 je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig und innerhalb WA 2 je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen sowie je Doppelhaushälfte 1 WE zulässig sind. Die Festsetzung stellt eine einheitliche Wohnstruktur sicher, indem die zukünftige Wohn- und Besiedlungsdichte anhand der maximalen Anzahl an Wohnungen gesteuert wird.

7.1.6 Verkehrsflächen

Erschließung des Gebiets Die der Erschließung des Gebiets dienende Kreuzung wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Einmündung in den Bürgelweg sowie der Bürgelweg selbst werden als Teil des neuen Wohngebiets als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Auf eine Differenzierung

	zwischen Fahrbahn und Gehweg innerhalb der Verkehrsflächen wurde verzichtet, da dies für den Festsetzungszweck nicht von Bedeutung ist.
Verkehrsberuhigter Bereich	Innerhalb des Gebiets erfolgt die Erschließung vollständig durch Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, die für den Straßenverkehr als verkehrsberuhigter Bereich in Form von Mischflächen ausgebildet werden.
Notbefahrung	Als zusätzlicher Erschließungsweg des Gebiets wird eine Notbefahrung festgesetzt, durch die das Gebiet von der Mosbacher Straße aus durch die Kleingartenanlage im Notfall von Rettungsfahrzeugen erreicht werden kann.
Wirtschafts- und Fußwege	Darüber hinaus sind die im Plangebiet bereits vorhandenen Wirtschaftswege als solche ausgewiesen sowie ein öffentlicher Fußweg am südwestlichen Rand des Gebiets vorgesehen, der die verkehrsberuhigte Straße mit dem Wirtschaftsweg verbindet.
	7.1.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Befestigung von Grundstücksflächen	Durch eine entsprechende Projektierung der Oberflächenentwässerung wird für die Aufrechterhaltung der Qualität und Quantität des natürlichen Wasserkreislaufs Sorge getragen, sodass die Beeinträchtigung des Grundwassers durch Versiegelung gemindert wird. Durch die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge wird die Versickerung von Niederschlagswasser in begrenztem Maße gefördert.
Artenschutzrechtliche Festsetzungen	Wie dem Kapitel 6.1.2 zu entnehmen ist, wurde eine projektbezogene und detaillierte Artenschutzprüfung (s. Anlage 2) durchgeführt, um das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten im Plangebiet und der näheren Umgebung zu ermitteln und mögliche durch das Planvorhaben eintretende Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden. Um die daraus resultierenden Maßnahmen verbindlich darzustellen, wurden die artenschutzrechtlichen Maßnahmen in Form von Festsetzungen sowie als Hinweise in den Bebauungsplan integriert. Aufgrund der umfangreichen Begründung der Maßnahmen in der Artenschutzprüfung wird auf eine Wiederholung der Begründung der Festsetzungen verzichtet.
	7.1.8 Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien
Errichtung von Photovoltaikanlagen	Um die Nutzung erneuerbarer Energien voranzutreiben, wird im Rahmen der Festsetzungsmöglichkeiten die Nutzung solarer Energie in Form von Photovoltaikanlagen auf den Dächern der geplanten Wohngebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB festgelegt. Die Lage und örtlichen

	Verhältnisse berücksichtigend, sind die Gebäude aufgrund der geplanten Stellung sowie der topographischen Lage für die Nutzung von Solarenergie geeignet.
Maßnahmen zum Klimaschutz	Um die Festsetzung der Photovoltaikanlagen städtebaulich zu begründen, ist auf die §§ 1 Abs. 5 und 1a Abs. 5 Bezug zu nehmen, die eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und klimaschützende Maßnahmen vorgeben. Diesen Zielsetzungen wird mit der Solarfestsetzung nachgekommen. Zugleich erfüllt sie die Ziele zum Ausbau erneuerbarer Energien gemäß § 1 EEG.
Zumutbarkeit des Eingriffs in die Eigentumsfreiheit	Mit der Möglichkeit ersatzweise Solarthermieanlagen auf der gesamten Fläche oder auf Teilflächen zu errichten, wird der Eingriff in die Baufreiheit verringert. Die technische und wirtschaftliche Ausgestaltung der Solarpflicht damit dem Bauherrn zu überlassen, mindert die Einschränkung der Eigentumsfreiheit (Art. 14 Abs. 1 GG), sodass die Solarfestsetzung auf diese Weise zumutbar ist und zu einer sozialgerechten Bodennutzung (§ 1 Abs. 5 S. 1 BauGB) beiträgt.
	<p>7.1.9 Flächen für Anpflanzungen, Bindungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</p> <p>Die Maßnahme dient der Minderung von Beeinträchtigungen durch die Versiegelung auf den Bauflächen. Neben den positiven Auswirkungen der begrünten Flächen auf das Mikroklima und dem Erhalt der Bodenfunktionen auf diesen Flächen dient diese Maßnahme auch in begrenztem Maße der Förderung eines Biotopverbunds, indem sie kleinflächige Trittsteinbiotope innerhalb des Plangebietes herstellt.</p>
	<p>7.2 Örtliche Bauvorschriften gem. § 91 HBO</p> <p>7.2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen</p> <p>Im Hinblick auf das zukünftige und bestehende Ortsbild wurden gestalterische Festsetzungen getroffen, damit sich die Neubebauung harmonisch in das städtebauliche Umfeld einfügt.</p>
Dachgestaltung	Als Dachformen sind ausschließlich Sattel- oder Pultdächer mit vorgeschriebenen Neigungen festgesetzt, um an die vorhandene Gestaltung der umliegenden Dächer anzuknüpfen. Aus Gründen des Umweltschutzes sind außerdem begrünte Dachflächen optional zulässig und wünschenswert.
Fassadengestaltung	Die Farbgestaltung der Fassaden ist demgegenüber aus Gründen der Klimaanpassung festgesetzt. Zulässig sind ausschließlich helle Farben, die ein hohes Reflexionsvermögen besitzen und dazu beitragen, dass

sich die Flächen und damit auch die Umgebung möglichst wenig erwärmen.

7.2.2 Gestaltung von Einfriedungen und von Standflächen für Abfallbehältnisse

Einfriedung Durch die Einschränkung der Einfriedungsmöglichkeiten auf Hecken und Zäune soll der ungestörte Wechsel von Kleintieren gewährleistet werden. Durch die Festlegung der Höhe und die Unzulässigkeit von Mauern und Gabionen wird außerdem eine abschirmende Wirkung verhindert.

Abstellplätze für Abfallbehälter Abstellplätze für Abfallbehälter außerhalb von Gebäuden sind aus gestalterischen sowie hygienischen Gründen einzuhausen und, optional durch Bepflanzung, gegen Einblicke von außen und Sonneneinstrahlung dauerhaft abzuschirmen.

8 Satzung zur Schaffung von Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser

Zur Schonung des natürlichen Wasserhaushaltes wird durch die Satzung zur Schaffung von Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser gemäß § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz festgesetzt, dass auf den Grundstücken Zisternen zu errichten sind und das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser darin aufzufangen ist.

Durch Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser werden die Trinkwasser-Ressourcen geschont, der Eingriff in den Wasserhaushalt gemindert und die Kläranlage entlastet. Bei Überlauf der Zisternen soll das Regenwasser auf dem Grundstück versickert und/oder in den öffentlichen Abwasserkanal eingeleitet werden. Voraussetzung für die Sammlung, Verwertung und Versickerung ist, dass wasserwirtschaftliche, gesundheitliche, wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Belange nicht entgegenstehen.

Ziel der Maßnahme ist einerseits die Minimierung der Niederschlagsabflüsse der unvermeidbaren Niederschlagsabflüsse in den natürlichen Wasserkreislauf. Abflussspitzen sowie Anteile des Oberflächenabflusses sollen dabei zugunsten von Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung reduziert werden.

9 Auswirkungen des Bebauungsplans

9.1 Neuaufteilung und zukünftige Einwohner

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ist die Neuaufteilung von Grundstücken erforderlich. Allerdings trifft der Festsetzungsgehalt des Bebauungsplans dazu keine Regelung.

Es wird die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen, ein neues Wohngebiet zu entwickeln. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans können im Plangebiet bis zu 39 neue Wohneinheiten geschaffen werden. Eine genaue Zahl der zukünftigen Wohneinheiten lässt sich nicht benennen, da im Bebauungsplan die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Gebäuden festgesetzt ist, diese erfahrungsgemäß von den Eigentümern jedoch nicht immer vollständig ausgeschöpft wird.

Aus den möglichen Wohneinheiten resultiert eine zusätzliche Anzahl von bis zu 100 Einwohnern.

9.2 Flächenbilanz

Mit Umsetzung der Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Allgemeines Wohngebiet	ca. 9.727 m ²
davon: überbaubare Grundstücksflächen	ca. 6.742 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	ca. 4.874 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	ca. 755 m ²
Größe des Geltungsbereichs	ca. 15.355 m ²

9.3 Artenschutzrechtliche Auswirkungen

Fledermäuse,
Vögel und
Haselmaus

Aufgrund der vorhandenen Datenlage und der strukturellen Gebietsausstattung ergab sich das Erfordernis für die Gruppe der Fledermäuse und 36 Vogelarten sowie für die Haselmaus als Einzelart eine artenschutzrechtliche Betrachtung durchzuführen. Für die Gruppe der Fledermäuse und die Haselmaus sowie für zehn Vogelarten mit einem in Hessen ungünstig-unzureichenden Erhaltungszustand und einer Vogelart mit einem landesweit ungünstig-schlechten Erhaltungszustand erfolgte dabei eine spezifische, formale Artenschutzprüfung.

Notwendigkeit von
Ausnahmen

Die von dem geplanten Vorhaben ausgehenden Wirkpfade führen bei Berücksichtigung der formulierten Maßnahmen in keinem Fall zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung des Vorkommens einer besonders und streng geschützten europarechtlich relevanten Art. Die Anforderungen des § 44 (5) BNatSchG hinsichtlich der Wahrung der

ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang werden für die betroffenen Arten zudem hinreichend erfüllt.

Ausnahme-
erfordernis

Es besteht für keine nachgewiesene oder potenziell erwartbare Art ein Ausnahmeerfordernis.

10 Weitere Bestandteile des Bebauungsplans

Neben der Begründung sind folgende Unterlagen Bestandteil der vorliegenden Bauleitplanung:

- Planzeichnung
- Textteil zum Bebauungsplan
- Anlagen des Anlagenverzeichnisses