

Gemeinde Fernwald, Ortsteil Annerod

**Begründung
zum Bebauungsplan
„Jägersplatt IV“
1. Änderung**

Stand: 14.06.2023

Inhalt

1	Veranlassung und Planziel	2
2	Verfahren	3
3	Räumlicher Geltungsbereich	3
4	Plankarte	3
5	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	3
6	Flächennutzungsplan	3
7	Inhalt und Festsetzungen	3
7.1	Art der baulichen Nutzung.....	4
7.2	Maß der baulichen Nutzung	4
7.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	4
7.4	Zahl der Wohneinheiten	4
7.5	Erneuerbare Energien und Energieeinsparung	4
7.6	Grünordnerische Festsetzungen.....	5
8	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	5
9	Verkehrliche Erschließung und Anbindung	6
10	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	6
11	Immissionsschutz	6
12	Sonstige Belange	6

1 Veranlassung und Planziel

Der Bebauungsplan „Jägersplatt IV“ wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Fernwald am 08.12.2020 als Satzung beschlossen. Das Baugebiet wird aktuell erschlossen.

Im Zuge der 1. Änderung sollen nach dem Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung vom 14.09.2021

- auf einem Teil der nordwestlichen Bauzeile Hausgruppen (Reihenhäuser) zugelassen,
- die Installation von Photovoltaikanlagen auf allen geeigneten Dachflächen festgesetzt,
- Schottergärten ausgeschlossen und
- die Schallschutzwand zu dem östlich angrenzenden Gewerbegebiet im nördlichen Abschnitt von 3,5 m auf 4,5 m erhöht

werden. Hinzu kommt eine Anpassung der externen Kompensationsmaßnahmen an die zur Verfügung stehenden Flächen.

2 Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kein Vorhaben vorbereitet wird, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, kein Natura 2000-Gebiet beeinträchtigt wird und keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt durch Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB, wobei kein wichtiger Grund vorliegt, die Auslegung über die Dauer eines Monats hinaus zu verlängern. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB gegeben.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Die umweltrelevanten Belange werden aber berücksichtigt.

3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumlichen Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Jägersplatt IV“.

4 Plankarte

Die im Zuge des vorliegenden Verfahrens vorgesehenen Änderungen werden in den Gesamtbebauungsplan eingearbeitet, um für eine Beurteilung von Bauvorhaben nicht auf zwei getrennte Plankarten zugreifen zu müssen.

5 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Jägersplatt IV“ nicht berührt.

6 Flächennutzungsplan

Die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Jägersplatt IV“ nicht berührt.

7 Inhalt und Festsetzungen

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan „Jägersplatt IV“ 1. Änderung aufgenommen worden.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung, Allgemeines Wohngebiet i.S. § 4 Baunutzungsverordnung, wird nicht geändert.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben bis auf den Bereich mit Hausgruppen (Reihenhäuser) unberührt. Um bei den Reihenhäusern auch für Familien mit Kindern trotz der kleineren Grundstücke eine angemessene Grund- und Geschossfläche zu ermöglichen, werden hier die Grund- und die Geschossflächenzahlen auf die Orientierungswerte des § 17 BauNVO angehoben.

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauweise wird nur für die nordwestliche Bauzeile geändert, hier sollen auch Hausgruppen (Reihenhäuser) ermöglicht werden, wobei die offene Bauweise beibehalten wird, d.h. es sind nur Gebäude bis zu einer Länge von 50 m zulässig. Mit der Zulassung von Hausgruppen soll dem Belang „kostensparenden Bauens“ in besonderer Weise Rechnung getragen werden.

Die durch Baugrenzen ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen bleiben unverändert.

7.4 Zahl der Wohneinheiten

Für das Teilbaugebiet lfd. Nr. 2 des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Jägersplatt IV“ gilt, dass je Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig sind. Die Festsetzung wird auch in das aus dem bisherigen Teilbaugebiet lfd. Nr. 2 herausgelöste Teilbaugebiet lfd. Nr. 3 übernommen. Sie gilt damit auch für Hausgruppen, d.h. in jedem Reihenhaus sind 2 Wohnungen zulässig.

7.5 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen. Der rechtskräftige Bebauungsplan verweist hierzu noch auf das damals neue Gebäudeenergiegesetz.

Die Entwicklung ist zwischenzeitlich aber fortgeschritten, so dass auch bei einer für Tiefengeothermie ungünstigen Situation Geothermie zur Wärmeerzeugung eingesetzt werden kann. Es handelt sich hierbei um sog. „Erdwärmekörbe“. Nach Herstellerangaben können die Erdwärmekörbe meist innerhalb eines Tages anschlussfertig um ein Gebäude gesetzt werden. Dazu werden die Körbe je nach Variante in zwischen 2,5 - 4 m tiefe Aushübe eingelassen, mit dem vorhandenen Erdreich sowie Wasser eingeschlämmt und mit der Wärmepumpe bzw. dem Heizkreislauf verbunden. Die Flächen können anschließend gärtnerisch angelegt und bewirtschaftet werden.

Abb. 1: Systemdarstellung¹

Bei den Erdwärmekörpern handelt es sich um Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO, die auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Um Fragen nach der Anrechenbarkeit auf die Grundflächenzahl und deren zulässigen Überschreitung durch die Grundflächen von u.a. Nebenanlagen zuvorzukommen, wird festgesetzt, dass die Flächen, unter denen die Erdwärmekörbe eingelassen werden, unberücksichtigt bleiben. Der Erschließungsträger baut die Erdwärmekörbe vor dem Verkauf der Baugrundstücke ein, so dass die Frage, ob der abschließende Katalog zulässiger Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB hierfür eine Grundlage hat, keiner Klärung bedarf.

Geklärt ist, dass nach § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB festgesetzt werden kann, dass auf Dachflächen Anlagen für die Erzeugung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien zu installieren sind. Der Bebauungsplan „Jägersplatt IV“ 1. Änderung trifft eine solche Festsetzung für alle geeigneten Dachflächen. Geeignete Dachflächen sind insbesondere Flach- und flachgeneigte Dächer sowie die nach Süden ausgerichteten Seiten geneigter Dächer. Einen ersten Anhalt für die Solareignung und wieviel kWh/m² pro Jahr durch Strahlungsenergie an dem Standort „Jägersplatt“ erzeugt werden können, vermittelt das Solarkataster Hessen.²

7.6 Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen bleiben unverändert.

8 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Die auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO erlassenen Gestaltungsvorschriften werden um den Ausschluss sog. Schottergärten erweitert.³

Die sich in den letzten Jahren zunehmender Beliebtheit erfreuenden Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind im Vergleich zu einem naturnah gestalteten Garten vielleicht weniger pflegeaufwändig, für die Artenvielfalt auf jeden Fall aber schädlich. Sie werden daher aufgeschossen, soweit

¹ <https://www.erdbau-bauermees.de/images/erdbau-bauermees/down-loads/-betathermhandbuch.pdf>

² <https://www.energieland.hessen.de/solar-kataster>

³ Hinweis: Nach § 35 Abs. 9 HENatG 2023 sind Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine zulässige Verwendung nach § 8 Abs. 1 Satz 1 HBO.

sie auf einem (Unkraut-)Vlies, einer Folie oder einer vergleichbaren Untergrundabdichtung aufgebracht werden und nicht wie bei einem klassischen Steingarten die Vegetation, sondern das steinerne Material als hauptsächliches Gestaltungsmittel eingesetzt wird. Strukturreiche Steingärten, die unterschiedliche Vegetationszonen nachbilden, werden hingegen nicht ausgeschlossen. Ihre Anlage ist ausdrücklich erwünscht.

9 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Bezüglich der verkehrlichen Erschließung und Anbindung ergeben sich keine Änderungen.

10 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Die Belange des Umweltschutzes werden in dem anliegenden „Landschaftpflegerischen Fachbeitrag mit artenschutzrechtlicher Betrachtung“ behandelt.

11 Immissionsschutz

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplan „Jägersplatt IV“ sehen entlang der Grenze zu dem östlich angrenzenden Gewerbegebiet eine 3,5 m hohe Lärmschutzwand vor. Zugrunde liegt eine im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführte Immissionsberechnung. In Abstimmung mit den Eigentümern der noch nicht bebauten Grundstücke wird die Höhe der Lärmschutzwand für den nördlichen Abschnitt um 1 m auf 4,5 m angehoben.

12 Sonstige Belange

Zu den Themen Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz, Brandschutz – Hubrettungsfahrzeug, Alttablagerungen und Altlasten, Kampfmittel, Denkmalschutz, Bodenordnung und Kosten ergeben sich keine Änderungen