

GEMEINDE PETERSBERG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Gemeinde Petersberg Nr. 65 „Wohnentwicklung im Dillenroth“



(Bebauungsplan nach § 13a BauGB „Bebauungsplan der Innenentwicklung i. V. m. dem beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB)

Der Bebauungsplan besteht aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den Vorhabenplänen Blätter 1 - 9

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB



Übersichtsplan, genordet ohne Maßstab

PLANUNGSBÜRO BECKER

Dipl. Ing. Andreas Becker
Architekt – Stadtplaner (AKH)
Höhenweg 34
36041 Fulda

T. 0661 - 20 60 22 90
F. 0661 - 20 60 22 91
E-Mail: arch.becker@gmx.de

Dipl.-Ing. Ulrich Gropp
Landschaftsarchitekt AKH

Landwehr 11
36100 Petersberg

T. 0661 – 69092
F. 0661 – 69093
E-Mail: ug@gropp-landschaftsarchitekt.de

Inhalt

TEIL A: Begründung

1	Vorbemerkungen / Planungsanlass.....	1
2	Geltungsbereich und planungsrechtliche Situation	2
3	Einfügen in bestehende Rechtsverhältnisse	3
	Vorgaben der Raumordnung durch den Regionalplan Nordhessen (RPN) 2009	3
	Kommunale Bauleitplanung.....	3
	3.2.1 Flächennutzungsplan.....	3
	3.2.2 Bebauungsplan	4
	3.2.3 Schutzgebiete	4
	3.2.4 Sonstige Satzungen.....	4
4	Verfahren	4
	Prüfung der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Gemeinde Petersberg Nr. 65 „Wohnentwicklung im Dillenroth“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB	4
	Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden und Trägerbeteiligung	6
5	Umweltverträglichkeit / Umweltbelange.....	6
6	Städtebauliche Planungsgrundsätze	6
7	Architektur, Nutzungsbeschreibung.....	7
	7.1 Planungsziel:	7
	7.2 Baukörper und Architektur	7
	7.3 Nutzungen.....	7
	7.4 Barrierefreiheit	7
	7.5 Technische Gebäudeausstattung	8
	7.6 Konstruktion und Materialien	8
	7.7 Bauzeit / Baubeginn.....	8
8	Konzeptalternativen	9
9	Maßnahmen zum Artenschutz.....	9
10	Erschließung und Mobilität	9
11	Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	9
	TEIL B: Belange von Natur und Umwelt.....	12
12	Rechtliche Grundlagen	12
13	Bestandsaufnahme und Umweltauswirkungen	12
	13.1 Angaben über Standort, Art und Umfang des geplanten Vorhabens	12
	13.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung von erheblichen Umweltauswirkungen	13
	13.2.1 Naturräumliche Grundlagen.....	13
	13.2.2 Bewertung der Schutzgüter	14

TEIL A: Begründung

1 Vorbemerkungen / Planungsanlass

Die Gemeinde Petersberg hatte im Jahr 1993 den Bebauungsplan Nr. 23 „Am Rauschenberg“ als Ersatz für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 und einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 aufgestellt. Die damals erstellten Bebauungspläne beinhaltenden trotz großzügiger Grundstückszuschnitte relativ restriktive Festsetzungen bezüglich ihrer baulichen Ausnutzbarkeit. Der überwiegende Teil der Bebauungspläne war als reines oder auch als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,2 bzw. 0,3 und die Geschößflächenzahlen (GFZ) von max. 0,3 bei einer überwiegend festgelegten eingeschossigen Bebauung unterschritten bei weitem die Ausnutzungsmöglichkeiten der Baunutzungsverordnung. Zudem wurden die überbaubaren Grundstücksflächen durch den gewählten Verlauf der Baugrenzen bzw. Baulinien zusätzlich eingeschränkt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.23 erfolgte zum Einen eine Aktualisierung der bereits vorliegenden Planung einhergehend mit der tatsächlichen Bebauung, zum anderen wurden für die noch unbebauten Bereiche Festsetzungen getroffen, die sich an den vorhandenen Gebäuden orientierten und einer von der Gemeinde gewünschten städtebaulichen Ordnung nicht entgegenstanden.

Mit der beabsichtigten städtebaulichen Gliederung des Plangebietes wurden Bereiche für Hausgruppen, Doppelhäuser (also eine bauliche Verdichtung) etc. sowie Bereiche für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ausgewiesen.

Zusätzlich wurden die zulässigen Wohneinheiten gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB auf max. drei Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt.

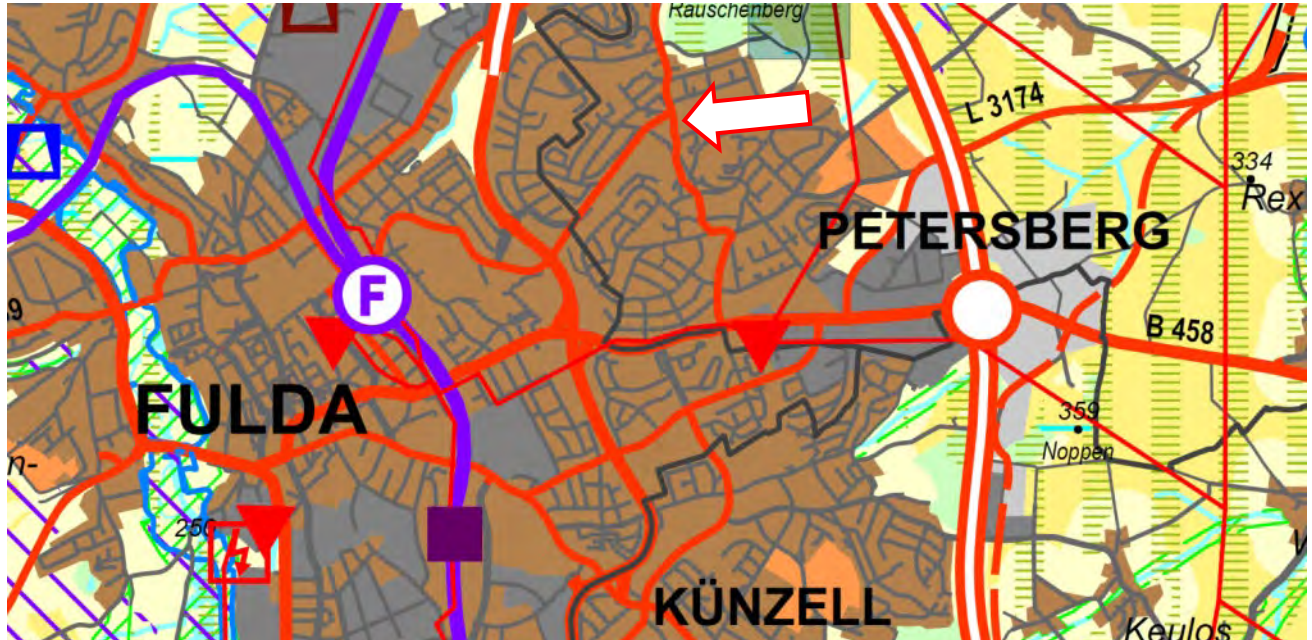
Das im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gelegene Grundstück (Flurstück 40/14, Flur 2, Gemarkung Petersberg) ist unbebaut.

Im Verhältnis zu den umliegenden Grundstücken ist es mit einer Größe von 2.875 m² deutlich größer als alle anderen Grundstücke im Verlauf der Straße „Im Dillenroth“ und kann aufgrund der in dem Bebauungsplan Nr. 23 getroffenen Festsetzungen nicht angemessen ausgenutzt werden. Die Begrenzung auf drei Wohneinheiten steht einer vergleichbaren und auch wirtschaftlichen Ausnutzung entgegen. Ferner sind die unter Ziffer 3 des Bebauungsplanes Nr. 23 „Am Rauschenberg“ aufgeführten baugestalterischen Festsetzungen mit den heute zu beachtenden technischen Bauvorschriften (Statik, Wärmeschutz usw.) nicht kompatibel, da sich die konstruktiven Anforderungen geändert haben und zu größer dimensionierten Decken und Außenbauteilen führen. Insoweit wäre auch hier eine Abweichung oder Aktualisierung des Bebauungsplanes notwendig. Da aber nur noch ein unbebautes Grundstück im Verlauf der Straße „Im Dillenroth“ besteht, hat sich die Gemeinde Petersberg auf Antrag des Grundstückseigentümers und Bauherren entschieden, zur Deckung des in der Gemeinde Petersberg bestehenden dringenden Wohnbedarfs den vorhandenen Bebauungsplan durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu ändern, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt 12 Wohneinheiten sowie zwei Doppelhäusern mit je 2 Wohneinheiten (gesamt 4 WE) in Petersberg "Im Dillenroth 2" zu schaffen.

3 Einfügen in bestehende Rechtsverhältnisse

Vorgaben der Raumordnung durch den Regionalplan Nordhessen (RPN) 2009

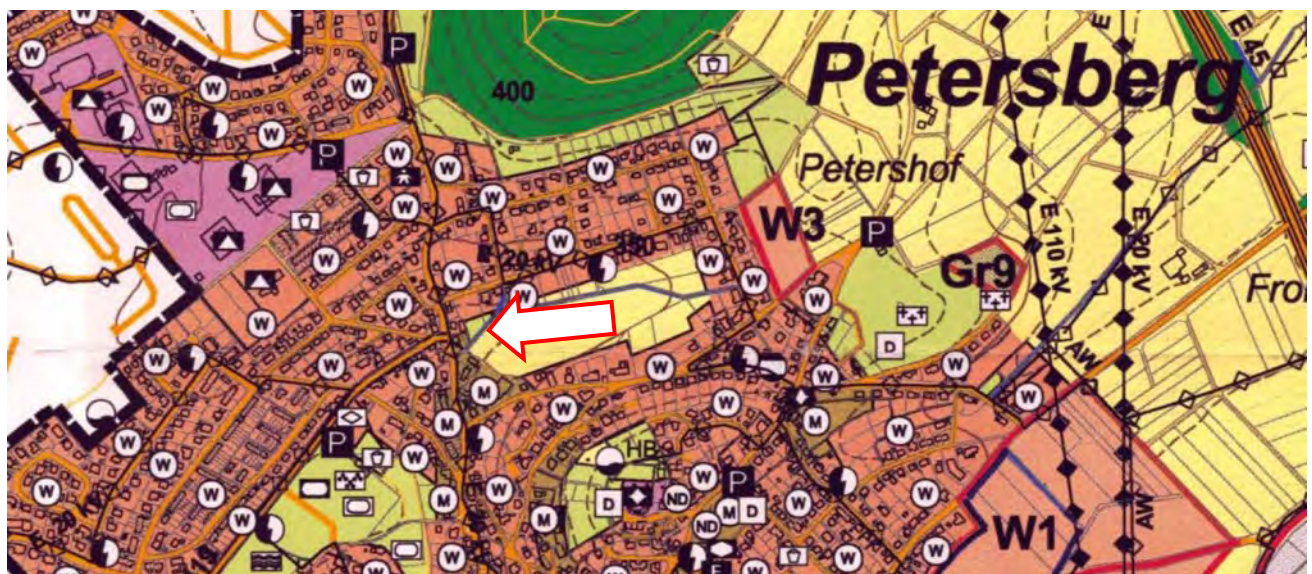
Gemäß dem RPN 2009 liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans im „Vorranggebiet Siedlung Bestand“.



Kommunale Bauleitplanung

3.2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Petersberg vom 17.03.2004 stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Wohnbaufläche und eine Grünfläche dar. In der nachfolgenden 3. Änderung des FNP vom 21.09.2007 wurde die südlich angrenzende landwirtschaftliche Fläche in Grünfläche geändert.



3.2.2 Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 23 „Rauschenberg“ vom Juni 1993. Dieser setzt das Grundstück als Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO fest. Die GRZ beträgt 0,25 die GFZ 0,5. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser als max. zweigeschossige Gebäude. Die Anzahl der max. zulässigen Wohneinheiten wurde auf 3 Wohneinheiten je Gebäude begrenzt. Baugestalterisch sind ein Drempeel von max. 0,75 m, eine talseitige Außenwandhöhe von 6,50 m und eine bergseitige Außenwandhöhe von 6,00 m, welche jeweils vom natürlichen Geländeanschnitt gemessen. Am südlichen Geltungsbereichsrand, zur Talaue hin, sind die rückwärtigen Grundstücksflächen von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten, um auch schon im Bereich der privaten Grundstücke eine störungsfreie Freihaltung der Grünlandau zu bewirken werden, zulässig.

3.2.3 Schutzgebiete

Nach dem Kartenwerk des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, Natureg Viewer, GruSchu Hessen) liegt das Plangebiet außerhalb von Schutzgebieten.

3.2.4 Sonstige Satzungen

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.65 „Wohnentwicklung im Dillenroth“ gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Petersberg in der zum Zeitpunkt der Rechtskraft gültigen Fassung.

4 Verfahren

Prüfung der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Gemeinde Petersberg Nr. 65 „Wohnentwicklung im Dillenroth“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

Seit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) durch Einfügen des § 13a BauGB (BauGB Novelle 2007) und der aktuellen Änderung vom 4. Januar 2023 ist es möglich, Bebauungspläne die einer Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen. In diesem Verfahren ergeben sich zahlreiche Vereinfachungen, so dass insgesamt schneller Baurecht geschaffen werden kann. Der Ausschuss für Bauen, Infrastruktur und Verkehre der Gemeinde Petersberg hat in der Sitzung am 14.05.2025 die Aufstellung beschlossen.

Im Rahmen der Offenlegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im November/Dezember 2025 sind Anregungen und Hinweise zu dem geplanten Vorhaben vorgebracht worden, die eine Anpassung des Vorhabens zur Folge hatten. Daher hat der Ausschuss für Bauen, Infrastruktur und Verkehr in seiner Sitzung am 04.03.2026 die erneute Offenlegung des Bebauungsplan-Entwurfs und die Verfahrensdurchführung im Verfahren nach § 13 BauGB i. V. m. dem beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20.000 m² oder
2. 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² (mit Vorprüfung des Einzelfalls).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück 40/9, Flur 2, Gemarkung Petersberg mit einer Fläche von ca. 2.850 m². Die Grundflächen der geplanten Bauvorhaben umfassen eine Gesamtfläche von ca. 955 m². Die maßgebliche Grundfläche liegt weit unter der Zulässigkeit nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Die Verfahrensdurchführung ist daher im beschleunigten Verfahren zulässig.

Die Prüfung bezüglich der potentiellen kumulativen Wirkung mit angrenzenden Bebauungsplänen hat ergeben, dass im vorliegenden Fall auch keine kumulative Wirkung entfaltet wird. Weiterhin steht der Bebauungsplan in keinem sachlichen und zeitlichen Zusammenhang mit zuletzt aufgestellten Bebauungsplänen in Petersberg.

Weiterhin ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 1 Satz 4 und Satz 5 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan

a) die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen und

b) wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

zu a) keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben. Dies bedeutet, dass durch den Bebauungsplan keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

zu b) keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter.

Hiermit sind die nach Flora- Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH- Richtlinie) geschützten Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) gemeint (§ 32 BNatSchG).

Es ist festzustellen, dass durch den Bebauungsplan der Gemeinde Petersberg Nr. 65 „Wohnentwicklung Im Dillenroth“ kein Vorhaben, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes oder nach Landesrecht unterliegt, vorbereitet wird. Weiterhin wird festgestellt, dass mit dem Bebauungsplan keine Anhaltspunkte für die maßgebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB vorliegen. Es werden keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Richtlinie oder Vogelschutz-Richtlinie) beeinträchtigt. Die Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ist somit gegeben.

Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden und Trägerbeteiligung

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgt im Rahmen der Offenlegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgt parallel zur Offenlegung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch.

5 Umweltverträglichkeit / Umweltbelange

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sind im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB anzuwenden. Demnach entfällt für Bebauungspläne nach § 13a BauGB zur „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Die Überwachung nach § 4c BauGB entfällt ebenfalls im beschleunigten Verfahren.

Da der § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB anzuwenden ist, gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB „Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“. Der bezogene § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB lautet: „Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig wären.“

Aus Gründen der Umweltvorsorge wird dennoch eine überschlägige Einschätzung potenzieller Folgewirkungen für den Naturhaushalt vorgenommen und in einem Umweltsteckbrief der Begründung angehängt (Belange von Natur und Umwelt).

6 Städtebauliche Planungsgrundsätze

Gemäß den Grundsätzen der Bauleitplanung nach § 1 a BauGB, hier insbesondere dem schonenden Umgang mit Grund und Boden und damit der vorrangigen Entwicklung von Innenbereichsflächen ist es das städtebauliche Ziel der Gemeinde Petersberg, solche Flächen einer baulichen Innenentwicklung zuzuführen.

Für die geplante Bebauung des Plangebiets sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen, wie z.B. Neubau von Erschließungsstraßen erforderlich. Dabei wird die Eigenart des Gebietes als Wohnstandort durch die Planung nicht nur erhalten, sondern noch gestärkt und weiterentwickelt. Aufgrund der verdichteten Bebauung besteht die Möglichkeit, zusätzlichen Wohnraum zu generieren.

Aufgrund der umgebenden Bebauung handelt es sich um eine städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung der zentralen Ortslage Petersberg. Aus diesem Grund ist es mehrheitlich politischer Wille der Gemeinde Petersberg, eine Nachverdichtung der Ortslage durch die veränderte und zeitgemäße Ausnutzung des Grundstückes zu ermöglichen. Aus städtebaulicher Sicht ist eine Nachverdichtung im Bereich des Plangebietes eine sinnvolle und wünschenswert Entwicklung und gegenüber einer Bebauung auf der „grünen Wiese“ alternativlos.

7 Architektur, Nutzungsbeschreibung

7.1 Planungsziel:

Geplant ist der Neubau eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt 12 Wohneinheiten sowie zwei Doppelhäusern mit je 2 Wohneinheiten (gesamt 4 WE) in Petersberg "Im Dillenroth 2". Das Grundstück ist aktuell unbebaut (Grünfläche/Wiese) bis auf eine Scheune, die in den nächsten Wochen zurückgebaut werden soll. Im Rahmen des Bauprojekts werden die Grundstücksfreiflächen gemäß Freiflächenplan mit umfangreicher Neupflanzung von Bäumen begrünt. Die vorhandenen Bäume an der südlichen Grenze des Grundstücks bleiben erhalten, da der Bereich, der bereits im Bebauungsplan Nr. 23 „Am Rauschenberg“ als von „jeglicher Bebauung freizuhaltender Bereich“ im vorhabenbezogenen Bebauungsplan unverändert übernommen wird.

7.2 Baukörper und Architektur

Das Mehrfamilienhaus besteht aus einem Untergeschoss, einem Erdgeschoss, einem Obergeschoss sowie einem Dachgeschoss mit ausgebautem Dachraum unter einem Satteldach. Insgesamt entstehen damit fünf nutzbare Ebenen. In den Regelgeschossen (Erdgeschoss und Obergeschoße) sind jeweils vier Wohnungen angeordnet. Das Dachgeschoss ist kein Vollgeschoss und wird ebenfalls mit vier Wohnungen ausgebaut. Diese werden jeweils über interne Verbindungstreppen mit dem darüber liegenden ausgebauten Dachraum verbunden und als Maisonettewohnungen ausgeführt.

Zusätzlich entstehen im rückwärtigen Grundstücksbereich zwei Doppelhäuser mit jeweils zwei Vollgeschossen. Die Gebäude erhalten Flachdächer mit extensiver Dachbegrünung sowie aufgeständerten Photovoltaikanlagen.

Die Architektur ist modern und funktional gestaltet, mit klaren Strukturen und einer optimierten Ausnutzung der Grundstücksfläche. Für alle Wohnungen sind Balkone beziehungsweise Terrassen mit Südausrichtung zur begrünten Freifläche vorgesehen.

7.3 Nutzungen

Im Mehrfamilienhaus entstehen im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss jeweils zwei 4-Zimmer-Wohnungen sowie zwei 3-Zimmer-Wohnungen. Im Dachgeschoss werden vier 4-Zimmer-Wohnungen als Maisonettewohnungen ausgebildet. Jede Wohnung erhält im Untergeschoss einen eigenen Abstellraum. Zusätzlich befinden sich dort ein Technikraum, ein Waschraum sowie ein Fahrradabstellraum. Darüber hinaus ist im Untergeschoss eine großzügige Tiefgarage mit insgesamt 13 Stellplätzen vorgesehen.

Die Doppelhäuser verfügen jeweils im Erdgeschoss über einen großzügigen Wohn- und Essbereich. Im Obergeschoss befinden sich mindestens drei Schlafzimmer pro Wohneinheit, womit ein familienfreundliches Raumangebot geschaffen wird.

Insgesamt entstehen 16 Wohneinheiten: 12 im Mehrfamilienhaus, 4 in den Doppelhäusern. Die Nutzung ist zur Vermietung vorgesehen.

7.4 Barrierefreiheit

Das gesamte Mehrfamilienhaus wird barrierefrei erschlossen. Alle Wohnungen sind durch den zentral gelegenen Aufzug barrierefrei erreichbar. Es ist vorgesehen, dass mindestens 20 % der Wohnungen barrierefrei nutzbar sind. Die Bewegungsflächen in allgemeinen Bereichen (Treppenhaus, Aufzugsvorraum) werden barrierefrei dimensioniert.

7.5 Technische Gebäudeausstattung

Heizung

Die Wärmeversorgung soll pro Gebäude zentral über Wärmepumpen sichergestellt werden. Die Wärmeverteilung in den Räumen erfolgt über Fußbodenheizungen.

Lüftung

Die Lüftung in dem Gebäude wird mittels Fensterlüftung sichergestellt. In den Wohnräumen, wo nach dem Schallschutznachweis keine natürliche Belüftung mittels Fenster möglich ist, werden Einzelraumlüfter mit Wärmerückgewinnung installiert.

Alle innenliegenden Bäder erhalten eine mechanische Abluft.

Photovoltaik

PV-Anlage auf dem Dach des Mehrfamilienhauses (südseitig) sowie auf den Flachdächern der Doppelhäuser vorgesehen. Der erzeugte Strom soll für die Wärmepumpe und die Wohnungen direkt genutzt werden.

Wasserversorgung

Zur nachhaltigen Regenwassernutzung werden auf dem Grundstück zwei Zisternen errichtet. Das aufgefangene Regenwasser kann zur Gartenbewässerung sowie zur Versorgung der Toilettenspülungen genutzt werden und trägt zur Entlastung der öffentlichen Entwässerungseinrichtungen bei. Die Nichttrinkwasseranlage wird dem Gesundheitsamt angezeigt. Beim Bau und der Installation der Trinkwasserleitungen sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere die DIN EN 1717 in Verbindung mit der DIN 1988-100 in der jeweils gültigen Fassung, zu beachten.

7.6 Konstruktion und Materialien

Die tragenden Außenwände bestehen aus Proton-Vollziegeln mit integrierter Wärmedämmung. Das Dach des Mehrfamilienhauses ist als Satteldach mit Ziegeldeckung geplant, die Doppelhäuser erhalten Flachdächer mit extensiver Begrünung. Die tragenden Innenwände werden aus Mauerwerk ausgeführt. Nichttragende Innenwände bestehen aus 11,5 cm dicken Ziegelsteinwänden. Die Geschossdecken werden als ca. 20 cm starke Stahlbetondecken ausgebildet. Auch der Keller wird in Stahlbetonbauweise errichtet.

7.7 Bauzeit / Baubeginn

Der Baubeginn ist für das Jahr 2026 geplant.

8 Konzeptalternativen

Da es sich bei dem Grundstück um eine Baulücke in der Straße „Im Dillenroth“ handelt und das zentral gelegene und kleine Plangebiet nachverdichtet werden soll, ergeben sich keine abweichenden Konzeptalternativen.

9 Maßnahmen zum Artenschutz

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen lichtempfindlicher Fledermäuse und nachtaktiver Insektenarten sind für Außen- und Straßenbeleuchtung ausschließlich LED-Leuchten mit optimierter Lichtlenkung in voll abgeschirmter Ausführung und mit gelblichem Farbspektrum bis max. 2.500 Kelvin einzusetzen. Auf einen geringen Blaulichtanteil im Farbspektrum ist zu achten.

10 Erschließung und Mobilität

Der Autoverkehr erreicht das Grundstück über die Hauptstraße Eichzägel. Von dort erfolgt die Zufahrt über die Straße „Im Dillenroth“. Bereits nach ca. 20 Metern zweigt die Grundstückszufahrt direkt ab, sodass die zusätzliche Verkehrsbelastung für die Straße „Im Dillenroth“ sehr gering ist.

Neben der Hauptzufahrt entstehen im vorderen Grundstücksbereich entlang der Straße „Im Dillenroth“ insgesamt 12 Stellplätze als Senkrechtparker (90°-Anordnung zur Fahrbahn) mit einem Abstand von ca. 1,0 m zur Straßenkante.

Auf dem Grundstück werden insgesamt 32 Stellplätze hergestellt:

- 12 Stellplätze entlang der Straße „Im Dillenroth“
- 7 Stellplätze im rückwärtigen Grundstücksbereich vor den Doppelhäusern
- 13 Stellplätze in der Tiefgarage (mit Vorrüstung für Wallboxen)

Damit wird die Stellplatzsatzung der Gemeinde Petersberg (Anlage zur Stellplatzsatzung vom 31.10.2019) vollständig erfüllt. Der rechnerische Bedarf liegt bei 28 Stellplätzen, vorgesehen sind insgesamt 32 Stellplätze.

Zusätzlich werden 32 Fahrradstellplätze geschaffen, davon 16 im Außenbereich und 16 in Innenräumen. Auch die Anforderungen an Fahrradabstellplätze werden damit erfüllt.

Aufgrund des ausreichenden Stellplatzangebots auf dem Grundstück, einschließlich Besucherstellplätzen, ist keine relevante Mehrbelastung durch ruhenden oder fließenden Verkehr in der Straße „Im Dillenroth“ zu erwarten.

11 Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft Festsetzungen zur **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 – 11 BauNVO).

Die Grundstücksflächen werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, da das Vorhaben ausschließlich Wohnzwecken für Wohnzwecke geplant ist. Weitere Einschränkungen sind

nicht erforderlich, da das Projekt durch die Vorhabenpläne, die Bestandteil der Satzung sind, genau bestimmt ist.

Zum **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und §§ 16 – 20 BauNVO)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,45 festgesetzt, was eine GRZ 2 von 0,675 ermöglicht. (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Die max. zulässige Geschossfläche (GFZ) wird mit 0,70 festgesetzt. Damit ist das zulässige Bauvolumen hinreichend bestimmt.

Ergänzend werden die maximal zulässigen Gebäudehöhen durch Eintragung in den jeweiligen Baufeldern als NN-Höhen festgesetzt.

Berechnung Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl GRZ

Grundstücksgröße:	2.875 m²		
(I) Grundfläche Gebäude:	944,50 m²		
Summe Grundflächen (I):	944,50 m²		
(II) Grundfläche Zufahrt + Parken	546,30 m²		
(II) Grundfläche Terrassen	140,00		
(II) Grundfläche Müll	21,77 m²		
Summe Grundflächen (I + II) :	1.652,57 m²		
GRZ (I) =	$\frac{\text{Summe aller Grundflächen (I)}}{\text{Grundstücksgröße}}$	$\frac{944,50 \text{ m}^2}{2.875,00 \text{ m}^2}$	= 0,33
GRZ (II) =	$\frac{\text{Summe aller Grundflächen (I) + (II)}}{\text{Grundstücksgröße}}$	$\frac{1.652,57 \text{ m}^2}{2.875,00 \text{ m}^2}$	= 0,57

Geschossflächenzahl GFZ

Geschossfläche	Bezeichnung	Fläche (m²)	Vollgeschosse	Geschossfläche (m²)
MFH	Ebene -1	538,22	0	0,00
	Ebene 0	538,22	1	538,22
	Ebene +1	538,22	1	538,22
	Ebene +2	538,22	0	0,00
	Dachraum	347,06	0	0,00
Doppelhäuser				
	Ebene 0	406,28	1	406,28
	Ebene +1	406,28	1	406,28
	Summe	2.774,27		1.888,99
GFZ	Geschossfläche (m²)	Grundstücksfläche (m²)	=	GFZ
	1.888,99	2.874,00	=	0,66

Zur **Bauweise und überbaubaren bzw. nicht überbaubaren Grundstücksfläche** sowie zu Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) werden Baugrenzen festgesetzt. Die Stellung der Baukörper ist durch die Baugrenzen definiert. Im Sinne einer innerstädtischen, verdichteten Bauweise dürfen die nach Hessischer Bauordnung (HBO) erforderlichen Abstandsflächen auf öffentlichen Grünflächen liegen, wenn die festgesetzten Baufenster dies zulassen und die brandschutzrechtlich erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO).

Zur Versorgung der geplanten Wohnbebauung mit ausreichend Kfz-Stellplätzen ist eine Tiefgarage unter dem Mehrfamilienhaus an der Straße Dillenroth geplant. Mit der Unterbringung der erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage kann der Verkehrsraum im Blockinnenbereich zugunsten der Aufenthaltsqualität für die Anwohner weitgehend von ruhendem Verkehr freigehalten werden. (sh. Kapitel 10)

Festsetzungen zum Stellplatznachweis

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Petersberg (Anlage zur Stellplatzsatzung vom 31.10.2019) vollumfänglich erfüllt. Erforderlich wären nach aktueller Berechnung 28 Stellplätze – es werden 29 bereitgestellt. Zusätzlich werden 43 Fahrradstellplätze geschaffen (25 außen, 18 innen) (sh. hierzu auch Ziffer 10 Erschließung und Mobilität)

Die Lage der Stellplätze ist im Bebauungsplan und den Vorhabenplänen, die Bestandteile der Satzung sind, dargestellt.

Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

Im südlichen Teil des Plangrundstücks befindet sich eine ca. 560 m² große Grünfläche, für die bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 23 „Am Rauschenberg“ die Freihaltung von jeglicher Bebauung nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festgesetzt wurde. Diese Festsetzung wurde in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen und die Fläche als „private Grünfläche“ festgesetzt. Ferner wurden die vorhandenen Bäume durch Festsetzung als „zu erhaltende Bäume“ gesichert.

Wasserrechtliche Festsetzungen / Gewässerrandstreifen Hessisches Wassergesetz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i. V. mit HWG)

An das Plangebiet grenzt südlich ein oberirdisches Gewässer „Waides“. Der nach § 23 Hessisches Wassergesetz i. V. m. § 38 Wasserhaushaltsgesetz festgelegte Gewässerrandstreifen beträgt bei Bauvorhaben im Innenbereich 5 m und im Außenbereich 10 m. Ein entsprechender Schutzstreifen ist in den Planunterlagen berücksichtigt.

Der Gewässerrandstreifen dient der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen. Jegliche Errichtung baulicher Anlagen sowie der Geländeauf- bzw. -abtrag ist nach WHG im Bereich des Gewässerrandstreifens nicht zulässig.

TEIL B: Belange von Natur und Umwelt

12 Rechtliche Grundlagen

Das Plangebiet zum Bebauungsplan Nr. 65 „Wohnentwicklung Im Dillenroth“ in Petersberg umfasst eine Geltungsbereichsfläche von 0,2875 Hektar.

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 23 „Rauschenberg“ vom Juni 1993.

Die vorhandene Eigenart der Umgebung bleibt erhalten, die Grundflächen unterschreiten die Obergrenzen nach § 13a BauGB.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, ist das Vorhaben von der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung nicht betroffen.

Ebenfalls unterliegt die vorliegende Planung keiner Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Aus Gründen der Umweltvorsorge und um die Belange von Natur und Umwelt angemessen zu berücksichtigen, wird für den B-Plan im Folgenden dennoch eine Abschätzung der Umweltfolgen vorgenommen.

13 Bestandsaufnahme und Umweltauswirkungen

13.1 Angaben über Standort, Art und Umfang des geplanten Vorhabens

Das Plangebiet befindet sich südlich des Rauschenbergs, gut erreichbar über die Straße „Am Eichzengel“ und „Bergstraße“ mit schnellen Anbindungen in die zentrale Ortslage von Petersberg, in das Stadtgebiet von Fulda und zur Autobahn A7/ B 27, die Wohnlage und die Erreichbarkeit sind daher als sehr gut zu bezeichnen.

Nach Süden schließt die Freizeitanlage „Grüne Lunge“ an, die für die Naherholung innerhalb des Ortes eine Rolle spielt. Zwischen der Planfläche und der Freizeitanlage stehen ausgewachsene Hochstämme aus Erlen und Weiden mit Höhen über 10 Metern. Die Baumreihe entlang der südlichen Grundstücksgrenze bleibt erhalten, wie auch ein von Bebauung frei zu haltender Schutzstreifen mit einer Breite von etwa 10 bis 15 Metern. Dieser Schutzstreifen war bereits Bestandteil des vorherigen Bebauungsplanes.

Die Planfläche wurde bislang als Privat-Gartenanlage genutzt, eine Scheune innerhalb der Fläche wurde zwischenzeitlich abgebrochen.

Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll dem Wohnraumbedarf in der Gemeinde Petersberg Rechnung tragen und für eine angemessene, zusätzliche Nachverdichtung die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen und sich aktuellen Entwicklungen anpassen, damit die noch innerörtlich verfügbaren freien Flächen besser genutzt werden können.

Die Gesamtfläche umfasst 0,2875 Hektar, in einer Höhenlage von etwa 350 m NN.

13.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung von erheblichen Umweltauswirkungen

13.2.1 Naturräumliche Grundlagen

Die zu betrachtenden Flächen liegen in der Senke zwischen dem Rauschenberg und der südlich liegenden Liobakirche.

Naturräumlich ist das Hauptgebiet der „Fuldaer Senke“ (Haupteinheit-Nr. 352) zuzuordnen.

An der südlichen Grundstücksgrenze grenzt ein nicht ganzjährig Wasser führender Graben (Waides) an.

Der Plan-Bereich ist gekennzeichnet durch die umliegende, seit Jahrzehnten bestehende Bebauung und die südlich angrenzende Grünanlage, wie auch die Blickbeziehung zur weiter südlich gelegenen Liobakirche. Eine optische und funktionale Verbindung mit der umgebenden Landschaft ist nicht bzw. nur bedingt vorhanden.

Die Umgebung ist deutlich durch umgebende Ortsbebauung gekennzeichnet.

Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Petersberg vom 17.03.2004 ist der Bereich als Wohnbaufläche mit einer angrenzenden Grünfläche gekennzeichnet.

Für das Plangebiet existiert bereits der Bebauungsplan 23 „Rauschenberg“ (1993).

Schutzgebiete/ Vorbehaltsflächen

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer Wasserschutzgebietszone.

Durch das Gebiet führt ein zeitweise Wasser führender Graben (Waides).

Sonstige Schutzgebiete, gekennzeichnete Biotope und Lebensräume oder Flächen, die der Thematik „Naturschutz“ unterliegen (Quelle: www.natureg.hessen.de), sind nicht zu finden.

Örtlicher Bestand an Grünstrukturen

An der östlichen Grundstücksgrenze sind auf dem Nachbargrundstück Lebensbaumhecken und Scheinzypressen gepflanzt mit Höhen bis etwa 4 Meter, die geeignet sind, eine Abgrenzung gegenüber der Nachbarbebauung und eine Durchgrünung zu gewährleisten.

Nach Süden besteht eine Baumreihe direkt auf der Grundstücksgrenze mit Laubgehölzen (Erlen und Weiden) und Höhen bis 12 Meter.

Drei Obstbäume im Nahbereich könnten zudem erhalten bleiben.

Weiterer Baumbestand ist nicht vorhanden.

Altlasten/ Bodenschutz

Im Plangebiet sind weder Altablagerungen, Altstandorte, noch Grundwasserschadensfälle bekannt.

13.2.2 Bewertung der Schutzgüter

Nachfolgend werden die Schutzgüter wie z. B. Mensch, Pflanzen und Tiere, Landschaft, Boden, Klima, Wasser, Kultur- und Sachgüter tabellarisch zusammengestellt, bewertet und Auswirkungen auf die Schutzgüter durch das Vorhaben aufgezeigt.

Ortsteil: Petersberg Planung: Allgemeines Wohngebiet WA Bezeichnung: „B-Plan Nr. 65 Wohnentwicklung im Dillenroth“ in Petersberg Gesamtfläche: 0,2875 Hektar Exposition: Süd Höhe: etwa 350 m ü. NN	
Bestandsaufnahme und Umweltauswirkungen Die folgende Auswirkungsbeschreibung geht jeweils von den maximal möglichen Auswirkungen aus, zunächst ohne Berücksichtigung risikomindernder Maßnahmen.	
Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft und biologische Vielfalt(§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt <u>Bestand:</u> 2.850 m2 Bruttogrundstücksfläche. Die Planflächen sind derzeit als Rasen/ Wiesenflächen bewachsen. Wertvolle und strukturbildende Gehölz- und Baumstrukturen sind an der südlichen Grundstücksgrenze vorhanden. Diese Baumbestände werden baurechtlich gesichert. <u>Auswirkungen:</u> Für eine absehbare erhöhte Bebauungsdichte werden die vorhandenen Bestände nicht beeinträchtigt. Nach einer Nachverdichtung der baulichen Anlagen werden Grün- und Gehölzpflanzungen im Plangebiet neu geschaffen. Die Flächen waren auch vorher für eine Bebauung rechtlich gesichert, weshalb die Beeinträchtigungen für Flora und Fauna gleich geblieben wären. Durch zusätzliche Pflanzanforderungen wird in normalem Umfang eine Durchgrünung bzw. eine ökologische Aufwertung gefordert. Geologie und Boden <u>Bestand:</u> Die vorhandenen Böden sind durch die Nutzungen der vergangenen Jahrzehnte deutlich überprägt und verändert. <u>Auswirkungen:</u> Absehbar ist eine Erhöhung des Versiegelungsgrades durch neue Überbauung und Verkehrsflächen in geringem Flächenumfang. Im Zuge der Umsetzung der geplanten Bebauung wird empfohlen, eine Bodenbegutachtung zur Absicherung der Standsicherheit vorzunehmen.

	Wasser <u>Bestand:</u> Das Planungsgebiet liegt nicht innerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Die Flächen sind derzeit verhältnismäßig gering versiegelt, Oberflächenwässer werden überwiegend dem angrenzenden Graben/ Vorflut zugeführt. <u>Auswirkungen:</u> Nach erfolgter Bebauung bleibt die Behandlung und Ableitung der Oberflächenwässer unverändert. Luft, Klima <u>Bestand:</u> Als Kaltluftbildungsfläche leistet das Gebiet keinen wesentlichen Beitrag zur Erhaltung der Luftqualität. <u>Auswirkungen:</u> Die Realisierung der geplanten Bebauung mit einer zusätzlichen Versiegelung wird nicht zu einer weiteren Beeinträchtigung der Luftqualität in der näheren Umgebung führen. Landschaft <u>Bestand:</u> Das betrachtete Gebiet liegt nicht in einem geschützten oder schützenswerten Bereich, innerhalb eines bestehenden Baugebietes. <u>Auswirkungen:</u> Ein Verlust von für das Landschafts-/ Stadtbild nachrangig bedeutsamen Flächen innerhalb des bestehenden Wohngebietes, ist nicht zu befürchten. Eine Beeinträchtigung des Landschafts- oder Ortsbildes ist nach Art der möglichen Baukörper in der näheren Umgebung nicht absehbar.
Natura 2000-Gebiete, sonstige Schutzgebiete (§ 1 (6) Nr. 7b BauGB)	<u>Bestand und Auswirkungen:</u> Erhaltungsziele von Gebieten im Sinne des § 1 (6) Nr. 7 b BauGB sind nicht betroffen. Auch sonstige Schutzgebiete oder –gegenstände des Naturschutzrechts sind weder direkt noch indirekt betroffen. Gleiches gilt für Schutzgebiete des Forstrechtes.
Bevölkerung, menschliche Gesundheit und intensive Erholungsnutzung (§ 1 (6) Nr. 7c BauGB)	<u>Bestand:</u> Die geplante Wohnnutzung grenzt direkt an bestehende örtliche Wohngebiete an. Zusätzliche Erschließungs- und Verkehrsflächen werden nicht mehr nötig, es ist kein wesentlich zusätzliches Verkehrsaufkommen zu erwarten. <u>Auswirkungen:</u> Die geplante Nutzung wird nicht zu erheblichen zusätzlichen Umweltauswirkungen führen.
Kultur- und Sachgüter (§ 1 (6) Nr. 7d BauGB)	Bereiche des Natur- und Denkmalschutzes sind im Plangebiet nicht betroffen.
Emissionen, Abfall und Abwasser (§ 1 (6) Nr. 7e BauGB)	<u>Bestand:</u> Von den neu zu erschließenden Wohnbauflächen sind keine zusätzlichen Emissionen zu erwarten, die die menschliche Gesundheit beeinträchtigen. <u>Auswirkungen:</u> Durch die zusätzliche Bebauung ist mit keiner lokalen Zunahme der Emissionsbelastung zu rechnen. Eine ordnungsgemäße Entsorgung anfallender Abwässer ist durch das vorhandene örtliche Kanalnetz sichergestellt, an welches das Plangebiet bei einer Erschließung angeschlossen wird.
Erneuerbare Energien, sparsame Nutzung von Energie (§ 1 (6) Nr. 7f BauGB)	<u>Bestand:</u> Im Gebiet findet aktuell keine Energieerzeugung statt. <u>Auswirkungen:</u> Die sparsame Nutzung von Energie wird bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden durch die Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) gewährleistet.
Darstellungen im Regionalplan und sonstiger Pläne (§ 1 (6) Nr. 7g BauGB)	Im Regionalplan Nordhessen 2009 ist das Plangebiet als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ dargestellt. Durch die Planung werden keine festgesetzten Schutzgebiete betroffen.

Erhaltung der Luftqualität (§ 1 (6) Nr. 7h BauGB)	<u>Bestand:</u> Als Kaltluftbildungsfläche leistet das Gebiet keinen wesentlichen Beitrag zur Erhaltung der Luftqualität, da die angrenzenden Flächen bereits vollständig bebaut sind. <u>Auswirkungen:</u> Die Realisierung der vorgesehenen Bebauung wird voraussichtlich nicht zu einer Beeinträchtigung der Luftqualität in den angrenzenden Wohngebieten führen.
Wechselbeziehungen (§ 1 (6) Nr. 7i BauGB)	<u>Auswirkungen:</u> Durch die zusätzliche Überbauung sind Wechselbeziehungen zwischen den Umweltauswirkungen nicht zu erwarten.
Gesamtbeurteilung des Umweltzustandes	
Die noch ausstehende Bebauung wird sich nicht nachteilig auf den Naturhaushalt der Ortslage Petersberg auswirken.	
Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	
Die Flächen sind innerhalb der Ortslage an geeigneter Stelle verfügbar und würden sicher zukünftig weiter überplant.	
Plangebietsspezifische Möglichkeiten von Verminderung, Vermeidung, Ausgleich und Ersatz	
Zusätzlich zu den bereits vorhandenen Verkehrsströmen in der direkten Umgebung wird kaum vermehrter Verkehr durch die Umsetzung der Planung erzeugt. Es wird in geringem Maße zusätzliche Verkehrs- oder Erschließungseinrichtungen notwendig.	
Gesamtbeurteilung der Auswirkungen unter Berücksichtigung risikomindernder Maßnahmen	
Die geplanten Änderungen des Bebauungsplanes führen hinsichtlich der Schutzgüter Biotop, Tiere und Pflanzen, Mensch (Bioklima), Klima und Boden zu folgenden Beeinträchtigungen: Erhöhung der Überbauung gegenüber den vorherigen baurechtlichen Möglichkeiten Der Verlust an unversiegelter Fläche führt jedoch zu einer verhältnismäßig geringen zusätzlichen Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und der o.g. Schutzgüter, da mit der beabsichtigten zusätzlichen Bebauung der Charakter der angrenzenden bestehenden Nutzungen nicht wesentlich verändert wird.	
Alternativenprüfung	
Für die Planflächen besteht bereits Baurecht. Auch durch die Lage innerhalb des zusammenhängenden, bestehenden und erschlossenen Gebietes ist der Standort innerhalb der Ortslage alternativlos.	
Prüfung kumulativer Wirkungen	
Bei Umsetzung der geplanten Bebauung sind keine kumulativen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten.	
Zusammenfassung der Prüfung der Belange für Natur und Umwelt	
Die geplanten Änderungen im Bereich des bereits bebauten Gebietes in der Ortslage Petersberg sind aus Sicht der Schutzgüter unter Berücksichtigung der oben genannten Maßnahmen zur Verminderung und Vermeidung möglich. Die Beeinträchtigung der Schutzgüter ist insgesamt gering. Die Nachverdichtung von bereits erschlossenen Flächen und die Schaffung von Wohnraum dienen der flächenreduzierten weiteren Stadtentwicklung der Gemeinde Petersberg. Gegenüber den bestehenden Bebauungsplänen im Umfeld und den gewachsenen Strukturen der Ortslage von Petersberg werden die Grundzüge der bestehenden baulichen Strukturen nicht verändert.	

Der Gemeindevorstand
Petersberg, den . . . 2026

gez. Claudia Brandes
Bürgermeisterin