

Stadt Weilburg, Stadtteil Ahausen

Begründung

Bebauungsplan

„Vor Gerhards Wasen, 2. Teil“

Vorentwurf

Planstand: 17.07.2024

Projektnummer: 23-2842

Projektleitung: Roeßing

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

1. Vorbemerkungen	2
1.1 Planerfordernis und -ziel	2
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	3
1.3 Regionalplanung	4
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung	5
1.5 Verbindliche Bauleitplanung	6
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutzklausel	7
1.7 Verfahrensart und -stand	10
2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	10
3. Inhalt und Festsetzungen	12
3.1 Art der baulichen Nutzung	12
3.2 Maß der baulichen Nutzung	13
3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	15
3.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	15
3.5 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen	15
3.6 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers	17
4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	17
5. Wasserrechtliche Festsetzung	19
6. Berücksichtigung umweltschützender Belange	19
6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht	19
6.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung	19
6.3 Artenschutzrechtliche Belange	20
7. Erneuerbare Energie	22
8. Klimaschutz und Klimaanpassung	23
9. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	24
10. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	26
11. Kampfmittel	27
12. Immissionsschutz	27
13. Denkmalschutz	28
14. Sonstige Infrastruktur	29
15. Bodenordnung	29
16. Anlagen und Gutachten	29

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Stadt Weilburg hat zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Siedlungsentwicklung für den Eigenbedarf der örtlichen Bevölkerung im Stadtteil Ahausen im Jahr 2006 den Bebauungsplan „Vor Gerhards Wasen“ aufgestellt. Zur Ausweisung gelangte im Wesentlichen ein Mischgebiet sowie ein Allgemeines Wohngebiet. Zur Satzung wurde der östliche Bereich des Planareals vom Satzungsbeschluss ausgenommen und zunächst lediglich ein Teilbereich zur Rechtskraft gebracht. Im Zuge des 1. Bauabschnittes erfolgte die Erschließung von rd. 13 Baugrundstücken, wovon zwischenzeitlich 11 Grundstücke einer Bebauung mit klassischen freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern zugeführt wurden. Das bestehende Flächenpotential für die Siedlungsentwicklung in Ahausen ist somit weitestgehend ausgeschöpft, sodass nun ein städtebaulicher Handlungsbedarf zur Entwicklung des ehemals vorgesehenen zweiten Bauabschnittes besteht. Des Weiteren erfolgte im damaligen Aufstellungsverfahren für den nördlichen Bereich die Ausweisung eines Mischgebietes, welches als Puffer zum bestehenden Dorfgemeinschaftshaus und den potenziellen Standort eines Sportplatzes, der auch im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Weilburg dargestellt ist, dienen sollte. Der Standort des Sportplatzes wird seitens der Stadt Weilburg nicht weiterverfolgt, sodass die Notwendigkeit der Ausweisung eines Mischgebietes für die nördliche Bauzeile nicht weiter besteht.

Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 04/2024), bearbeitet

Um der Nachfrage an Wohnbaugrundstücken in der Stadt Weilburg Rechnung zu tragen und einen Beitrag zur bedarfsorientierten Eigenentwicklung im Stadtteil Ahausen zu leisten, hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Weilburg in ihrer Sitzung am 27.01.2022 den Aufstellungsbeschluss zum

Bebauungsplan „Vor Gerhards Wasen, 2. Teil“ gefasst. Planziel des Bebauungsplanes ist im Wesentlichen die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung zum selbstgenutzten Wohneigentum und Fortführung des Gebietscharakters am nordöstlichen Rand von Ahausen. Zur Ausweisung hierzu gelangt ein Allgemeines Wohngebiet sowie die für die verkehrliche Erschließung erforderlichen Flächen. Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden darüber hinaus Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen sowie eingriffsminimierende Festsetzungen und bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften formuliert. Die im Vollzug des 1. Bauabschnittes umgesetzte Streuobstwiese wird in ihrer Ausdehnung gesichert und vor dem Hintergrund einer naturschutzfachlichen Aufwertung erweitert.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand des Stadtteils Ahausen und umfasst in der Flur 3 die Flurstücke 21, 245, 246, 248 tlw., 249 tlw. und 254. Das Plangebiet stellt sich größtenteils als Frischwiese mäßiger Nutzungsintensität dar. Darüber hinaus ist insbesondere im östlichen Randbereich des Planareals eine Streuobstwiese mit einem Ackerstreifen für Artenschutzmaßnahmen vorhanden. Im Osten verläuft zudem ein geschotterter Wirtschaftsweg. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs beschränkt sich nicht nur auf den Teilbereich, der damals vom Satzungsbeschluss ausgenommen wurde. Aufgrund des geänderten Bauungs- und Erschließungskonzeptes und der gegenüber der damaligen Planung größer angelegten Streuobstwiese wurden auch solche Flächen in den Geltungsbereich einbezogen, die noch unbebaut sind und im Zuge der Neustrukturierung einen sinnvollen städtebaulichen Zusammenhang ergeben.

Das Plangebiet wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

- Norden: Landwirtschaftliche Flächen (Acker)
- Westen: Wohnbebauung
- Süden: Landwirtschaftliche Flächen (Acker und Grünland)
- Osten: Landwirtschaftliche Flächen (Acker)

Bereich des Plangebietes





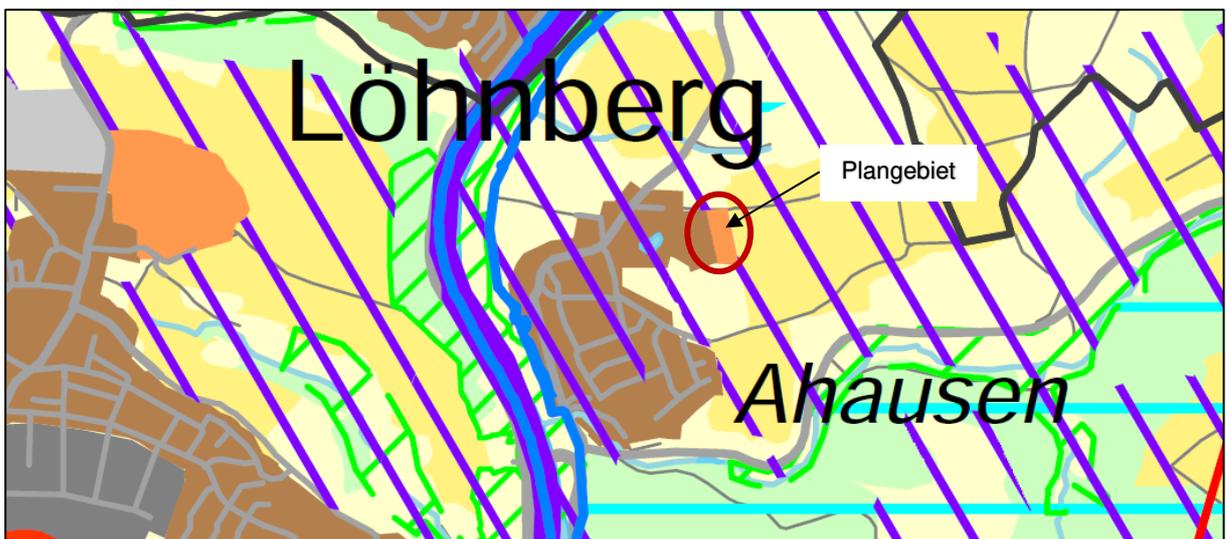
(eigene Aufnahmen 2023/2024)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 1,63 ha, wovon auf das Allgemeine Wohngebiet rd. 0,96 ha, auf die Straßenverkehrsflächen, inkl. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung rd. 0,24 ha sowie auf die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Entwicklungsziel: Streuobstwiese) rd. 0,43 ha entfallen.

1.3 Regionalplanung

Der **Regionalplan Mittelhessen 2010** stellt das Plangebiet teilweise als *Vorranggebiet Siedlung Bestand und Planung* dar. Der Bebauungsplan ist in Bezug auf die Flächendarstellungen im Regionalplan an die Ziele der Raumordnung angepasst. Dennoch bedarf es auch der inhaltlichen Auseinandersetzung mit der regionalplanerischen Zielvorgabe 5.2-5. Demnach sind auch vor Flächeninanspruchnahme von *Vorranggebieten Siedlung Planung* der Bedarf vorrangig in den *Vorranggebieten Siedlung Bestand* durch Umnutzung von bereits bebauten Flächen sowie durch vorhandene Flächenreserven in Bebauungsplänen sowie im unbeplanten Innenbereich zu decken. Diesbezüglich wird auf die Ausführungen im Kapitel 1.6 Innenentwicklung und Bodenschutzklausel verwiesen.

Ausschnitt Regionalplan Mittelhessen 2010



genordet, ohne Maßstab

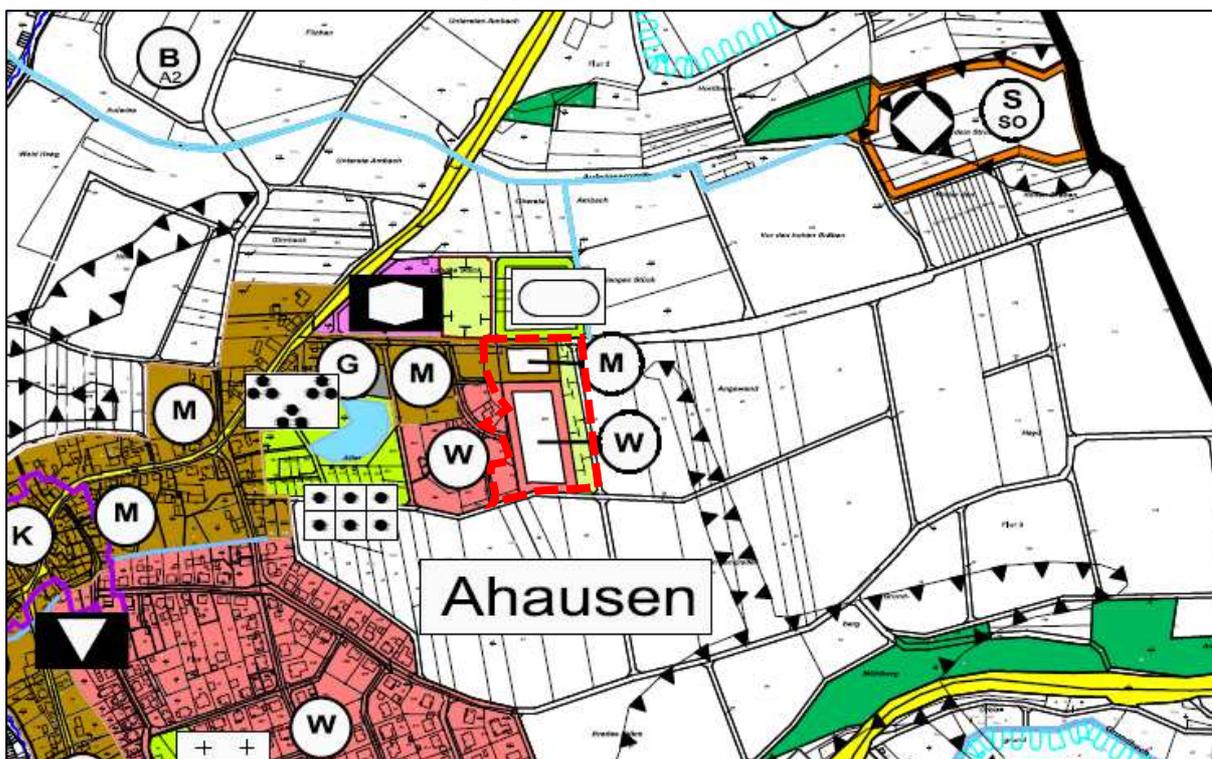
Des Weiteren wird das Plangebiet von einem *Vorbehaltsgebiet besonderer Klimafunktionen* überlagert. In den *Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen* sollen die Kalt- und Frischluftentstehung sowie der Kalt- und Frischluftabfluss gesichert und, soweit erforderlich, wiederhergestellt werden. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion und den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen vermieden werden. Der Ausstoß lufthygienisch bedenklicher Stoffe soll reduziert, zusätzliche Luftschadstoffemittenten sollen nicht zugelassen werden. (G 6.13-1).

Im Rahmen der Bauleitplanung werden die Aspekte der Klimaanpassung im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt. Zur Reduzierung des zulässigen Versiegelungsgrades wird die zulässige Grundflächenzahl restriktiv mit 0,25 festgesetzt. In Ergänzung sind eingriffsminimierende Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplanes. Zu nennen sind hier u.a. eine Begrünung von Dächern $\leq 5^\circ$ sowie von Fassaden der Garagen und Carports sowie Bepflanzungsvorgaben für die Freiflächengestaltung. Hierdurch kann, trotz geplanter Siedlungsentwicklung, ein Beitrag zur Reduzierung des Funktionsverlustes der bisher unbebauten Flächen geleistet werden.

1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der **wirksame Flächennutzungsplan** der Stadt Weilburg aus dem Jahr 2016 stellt für den vorliegenden räumlichen Geltungsbereich teilweise eine gemischte Baufläche, eine Wohnbaufläche sowie eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dar. Mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes stehen die Darstellungen im Flächennutzungsplan dem Bebauungsplan zunächst teilweise entgegen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes zur Wahrung des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB erfolgt im Parallelverfahren zeitgleich zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan



genordet, ohne Maßstab

1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Für den Planbereich liegt, mit Ausnahme des östlich verlaufenden Wirtschaftsweges, der Bebauungsplan „Vor Gerhards Wasen“ aus dem Jahr 2006 vor. Der Bebauungsplan weist im Wesentlichen ein Misch- und ein Wohngebiet sowie die für die verkehrliche Erschließung erforderlichen Flächen aus. Zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers ist eine Fläche für ein Regenrückhaltebecken Bestandteil des Ursprungsbebauungsplanes. In den Randbereichen gelangten öffentliche Grünflächen zur Ausweisung, die mit einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft überlagert sind.

Bebauungsplan „Vor Gerhards Wasen“ (Jahr 2006)



genordet, ohne Maßstab

Mit dem Bebauungsplan „Vor Gerhards Wasen, 2. Teil“ werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Vor Gerhards Wasen“ für die im vorliegenden räumlichen Geltungsbereich gelegenen Flächen vollständig ersetzt.

1.6 Innenentwicklung und Bodenschutzklausel

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Die grundsätzliche Festlegung neuer Siedlungs- bzw. Siedlungserweiterungsflächen erfolgte bereits auf den übergeordneten Ebenen im Rahmen der Aufstellung des Regionalplanes Mittelhessen 2010 und des Flächennutzungsplanes der Stadt Weilburg. Die hier in Rede stehende Siedlungserweiterung entspricht den Darstellungen beider übergeordneter Planungsebenen.

Die Siedlungsentwicklung innerhalb des Stadtgebietes nimmt eine wichtige Rolle ein, um dem demografischen Wandel durch ein entsprechendes Angebot an Baugrundstücken entgegenzuwirken. Die Stadt Weilburg ist danach bestrebt, durch eine stabile Bevölkerungsbilanz die in Weilburg vorhandene attraktive und gut ausgebaute Infrastruktur dauerhaft zu erhalten. Hierzu gehören u.a. die kulturellen Angebote, die Bereiche der Kinderbetreuung und Bildungsmöglichkeiten, die vielfältigen Dienstleistungsbereiche, die Einkaufsmöglichkeiten sowie attraktive Freizeitangebote. Da gerade bei kleineren, auch teilweise ländlich geprägten Stadtteilen eine Abwanderung gerade der jungen Bevölkerungsgruppen zu verzeichnen ist, wird die Stadt Weilburg aktiv und beabsichtigt, durch die Projektierung neuer Wohneinheiten die Residenzstadt insgesamt als Wohnstandort attraktiver zu gestalten und somit auch dem interkommunalen Wettbewerb standzuhalten. Durch ein vielfältiges Wohnraumangebot soll ein möglichst großer Interessentenkreis angesprochen werden. Hierbei ist der Stadt Weilburg daran gelegen, den Flächenbedarf vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung, Nachverdichtung und Arondierung zu befriedigen. Als Beispiele sind hier die Bebauungspläne „Im Bangert“ und „Vor dem Windhof“ oder „Kirmesplatz“ in der Kernstadt zu nennen. Das Prinzip „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ wird in der Stadt Weilburg im Grundsatz geteilt, zumal dies ohnehin Bestandteil einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB ist. Die Stadt Weilburg verkennt jedoch nicht, dass sich hieraus auch Einschnitte in die kommunale Planungshoheit ergeben können und die Zielvorgabe verschiedene Problemstellungen und Herausforderungen weitgehend unberücksichtigt lässt, vor denen die Städte und Gemeinden im Rahmen der Umsetzung von Maßnahmen zur Innenentwicklung stehen. Die Probleme der Flächenmobilisierung im Bestand wie z.B. die eigentumsrechtlichen Zugriffsmöglichkeiten, eine geringe Nachfrage von potenziellen Interessenten oder denkmalrechtlich-rechtliche Restriktionen etc. bleiben hier unberücksichtigt.

Die Stadt Weilburg hat im Stadtteil Ahausen im Jahr 2006 den Bebauungsplan „Vor Gerhards Wasen“ aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Siedlungserweiterung am östlichen Ortsrand zur Deckung der bestehenden Nachfrage an Baugrundstücken für den Eigenbedarf der örtlichen Bevölkerung durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes und eines Mischgebietes geschaffen. In Ahausen standen keine Bauflächen zur Verfügung. Ferner erfolgte die letzte Baugebietsentwicklung in Ahausen zuvor in den 70er Jahren. Das vorliegende Plangebiet war Bestandteil des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan „Vor Gerhards Wasen“, wurde dann teilweise vom

Satzungsbeschluss ausgenommen und zunächst ein erster Bauabschnitt vollzogen. In dessen Vollzug wurden etwa 13 Baugrundstücke entwickelt, die insgesamt veräußert sind und wovon 11 Baugrundstücke heute bereits bebaut sind. Da das Flächenpotential des 1. Bauabschnittes ausgeschöpft ist, bedarf es zur Deckung der konstanten Nachfrage an Wohnbaugrundstücken und zur Erhaltung einer stabilen Bevölkerungsentwicklung auch im Stadtteil Ahausen der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Entwicklung neuer Wohnbaugrundstücke im Zuge des 2. Bauabschnittes. Da die Flächen bereits für eine Siedlungsentwicklung vorgesehen waren und auch auf den übergeordneten Planungsebenen entsprechend dargestellt sind, sind adäquate **räumliche Standortalternativen**, die mit geringeren Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft einhergehend nicht ersichtlich. Zumal auch die vorhandene technische Infrastruktur (Entwässerung, Regenrückhaltebecken) auf die Baugebietserweiterung ausgelegt ist. Auch die Abwicklung des planinduzierten Verkehrs kann mit Anschluss an das bestehende Straßennetz verkehrsgerecht erfolgen.

Übersichtskarte Flurstücke im öffentlichen Eigentum



(Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation – WRRRL-Viewer (07/2024)-bearbeitet)

Des Weiteren verfügt die Stadt Weilburg über keine Baugrundstücke in Ahausen, die sie an Interessenten veräußern kann (vgl. Übersichtskarte). Vereinzelt im Stadtteil vorhandene Baulücken befinden sich in Privateigentum. Diese sind seitens der Eigentümer einer eigenen Nutzung zugeführt und fungieren bspw. als Haus- oder Kleingärten, was für die bestehende Wohnbebauung zu einer höheren

Wohnqualität führt. Des Weiteren werden die Flächen für Familienangehörige freigehalten. Aus diesem Grund ist die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer hier auch nicht gegeben. Darüber hinaus hat sich gezeigt, dass der Interessentenkreis für das Sanieren von älteren Gebäudebeständen mit teilweise landwirtschaftlichen Nebengebäuden in der Ortslage eher gering ist. **Innenentwicklungspotentiale** zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum sind nicht vorhanden. Insofern besteht ein städtebaulicher Handlungsbedarf zur Verfolgung der städtebaulichen Zielvorstellungen eine moderate Siedlungserweiterung unter Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen vorzunehmen.

Des Weiteren sind durch die vorliegende Bauleitplanung keine erheblichen Beeinträchtigungen sowohl öffentlicher als auch privater Belange der Landwirtschaft ersichtlich. Im Zuge des 2. Bauabschnittes erfolgt eine bauliche Inanspruchnahme **landwirtschaftlicher Nutzflächen** (Grünland) und somit ein Flächenverlust in einer Größenordnung von rd. 0,64 ha. Von einer Existenzgefährdung von Landwirten/Bewirtschafter innerhalb des Plangebietes ist aufgrund der vergleichsweise geringfügigen Inanspruchnahme insgesamt nicht auszugehen. Neben dem Aspekt der Betroffenheit ansässigen Landwirte bzw. Bewirtschafter gilt es auch die Wertigkeit der betroffenen Flächen wie bspw. das Ertragspotential und die Auswirkungen auf die Agrarstruktur in die Abwägung mit einzubeziehen. Zur Bewertung der Wertigkeit der Böden aggregiert der Bodenfunktionserfüllungsgrad des Boden-Viewer Hessens verschiedene Bodenfunktionen (Lebensraum, Ertragspotenzial, Feldkapazität, Nitratrückhalt) zu einer Gesamtbewertung.

Laut Boden-Viewer Hessen ist ersichtlich, dass das Plangebiet einen Bodenfunktionserfüllungsgrad von „mittel“ aufweist. Ausschlaggebend für die Beurteilung der Auswirkungen auf die Agrarstruktur sind allerdings die Aussagen der sogenannten Ertragsmesszahl (natürliches Ertragspotential). Die Acker- und Grünlandzahl wird zwischen 65 bis 70 angegeben, sodass es sich hier um durchaus bedeutende landwirtschaftliche Produktionsflächen handelt. Im Agrarplan Hessen werden die Flächen allerdings der Stufe 1b (Ernährungs- und Versorgungsfunktion) und somit nicht der höchsten Bedeutungsstufe zugeordnet.

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 stellt das Plangebiet als *Vorranggebiet Siedlung (Planung)* dar. Insofern wurde auf Ebene der Regionalplanung unter Abwägung aller betroffenen Belange, einschließlich denen der Landwirtschaft, der Siedlungsentwicklung in diesem Bereich der Vorrang gegenüber konkurrierenden Nutzungsansprüchen eingeräumt. Ferner stehen den betroffenen Belangen der Landwirtschaft mit den in § 1 Abs. 6 BauGB konkret genannten Belange der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung sowie die Bevölkerungsentwicklung ebenfalls im Rahmen der Abwägung und somit öffentliche und in der Bauleitplanung ebenfalls beachtliche Aspekte gegenüber, die die Aufstellung des Bebauungsplanes begründen.

Die **Belange des (vorsorgenden) Bodenschutzes** werden im Rahmen der Umweltprüfung und der Erstellung des Umweltberichtes in der fachlich gebotenen und gesetzlich erforderlichen Form berücksichtigt und in die Abwägung der Belange eingestellt. Auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen. Zudem kann durch eingriffsminimierende Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften im Bebauungsplan ein Beitrag zum vorsorgenden Bodenschutz geleistet werden. Zu nennen sind u.a. festgelegte Maßnahmen zur Befestigung von Flächen in wasserdurchlässiger Weise, das Verbot zur Verwendung von wasserdichten und nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung und Vorgaben zur Grundstücksfreiflächengestaltung.

1.7 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	____.____.____ Bekanntmachung: ____.____.____
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	____.____.____ – ____.____.____ Bekanntmachung: ____.____.____
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: ____.____.____ Frist ____.____.____
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	____.____.____ – ____.____.____ Bekanntmachung: ____.____.____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: ____.____.____ Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	____.____.____

Die Bekanntmachungen erfolgen im Weilburger Tageblatt als amtliches Bekanntmachungsorgan der Stadt Weilburg.

Ein wichtiger Grund i.S.d. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB, den Entwurf des Bauleitplans für die Dauer einer angemessenen längeren Frist öffentlich auszulegen, lag nicht vor. Angesichts des Planziels der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes in einer Größenordnung von rd. 0,96 ha am Ortsrand von Ahausen war demnach z.B. nicht von einer erhöhten planerischen Komplexität auszugehen.

2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von den städtischen Erschließungsstraßen *Gerhards Wasen* und *Am Krautweg* weiter über die *Selterser Straße*. Die innere Erschließung der Baugrundstücke des 2. Bauabschnittes erfolgt durch die Verlängerung der Straßen *Am Krautweg* und *Gerhards Wasen*, wobei deren jeweilige Parzellenbreiten aufgegriffen werden. Zur Ausweisung gelangen hier **öffentliche Straßenverkehrsflächen**. Richtung Süden wird zur Anbindung des Baugebietes an die Freiraumflächen für Spaziergänger auf einer Breite von 6,5 m eine **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“** (öffentlich) ausgewiesen. Die Flächen dienen ferner der Aufnahme der Leitungsinfrastruktur und der Option der verkehrlichen Erschließung für eine perspektivische Siedlungserweiterung im Stadtteil Ahausen. Der im Osten angrenzend zur bestehenden Streuobstwiese verlaufende Wirtschaftsweg wird ebenfalls in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen und mit Festsetzung einer **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Landwirtschaftlicher Weg“** planungsrechtlich gesichert.

Im Vollzug des Bebauungsplanes wird es zu einem leichten Anstieg des Verkehrsaufkommens im umgebenden Straßennetz kommen. Nachfolgend wird eine überschlägige Verkehrsabschätzung auf Grundlage des Programms Ver_Bau (Abschätzung des Verkehrsaufkommens durch Vorhaben der Bauleitplanung, Dr.Ing. Dietmar Bosserhoff) vorgenommen. Legt man als realistisches Szenario die im Bebauungsplan dargestellte unverbindliche Grundstücksaufteilung in Verbindung mit der Anzahl der maximalen Wohneinheiten je Wohngebäude zu Grunde, stellt sich das zu erwartende planinduzierte Verkehrsaufkommen wie folgt dar:

Einwohnerverkehr:

- 13 Baugrundstücke (max. 2 Wohneinheiten)
 - 26 Wohneinheiten
 - 3,5 Einwohner je Wohneinheit
- 3,5 Wege/ Einwohner
- 85 % heimgebundene Wege
- 70 – 90 % MIV-Anteil
- 1,5 Personen/ Pkw Besetzungsgrad

Besucherverkehr

- 15 % der Einwohnerwege
- 70 - 90 % MIV-Anteil
- 1,5 Personen/ Pkw Besetzungsgrad

Ver- und Entsorgung

- 0,05 Lkw-Fahrten/Einwohner

Tägliches Kfz-Fahrtenaufkommen:

Einwohnerverkehr	126 - 162 Pkw-Fahrten/d
Besucherverkehr	22 - 29 Pkw-Fahrten/d
<u>Ver- und Entsorgung</u>	<u>5 - 5 Kfz-Fahrten/d</u>
Summe	153 - 196 Kfz-Fahrten/d

Die städtischen Erschließungsstraßen können aufgrund der Gestaltungselemente als Wohnstraßen gemäß der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) beurteilt werden. Nach der Richtlinie sind Verkehrsstärken unter 400 Kfz / Stunde charakteristisch, woraus sich im Umkehrschluss eine Verträglichkeit von bis zu 400 Kfz / Stunde herleiten lässt. Damit ist unter Annahme eines realistischen Szenarios mit lediglich einer geringen Verkehrszunahme zu rechnen, die auch unter Berücksichtigung des bestehenden Verkehrsaufkommens verkehrsgerecht über das angrenzende Straßennetz abgewickelt werden kann. Auch unter Berücksichtigung der im Allgemeinen Wohngebiet nach Feinsteuerung der Art der baulichen Nutzung zulässigen Bandbreite an Nutzungen ist mit keinem wesentlich anderen Verkehrsaufkommen zu rechnen.

Die nächstliegende Bushaltestelle im ÖPNV befindet sich in einer Entfernung von rd. 300 Metern in der *Selterser Straße*, die über die vorhandenen Gehwege fußläufig gut erreichbar ist. Das Plangebiet verfügt somit über einen Anschluss an das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs.

3. Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und 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 aufgenommen worden.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend des Eingangs dargelegten Planziels gelangt ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne § 4 BauNVO zur Ausweisung. **Allgemeine Wohngebiete** dienen vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. der Versorgung des Gebiets dienende nicht störende Handwerksbetriebe.
3. Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

Darüber hinaus ergibt sich aus § 13 BauNVO die Zulässigkeit von Räumen für die Berufsausübung freiberuflich Tätigen und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben.

Die Darstellung der Fläche der Art der baulichen Nutzung (hier: Allgemeines Wohngebiet) erfolgt innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen farbig gemäß Planzeichenverordnung. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenze eingegrenzt.

Unter Anwendung der Bestimmungen des § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die allgemein zulässigen Nutzungen, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke von der Zulässigkeit ausgenommen werden. Der Ausschluss der dargelegten Nutzungen trägt dem Schutzanspruch des Wohnens Rechnung, wobei das Ziel verfolgt wird, Betriebe mit potenziellem Störgrad in Folge von Emissionen und einer Zunahme des Verkehrsaufkommens zu vermeiden. Der Ausschluss entspricht insgesamt dem städtebaulichen Ziel der vorwiegenden Schaffung von Wohnraum sowie innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches keine Nutzungen planungsrechtlich vorzubereiten, die der angestrebten Standortqualität entgegenstehen oder im Kontext der Lage des Plangebietes am Ortsrand nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können.

Der Gebietscharakter wird gleichwohl gewahrt, da im Unterschied zum reinen Wohngebiet i.S. § 3 BauNVO auch der Versorgung des Gebietes nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig bleiben. Unabhängig von § 15 BauNVO sind dies Nutzungen, die aufgrund ihres Emissionsverhaltens und des induzierten Verkehrsaufkommens unter Beachtung der örtlichen Gegebenheiten insgesamt verträglich auch zur geplanten Wohnbebauung und dem angrenzenden Wohnquartier untergebracht werden können. Durch die vorgenommenen Feinststeuerung der Art der baulichen Nutzung wird die Möglichkeit geschaffen, über die Wohnnutzung hinaus ergänzende Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet anzusiedeln. Da auch im angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Vor Gerhards Wasen“ solche Nutzungen zugelassen werden, wird daran

anknüpfend auch hier langfristig eine Nutzungsoption für die im Einzelnen festgesetzten, das Wohnen ergänzende Nutzungen geschaffen.

Zudem wird unter Anwendung der Bestimmungen des § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Mit dem Bebauungsplan sollen die vorhandenen Flächenreserven vorwiegend zur Schaffung von Wohnraum genutzt werden. Daher werden hierzu konkurrierende Nutzungen von der Zulässigkeit ausgeschlossen, wobei der Nutzungsausschluss auch Gartenbaubetriebe und Tankstellen umfasst.

Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben ist dadurch begründet, dass nach den Grundnormen des Baugesetzbuches mit Grund und Boden sparsam und schonen umgegangen werden soll. Das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden votiert für eine intensivere bauliche Nutzung der hierfür grundsätzlich zur Verfügung stehenden Flächen, als dies bei der Anlage von Gartenbaubetrieben mit großflächigen Gewächshausanlagen der Fall wäre. Hinzu kommt, dass Gartenbaubetriebe vielfach auch unter den Begriff der Landwirtschaft im Sinne § 201 BauGB fallen und somit auch im Außenbereich nach § 35 BauGB zulässig sind.

Der Ausschluss von Tankstellen und Verwaltungen im zur Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet gelangenden Bereich trägt dem Schutzanspruch des Wohnens Rechnung, verfolgt aber auch das Ziel, Betriebe mit potenziellem Störgrad in Folge von Emissionen und einer Zunahme des Verkehrsaufkommens zu vermeiden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung werden daher die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Hinzu kommt eine Festsetzung zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die Grundflächenzahl wird mit einer **GRZ = 0,25** restriktiv festgesetzt. Die Obergrenzen des § 17 BauNVO bezüglich des zulässigen Versiegelungsgrades werden somit nicht voll ausgeschöpft. Dies erfolgt mit Blick auf das Gebot zum schonenden Umgang mit Grund und Boden, indem die zulässige Bodenversiegelung und die damit verbundenen negativen Effekte (Erhöhung des Oberflächenabflusses des Niederschlagswassers, Erhöhung des Spitzenabflusses der Vorfluter, steigende Hochwasserspitzen, Verringerung der Grundwasserneubildung) auf das notwendige Maß zur Umsetzung einer zweckentsprechenden Bebauung begrenzt wird.

Darüber hinaus gilt die gesetzliche Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO, nach der bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen sind. Die zulässige Grundfläche darf durch die

Grundflächen dieser Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden. Für den vorliegenden Fall ist somit eine Überschreitung bis zu einer **GRZ = 0,375** durch die benannten Anlagen zulässig.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die Geschossflächenzahl wird für das Allgemeine Wohngebiet mit einer **GFZ = 0,25** festgesetzt und würdigt damit die zulässige Grundfläche sowie die Zahl der zulässigen Vollgeschosse.

Zahl der Vollgeschosse (Z)

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird zunächst durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss im Dachraum und ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Garagentgeschosse sind Vollgeschosse, wenn sie im Mittel mehr als 2 m über die Geländeoberfläche hinausragen.

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird für die städtebauliche Wirkung der Bebauung zunächst durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Um eine gebietsverträgliche Wohnbebauung im Übergang zur Bestandsbebauung im Planumfeld und zur freien Landschaft sicherzustellen wird für das Allgemeine Wohngebiet die Zahl der zulässigen Vollgeschosse mit **Z = 1** bestimmt. Die Festlegung entspricht zudem den Festsetzungen für das Allgemeine Wohngebiet des angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Vor Gerhards Wasen“.

Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher empfiehlt sich die ergänzende Festsetzung einer Höhenbegrenzung, um zu dokumentieren, dass sich die geplante Bebauung innerhalb des zur Ausweisung gelangenden Bebauungsplan Allgemeinen Wohngebietes im Wesentlichen in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt und auch hinsichtlich der Lage am Ortsrand verträglich dimensioniert ist. Daher wird ergänzend zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse eine maximal zulässige Traufhöhe und eine nach Dachform differenzierte maximale Oberkante Gebäude im Bebauungsplan festgesetzt. Die maximale zulässige Traufhöhe wird mit **4,5 m** über Bezugspunkt festgesetzt. Die maximale Oberkante Gebäude beträgt für Gebäude mit Flachdächern **7,5 m** und bei geneigten Dächern **9,0 m** über dem festgelegten unteren Bezugspunkt. Analog zum angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan wird als unterer Bezugspunkt der Erdgeschoss-Rohfußboden festgesetzt. Die Traufhöhe ist bei geneigten Dächern der Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut und entspricht bei Pultdächern dem unteren Pultdachabschluss. Bei Flachdächern entspricht die Traufhöhe der Oberkante Attika über dem letzten zulässigen Vollgeschosses. Die Gebäudeoberkante ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes und entspricht bei Flachdächern der Oberkante Attika des obersten Geschosses. Ausgenommen hiervon sind technische Aufbauten. Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudeoberkante gilt auch für sonstige bauliche Anlagen.

Die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen sind geeignet, negative Auswirkungen sowohl auf die unmittelbare Nachbarbebauung als auch auf die städtebauliche Wirkung bezogen auf das Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für das Allgemeine Wohngebiet wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine **abweichende Bauweise** festgelegt: Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude eine Länge von 15 m nicht überschreiten dürfen. Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise gegenüber einer offenen Bauweise begründet sich anhand der großzügig ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche. Hierdurch kann der Entstehung von überdimensionierten Gebäudekubaturen mit Gebäudelängen von bis zu 50 m in Abhängigkeit der künftigen Grundstücksparzellierungen und Eigentumsverhältnisse entgegengewirkt werden. Der im Planumfeld vorhandene offene Bebauungscharakter bleibt zudem gewahrt. Ergänzend wird analog dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Vor Gerhards Wasen“ die Zulässigkeit von **Haus-typen** auf Einzel- und Doppelhäuser begrenzt.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt mittels **Baugrenzen**, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl (GRZ I) und überbaubarer Grundstücksfläche gilt im Übrigen die jeweils engere Festsetzung. Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt flächig, um für die Stellung der künftigen Neubauten hinreichend Flexibilität zu bieten. Im Zusammenhang mit der festgesetzten abweichenden Bauweise, kann jedoch eine überdimensionierte Bebauung vermieden werden. Zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen wird die Baugrenze in einem Abstand von 5 m festgesetzt. Zu den Nachbargrenzen erfolgt die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen unter Berücksichtigung der Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung in einem Abstand von 3 m.

In Bezug auf die Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen auf den Baugrundstücken wird auf die Bestimmungen § 23 Abs. 5 BauGB verwiesen. Ein städtebaulicher Handlungsbedarf zur aktiven Steuerung der benannten Anlagen ist vorliegend nicht ersichtlich.

3.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Entsprechend den dargelegten städtebaulichen Zielvorstellungen wird für das Allgemeine Wohngebiet bestimmt, dass bei Einzelhäusern je Wohngebäude maximal zwei **Wohnungen** zulässig sind. Bei Doppelhäusern ist je Haushälfte maximal eine Wohnung zulässig. Die Festsetzung ist dabei darauf ausgerichtet, die Wohndichte auf ein für das Baugebiet verträgliches Maß zu begrenzen und gleichzeitig das planinduzierte Verkehrsaufkommen zu steuern.

3.5 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen

Trotz Lage im Ortsrandbereich von Ahausen gilt es, den Belangen des Natur-, Klima- und Bodenschutzes Rechnung zu tragen. Hierzu enthält der Bebauungsplan Festsetzungen, die eingriffsminimierend auf den Boden- und Wasserhaushalt wirken und darüber hinaus die Anforderungen an eine Ein- und Durchgrünung des Plangebietes würdigen. Auch werden klimaökologische Aspekte aufgegriffen und in der Planung berücksichtigt.

Im Bebauungsplan wird hierausfolgend festgesetzt, dass befestigte Flächen wie z.B. Stellplätze, Wege, Hofflächen im Sinne untergeordneter Nebenanlagen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes **wasserdurchlässig** mit einem mittleren Abflussbeiwert $\leq 0,6$ zu befestigen sind. Der Abflussbeiwert beschreibt, welcher prozentuale Anteil des Niederschlags zum Abfluss gelangt, d. h. das Verhältnis zwischen abflusswirksamem (effektiven) Niederschlag und dem Gesamtniederschlag. Der mittlere

Abflussbeiwert entspricht hierbei dem über die gesamte Dauer des betrachteten Niederschlagsereignisses gemittelten Verhältnis des Abflussvolumens zum Niederschlagsvolumen (DWA-M 153 (2007)).

Des Weiteren wird bestimmt, dass die Verwendung von **wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies)** zur Freiflächengestaltung unzulässig ist. Die Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Teichen, die Verwendung im Zusammenhang mit der Errichtung von Anlagen zur Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser oder Abdichtungen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bleiben hiervon unberührt.

Durch die beiden Festsetzungen kann insgesamt ein Beitrag zur Reduzierung der planinduzierten Abflussmengen erzielt werden, sodass teilweise der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegen gewirkt wird. Die Festsetzungen dienen somit sowohl dem Grundwasserschutz als auch dem vorsorgenden Bodenschutz.

Die räumliche Nähe zur Streuobstwiese und den angrenzenden Freiraumflächen und den hier vorhandenen Lebensräumen für Tiere und Insekten begründen einen städtebaulichen Handlungsbedarf zur Reduzierung von Lichtemissionen. Zur Reduktion der Lichtverschmutzung wird eine Festsetzung zu **Außenbeleuchtungen** in den Bebauungsplan aufgenommen. Demnach gilt, dass ausschließlich vollabgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum von weniger als 3.000 Kelvin zulässig sind.

Des Weiteren sind auf den jeweiligen Grundstücken die **Anpflanzung von Bäumen** vorzunehmen. Demnach ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche je Baugrundstück mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 18-20 cm oder ein regional-typischer Hochstamm-Obstbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 14-16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Zudem sind Garagen und Carports mit rankenden, schlingenden oder kletternden Pflanzen, gegebenenfalls unter Verwendung von Rankhilfen, zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Darüber hinaus ist ebenfalls aus klimaökologischen Gesichtspunkten eine Festsetzung zur **Begrünung von Dächern** Bestandteil des Bebauungsplanes. Demnach gilt, dass mindestens 80 % der Dachflächen von Flachdächern $\leq 5^\circ$ Neigung mindestens in extensiver Form mit Wildgräsern und Wildkräutern zu begrünen und dauerhaft zu erhalten sind. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mind. 0,10 m betragen. Klarstellend wird angemerkt, dass sich die Regelung auf die tatsächlich verwirklichte Dachfläche bezieht, d.h. bei der Realisierung von Staffelgeschossen die durch den Rücksprung entstehende Terrassenfläche nicht als Dachfläche im Sinne der Festsetzung zu verstehen ist. Des Weiteren sind auch die **Fassaden** von Garagen und Carports zu begründen.

Mit den genannten Begrünungsmaßnahmen werden ökologisch wirksame Ersatzlebensräume, insbesondere für Tiere wie Insekten im besiedelten Bereich geschaffen. Außerdem reduzieren begrünte Fassaden und Dächer die Reflektion sowie die Wärmeentwicklung an Gebäuden. Ferner kann durch die Vorsehung einer Dachbegrünung ein Beitrag zur Regenwasserbewirtschaftung (Verdunstung, Rückhaltung, Reduzierung der Abflussgeschwindigkeit) geleistet werden.

Im Osten des Plangebietes befindet sich eine Streuobstwiese, die neben der Funktion einer randlichen Eingrünung des Baugebietes auch für Fledermäuse und Vögel wertgebende Habitatstrukturen und ein gutes Nahrungsangebot bietet. Zur weiteren naturschutzfachlichen Aufwertung und zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte gelangt im Bebauungsplan eine **Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** mit dem Entwicklungsziel „**Streuobstwiese**“ zur Ausweisung. Demnach ist die Fläche als extensiv genutzte Streuobstwiese zu erhalten und zu ergänzen. Hierzu sind die Obstbäume fachgerecht zu pflegen und mindestens 10 weitere Obstbäume zu pflanzen. Der Alt- und Totholzbestand ist vor Ort zu belassen. Das Grünland ist drei

Mal jährlich zu mähen und das Mahdgut abzufahren. Auf 800-900 m² ist ein Blühstreifen, der jedes Jahr mit einer geringen Saatstärke einzusäen ist, zu entwickeln. Pflanzenschutz- und anorganische Düngemittel sind unzulässig. Im Bereich des Streuobstbestandes sind mindestens 5 Nisthilfen für Fledermäuse zu installieren und fachgerecht zu pflegen.

Durch die Erhaltung des Streuobstbestandes kann das Höhlenpotential der Reste alter Hochstamm-Obstbäume sowie das Nahrungsangebot erhalten bleiben. Zum **Erhalt** festgesetzte Bäume sind zudem fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang und Notwendigkeit der Fällung des Baumes sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen; hierbei ist eine Verschiebung der Baumpflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den zeichnerischen festgesetzten Standorten der zu erhaltenden Bäume zulässig. Die Ersatzpflanzungsverpflichtung stellt sicher, dass bei Abgang ein neuer Baum bzw. Gehölz an ungefähr gleicher Stelle die entsprechende Funktion wieder übernimmt.

3.6 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers

In den vorliegenden Bebauungsplan wird eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB bezüglich **Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern** im Bereich des Straßenkörpers aufgenommen. Demgemäß gilt: *Von der Straßenseite aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Geländeunterschiede sind innerhalb der privaten Grundstücke zu verziehen.*

Da aufgrund der vorhandenen Geländetopografie nicht ausgeschlossen werden kann, dass bei der Herstellung der öffentlichen Erschließungsstraßen zum Abfangen des Geländes Böschungen erforderlich werden, begründet sich die Notwendigkeit der Aufnahme der besagten Festsetzung.

4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

Dachgestaltung

Der Bebauungsplan enthält zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und eines homogenen Erscheinungsbildes im Plangebiet Festsetzungen zur Dachgestaltung. Um eine mit dem 1. Bauabschnitt homogene Dachlandschaft zu erzielen, wird analog dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzt, dass Sattel- und Walmdächer und versetzte Pultdächer mit einer Neigung von 25°- 45° zulässig sind. Zur Dacheindeckung sind nicht glänzende Materialien in roten und dunklen Farben (schwarz, braun, anthrazit) zulässig. Des Weiteren sind auch Flachdächer mit einer Neigung von $\leq 5^\circ$ zulässig, wobei diese bei Umsetzung mindestens extensiv zu begrünen sind. Für Garagen, überdachte Pkw-Stellplätze (Carports), Nebenanlagen sowie untergeordnete Dächer sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf den Dachflächen sind zulässig.

Darüber hinaus wird unverändert aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen, dass Dachaufbauten nur in einer Länge von maximal 1/2 der Trauflänge jeder Dachfläche zulässig sind, wobei die Einzellänge der Aufbauten 4,0 m nicht überschreiten dürfen. Zudem sind Dachaufbauten nur in Form von Satteldach oder Schleppgauben zulässig. Turmähnliche Aufbauten sind unzulässig.

Staffelgeschosse

Aufgrund der Zulässigkeit einer modernen Bebauung mit Flachdach ist der Aspekt der Vermeidung von Gebäudedimensionen und -kubaturen wichtig, um einer gebietsunverträglichen Bebauung entgegenzuwirken. Daher sind Staffelgeschosse gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Geschosses auf mindestens zwei Seiten um mindestens 1,5 m zurückzusetzen.

Gestaltung baulicher Anlagen

Um auch bei Umsetzung von Doppelhäusern eine homogene Bebauung zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass die äußere Gestaltung (Fassade, Dach, Fenster, etc.) von Doppelhäusern in Form, Material und Farbe aufeinander abzustimmen sind. Diese Festsetzung wird ebenfalls unverändert aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen.

Einfriedungen

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche, das Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen, sollen im Plangebiet reduziert werden. Zulässig sind offene Einfriedungen sowie Laubhecken. Die straßenseitigen Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über der Straßenoberkante nicht überschreiten. Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen beträgt die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen 1,25 m über der Geländeoberfläche. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist zur Gewährleistung der Durchgängigkeit für Kleinlebewesen einzuhalten. Mauer- und Betonsockelsockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern handelt.

Abfall- und Wertstoffbehälter

Auch die Anordnung von Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehältern können sich nachteilig auf das Straßenbild auswirken. Daher sind diese gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen. Sie sind in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen oder mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit einem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben.

Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Zur Sicherstellung einer Mindestbegrünung der Grundstücksfreiflächen und zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf das Kleinklima wird neben gestalterischen Aspekten festgesetzt, dass Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 1 m² Fläche unzulässig sind. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt. Die Grundstücksfreiflächen, d.h. die Flächen des Baugrundstücks, die tatsächlich von keinem Gebäude oder von keiner sonstigen oberirdischen baulichen Anlage überdeckt werden, sind dauerhaft natürlich zu begrünen. Des Weiteren wird festgesetzt, dass mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen (nicht überbaubare Fläche lt. GRZ inkl. Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO) mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen sind. Es gelten 1 Baum je 20 m² Grundstücksfreifläche oder 1 Strauch je 5 m² Grundstücksfreifläche. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen vorzunehmenden Anpflanzungen nach Ziffer 1.7.1 sind anzurechnen.

Diese Vorschriften stärken insgesamt die Durchgrünung im Plangebiet sowie die Erhaltung des bisherigen natürlichen Wasserkreislaufes und tragen damit im lokalen Maßstab zur Klimaanpassung bei.

5. Wasserrechtliche Festsetzung

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 Hessisches Wassergesetz (HWG) sind wasserrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Demnach ist das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrünten Dachflächen in Zisternen mit einem Mindestvolumen von 3 m³ zu sammeln und als Brauchwasser z.B. für die Gartenbewässerung zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Hierdurch kann ein Beitrag zu einer naturverträglichen Niederschlagsbewirtschaftung geleistet werden.

6. Berücksichtigung umweltschützender Belange

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Um Doppelungen zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert. Auf die Ausführungen im als Anlage beigefügten Umweltbericht wird verwiesen.

6.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Die Ausführungen werden zum Entwurf des Bebauungsplanes ergänzt.

6.3 Artenschutzrechtliche Belange

Die Beurteilung von artenschutzrechtlichen Belangen wird unter Berücksichtigung des Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen durchgeführt. Maßgeblich für die Belange des Artenschutzes sind die Vorgaben des § 44 ff. Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit den Vorgaben der FFH-Richtlinie (FFH-RL) sowie der Vogelschutzrichtlinie (VRL).

Die in § 44 Abs. 1 BNatSchG genannten Verbote gelten grundsätzlich für alle besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie weiterhin für alle streng geschützten Tierarten (inkl. der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) und alle europäischen Vogelarten. In Planungs- und Zulassungsvorhaben gelten jedoch die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG nur für die nach BNatSchG streng geschützten Arten sowie für europäische Vogelarten mit ungünstigem Erhaltungszustand. Arten mit besonderem Schutz nach BNatSchG sind demnach ausgenommen. Für diese übrigen Tier- und Pflanzenarten gilt jedoch, dass sie im Rahmen der Eingriffsregelung gegebenenfalls mit besonderem Gewicht in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Die Artenschutzvorschriften des § 44 BNatSchG sind einzuhalten. Sollten im Baugenehmigungsverfahren oder bei der Durchführung von Baumaßnahmen besonders oder streng geschützte Arten im Sinne von § 44 BNatSchG angetroffen werden, sind diese aufzunehmen und es ist im Baugenehmigungsverfahren bzw. während der Baumaßnahme eine Ausnahmegenehmigung bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen. Eine Nichtbeachtung kann gemäß § 71a BNatSchG einen Straftatbestand darstellen. Die Beachtung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG gilt demnach auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes auch hier entsprechend Rechnung tragen.

Aufgrund der im Plangebiet vorgefundenen Habitatstrukturen wird eine Artenschutzprüfung durchgeführt. Im Jahr 2023 erfolgten nach Ermittlung der prüfungsrelevanten Arten Erhebungen zu den Tiergruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien. Reptilien konnten im Rahmen der Erfassungen nicht festgestellt werden.

Nachfolgend sind in einer Übersicht die im Rahmen der Erhebungen festgestellten Vogel- und Fledermausarten aufgeführt und eine Einschätzung der Relevanz für die Planung vorgenommen.

Schutz und Gefährdung					Deutscher Name	Vorkommen	Status UG	Relevanz	Erläuterungen zur Relevanz der Betroffenheit	
BNG		VSR/FFH		RLH						RLD
s	b	I/Z	IV							
x	x		x	2	*	Bartfledermaus	p	F	Ja	Jagd-/Transfergebiet, Quartierpotential (Höhlenbäume)
x	x		x	2	*	Brandtfledermaus	p	F	Ja	Jagd-/Transfergebiet, Quartierpotential (Höhlenbäume)
x	x		x	3	*	Zwergfledermaus	n	F	Ja	Jagd-/Transfergebiet erhöhter Frequentierung, Quartierpotential (Höhlenbäume)
x	x		x	2	3	Breitflügelfledermaus	n	F	Nein	ausschließlich Jagd-/Transfergebiet, keine Quartierpotential
x	x		x	2	D	Kleinabendsegler	n	F	Nein	ausschließlich Jagd-/Transfergebiet
x	x		x	1	V	Großer Abendsegler	n	F	Nein	ausschließlich Jagd-/Transfergebiet erhöhter Frequentierung (Frühjahrszug)
x	x		x	3	3	Braunes Langohr	p	F	Ja	Jagd-/Transfergebiet, Quartierpotential (Höhlenbäume)
x	x		x	1	1	Graues Langohr	p	F	Nein	ausschließlich Jagd-/Transfergebiet, keine Quartierpotential
	x		x	*	*	Elster E	n	G	Nein	ausschließlich Nahrungsgast, Baumhöhe für Nest zu gering (Freibrüter)
	x		x	3	3	Feldlerche Fl	n	RB	Nein	ausschließlich Randbrüter der Äcker sowie untergeordnet Nahrungsgast im Grünland (Bodenbrüter)
	x		x	*	*	Girlitz Gi	n	G	Ja	Nahrungsgast (u.a. Blühstreifen) sowie potentieller Brutvogel der Obstwiesen und Hausgärten (Freibrüter)
	x		x	V	3	Star S	n	G	Ja	Nahrungsgast (u.a. Wiese) sowie potentieller Brutvogel der Obstbäume (Höhlenbrüter)
x	x		x	V	V	Steinkauz Stk	n	G	Ja	Nahrungsgast (u.a. Wiese) sowie potentieller Brutvogel der Obstbäume (Höhlenbrüter), störempfindlich
x	x		x	*	*	Turmfalke Tf	n	G	Nein	ausschließlich Nahrungsgast ohne Habitatbindung im Plangebiet
x	x		x	2	3	Wiedehopf Wi	n	G/D	Nein	ausschließlich Durchzügler (Gastvogel)

n = Nachweis, p = potentiell vorkommend, Status UG (hier: Vorhabengebiet): RB Randbrüter, G Gastvogel (Nahrungsgast), D Durchzügler, F Flugroute/Jagd.

(Quelle: Artenschutzrechtliche Prüfung, BFM)

Seitens des Fachgutachters werden für die festgestellten planungsrelevanten Arten die folgenden Vermeidungsmaßnahmen formuliert:

- Bauzeitenregelung: Baufeldfreimachung und Gehölzfällung vom 1. Oktober bis zum 28. Februar
Baubedingt kann es im Rahmen der Baufeldräumung sowie Gehölzfällungen bei europäischen Vogelarten zur Tötung von Individuen oder deren Gelege kommen. Verbotstatbestände der Tötung lassen sich im Wesentlichen vermeiden, wenn die Baufeldfreimachung und Fällung von Gehölzen außerhalb der Brut-, Fortpflanzungs- und Vegetationsperiode erfolgt (Schutzzeitraum: 1. März bis 30. September, vgl. auch § 39 BNatSchG).
- Errichtung von Bauzäunen zum Schutz angrenzender Biotopflächen: Während der Bauphasen sind angrenzende Biotopflächen (hier: Randeingrünung mit Streuobstwiese) durch die Errichtung von Bauzäunen vor Beeinträchtigungen durch Baufahrzeuge, Zwischenlagerung etc. zu schützen.
- Schutz bestehender Reste von Hochstamm-Obstbäumen: Erhalt von Resten alter Hochstamm-Obstbäume (inkl. Baumhöhlen) am Rande des Plangebietes.
- Ökologisch-biologische Baubegleitung: Maßnahmen zum Artenschutz sind unter ökologischer Baubegleitung (ÖBB) auszuführen und zu dokumentieren.

In Bezug auf die festgestellte Betroffenheit der Vogelarten **Girlitz** und **Steinkauz** werden ergänzend folgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) formuliert:

CEF 1: Girlitz

Maßnahme: Förderung von Nahrungsflächen (mit Rohboden) im Bereich von Streuobstwiesen

Erläuterung: Für den Verlust von Nahrungsflächen für den Girlitz sind auf lokaler Ebene Verbesserungen der Nahrungsbedingungen für die Art vorzunehmen. Hierzu sind am Rande des Plangebietes Streifen mit strukturreichen Streuobstwiesen zu fördern. Neben der ergänzenden Anpflanzung regionaler Hochstamm-Obstbäume sind die Flächen durch Streifen mit extensiver Grünlandnutzung, 3-jähriger Mahd sowie Blühflächen mit Rohböden anzureichern. Hierbei sind offene Störstellen mit Rohböden für die Art zu fördern.

CEF 2: Steinkauz

Maßnahme: Förderung von Dauergrünland und Installation von Nisthilfen

Erläuterung: Für die Entwertung von Teillebensräumen des Steinkauzes (Nahrungsflächen, potenzieller Brutplatz) sind auf lokaler Ebene Verbesserungen der Nahrungs- und Brutbedingungen der Art vorzunehmen. Hierzu sind im Bereich einer weitgehend ungestörten Fläche mit Dauergrünland (mind. 0,5 ha) zwei Niströhren zu installieren.

In Bezug auf die gutachterlich aufgeführten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen, die nicht nach § 9 BauGB festsetzbar sind, werden entsprechende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen mit dem Ziel, dass diese von der Baugenehmigungsbehörde in die künftige Baugenehmigung aufgenommen bzw. bei der Umsetzung von Baumaßnahmen entsprechend berücksichtigt werden. Zusätzlich wird – zur Erläuterung – auf die umfangreichen Ausführungen im Umweltbericht verwiesen.

Des Weiteren gelangt im Bereich der bestehenden Streuobstbestände eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Streuobstwiese“ zur Ausweisung. Der Erhalt und die Entwicklung strukturreicher Streuobstwiesen am

Rande des Plangebietes bilden wesentliche Maßnahmen zur Förderung der planungsrelevanten Arten. So bleibt das Höhlenpotential der Reste alter Hochstamm-Obstbäume erhalten und wird durch ergänzende Obstpflanzungen sowie die Installation von Nisthilfen für Fledermäuse weiter aufgewertet. Des Weiteren wird die gutachterliche Empfehlung der Anreicherung der Flächen durch die Anlage von Streifen mit extensiver Grünlandnutzung, 3-jähriger Mahd sowie Blühflächen mit Rohböden aufgegriffen. Nach den Festsetzungen ist das Grünland drei Mal jährlich zu mähen und das Mahdgut abzufahren. Auf 800-900 m² ist ein Blühstreifen, der jedes Jahr mit einer geringen Saatstärke einzusäen ist, zu entwickeln.

Zusammenfassend festgehalten werden kann, dass im Ergebnis der Artenschutzprüfung keine artenschutzrechtlichen Konflikte ersichtlich sind, die ein unüberwindbares Hindernis für den Vollzug des Bebauungsplanes darstellen. Unter Einbeziehung der Ergebnisse der Artenschutzprüfung in den Abwägungsprozess sowie unter Hinweis auf die geplante Entwicklung einer strukturreichen Streuobstwiese liegen gewichtige städtebauliche Gründe vor, die hier die geplante Siedlungsentwicklung und Ausweitung eines Allgemeinen Wohngebietes begründen. Zu nennen sind hier u.a. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Deckung der bestehenden Nachfrage an Wohnraum, die Bevölkerungsentwicklung sowie die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen im Stadtgebiet.

Für weitergehende Informationen wird auf den als Anlage beigefügten Umweltbericht und die Artenschutzrechtliche Prüfung verwiesen.

7. Erneuerbare Energie

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, während den Gemeinden bereits 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S.1509) wurde das Baugesetzbuch zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Seit 01.11.2020 wurde das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft gesetzt, welches die bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV) und das bisherige Erneuerbare-Energien-WärmeG (EEWärmeG) in einem Gesetz zusammenführt. Hierdurch werden einheitliche Regeln für die energetischen Anforderungen an Neubauten, an Bestandsgebäude und an den Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteversorgung von Gebäuden geschaffen. Zweck des Gesetzes ist ein möglichst sparsamer Einsatz von Energie in Gebäude einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb. Gemäß § 10 GEG ist ein Gebäude als Niedrigenergiegebäude (Effizienzstandard 55) nach Maßgabe des Gesetzes zu errichten. Das Gebäude ist so zu errichten, dass der Gesamtenergiebedarf für Heizung, Warmwasserbereitung, Lüftung und Kühlung, bei Nichtwohngebäuden auch für eingebaute Beleuchtung, den jeweiligen Höchstwert nicht überschreitet, der sich nach § 15 oder § 18 ergibt. Des Weiteren sind Energieverluste beim Heizen und Kühlen durch baulichen Wärmeschutz nach Maßgabe von § 16 oder § 19 zu vermeiden. Zudem darf eine Heizungsanlage zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude nur eingebaut oder aufgestellt werden, wenn sie mindestens 65 Prozent der mit der Anlage bereitgestellten Wärme mit erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme erzeugt. Zum Einsatz können unterschiedliche Energieträger gelangen, sodass zur Vermeidung von Einschränkungen in der Wahlfreiheit im Vollzug

des Bebauungsplanes von einer verbindlichen Festsetzung wie bspw. die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie abgesehen wird.

Im Gebäude-Energie-Gesetz wird insofern festgelegt, welche energetischen Anforderungen beheizte und klimatisierte Gebäude erfüllen müssen. Das Gesetz enthält Vorgaben zur Heizungs- und Klimatechnik sowie zum Wärmedämmstandard und Hitzeschutz von Gebäuden. Beim Neubau gibt das Gebäude-Energie-Gesetz bestimmte Anteile an regenerativen Energien vor, die das Gebäude zum Heizen oder auch Kühlen verwenden muss. Da es sich hierbei um allgemein geltendes Recht handelt und sich die Technik ständig weiterentwickelt, wird als ausreichend erachtet, auf die geltenden rechtlichen Bestimmungen hinzuweisen. Städtebauliche Gründe, die über die Vorgaben aus der Fachgesetzgebung hinaus einen Handlungsbedarf begründen würden, sind vorliegend nicht ersichtlich. Ferner verfügt das Plangebiet über optimale Bedingungen in Bezug auf die Geländeneigung und Ausrichtung. Auf Festsetzungen wie bspw. die Ausrichtung von Gebäuden wird dennoch verzichtet, um hinreichend Flexibilität in der Gebäudeplanung und Nutzung des Solarertrags im Falle des Einsatzes von entsprechenden Anlagen zu gewährleisten.

8. Klimaschutz und Klimaanpassung

Im vorliegenden Bebauungsplan wird der Aspekt Klimaanpassung in die Planung einbezogen. Bezüglich der Klimaanpassung wird festgesetzt, dass mindestens 80 % der Dachflächen $\leq 5^\circ$ Neigung mindestens in extensiver Form mit Wildgräsern und Wildkräutern zu begrünen und dauerhaft zu erhalten sind. Hierdurch wird zur Retention von Regenwasser und zur Kühlung des Plangebietes und damit einhergehend im lokalen Maßstab zur Klimaanpassung beigetragen. Auch die Begründung der Fassaden von Garagen und Carports tragen zur Reduzierung der Wärmeentwicklung bei. Ebenfalls gestalterische Maßnahmen wie der Ausschluss von Schottergärten sowie weiteren Vorgaben zur Bepflanzung der Grundstücksfreiflächengestaltung tragen dem Aspekt der Klimaanpassung Rechnung. In Ergänzung werden wasserdurchlässige Beläge für befestigte Flächen festgesetzt sowie die Verwendung von wasserdichten nicht durchwurzelbaren Folien zur Freiflächengestaltung ausgeschlossen. Durch den Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes und Verdunstungskühle sowie Verschattungseffekten durch Neupflanzungen kann zumindest ein Beitrag zur Reduzierung des Funktionsverlustes durch die bauliche Inanspruchnahme geleistet werden. Des Weiteren erfolgt die naturschutzfachliche Aufwertung der im Bestand vorhandenen Streuobstwiese, die in ihrer Ausdehnung über die ursprüngliche Breite im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Vor Gerhards Wasen“ im Jahr 2006 hinausgeht.

Die aktualisierte Starkregen-Hinweiskarte für Hessen (HLNUG 2022) weist einen erhöhten Starkregen-Hinweisindex für das Plangebiet auf. In die Bewertung des Starkregen-Indexes fließen die Anzahl der beobachteten Starkregenereignisse (zwischen 2001 und 2020), der versiegelte Flächenanteil sowie die Überflutungsgefährdung aufgrund der Topografie ein. Der Vulnerabilitäts-Index wird aus der Bevölkerungsdichte, Anzahl der Krankenhäuser, Anzahl industrieller und gewerblicher Gefahrstoffeinsätzen (jeweils pro km²) und im urbanen Raum durch die mittlere Erosionsgefahr im Straßen-Einzugsgebiet ermittelt. Er zeigt im Planungsraum weder erhöhte noch stark erhöhte Werte für die Vulnerabilität an. Des Weiteren stellt die kommunale Fließpfadkarte der Stadt Weilburg das Plangebiet als „Ackerland – mäßig gefährdet – Hangneigung 5-10 %“ dar, wobei die Abflussrichtungen nach Westen bzw. Südwesten angezeigt wird. Fließpfade mit einem Einzugsgebiet von mind. 1 ha und einer Ausdehnung von 10 m zu jeder Seite verlaufen jedoch nicht durchs Plangebiet.

Durch die Umsetzung der vorliegenden Planung kommt es innerhalb des Plangebietes zu Flächenneversiegelungen. Um grundsätzlich mit Bodenversiegelungen verbundenen negativen Effekten auf den Wasserhaushalt (Erhöhung des Oberflächenabflusses des Niederschlagswassers, Erhöhung des

Spitzenabflusses der Vorfluter, steigende Hochwasserspitzen, Verringerung der Grundwasserneubildung) entgegenzuwirken, greift der Bebauungsplan die im Umweltbericht formulierten Empfehlungen auf (Zisternen, geringer Versiegelungsgrad, offene Bauweise, Begrünungsmaßnahmen). Des Weiteren trägt die im Osten des Plangebietes festgesetzte Streuobstwiese mit Extensivgrünland und einer Breite von etwa 20 m der Reduzierung des mäßigen Gefährdungspotenzials bei, welches aufgrund der topografisch bedingten Abflussrichtung und der östlich anschließenden landwirtschaftlichen Flächen resultiert. Die Streuobstwiese übernimmt in Teilen auch ein gewisses Maß an Erosionsschutz.

9. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Wasserversorgung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Allgemeines Wohngebiet geschaffen. Das Allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen und der Errichtung einer klassischen Ein-/Zweifamilienhausbebauung. Als überschlägiges Szenario kann die im Bebauungsplan dargelegte Grundstücksaufteilung unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Wohneinheiten zu Grunde gelegt werden. Demnach ist mit der Entwicklung von etwa 13 Baugrundstücken zu rechnen, wobei maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig sind. Der sich hieraus ergebende maximale zusätzliche Wasserbedarf wird auf Grundlage von Erfahrungswerten bestimmt und ist in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst.

Art der Bebauung	Anzahl Wohneinheiten	Einwohner je Wohneinheit	Einwohner gesamt	Spezifischer Wasserbedarf	Wasserverbrauch gesamt
WA	26	3,5	91	0,15 m ³ /Tag	13,65 m ³ / Tag

Im Bereich der angrenzenden städtischen Erschließungsstraße ist im Bestand die Leitungsinfrastruktur zur Wasserversorgung vorhanden. Im Zuge des 2. Bauabschnitt ist das Leitungsnetz zu erweitern und an das örtliche Versorgungsnetz anzuschließen.

Im Zuge der weiteren Planung sind die Aussagen zur Sicherstellung der Trink- und Löschwasserversorgung zu konkretisieren.

Abwasserentsorgung

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

Das Plangebiet wird künftig im Trennsystem entwässert und an die vorhandene Leitungsinfrastruktur angeschlossen. Das anfallende Regenwasser kann über den Regenwasserkanal in das zum 1. Bauabschnitt errichtete Regenrückhaltebecken geleitet werden. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gerhards Wasen“ wurde das Entwässerungskonzept bereits auf den 2. Bauabschnitt ausgelegt, sodass dieses hydraulisch geeignet ist, das anfallende Abwasser sachgerecht abzuleiten. Die Abwässer werden der Kläranlage Guntersau zugeleitet, die Kapazität der Kläranlage ist ausreichend, um den Zusatzbedarf abzudecken. Eine an sich wünschenswerte Versickerung des Oberflächenwassers ist

aufgrund der Hanglage in Verbindung mit den anstehenden Baugrundverhältnissen nicht möglich. Um dennoch einen Beitrag zur Reduzierung des abzuleitenden Niederschlagswassers zu leisten, ist eine wasserwirtschaftliche Festsetzung zur Sammlung und Verwertung des Regenwassers Bestandteil des Bebauungsplanes. Des Weiteren sind eingriffsminimierende Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplanes, die einen Beitrag zu einer naturverträglichen Niederschlagswasserbewirtschaftung leisten und der Reduzierung der Abflussmengen, die über das Kanalnetz abzuleiten sind.

Die Ausführungen zur Abwasserbeseitigung werden zum Entwurf des Bebauungsplanes konkretisiert.

Im Übrigen wird bezüglich der Verwertung von anfallendem Niederschlagswasser auf die allgemein geltenden Bestimmungen des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verwiesen:

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Das Hessische Wassergesetz (HWG) wurde an Inhalt und Systematik des im Jahr 2010 geänderten Wasserhaushaltsgesetzes angepasst, sodass nach der erfolgten Anpassung des Landesrechts nachfolgend auch die maßgebliche Vorschrift des HWG aufgeführt werden soll.

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Wasser- und Heilquellenschutzgebiet

Wasser- und Heilquellenschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt.

Überschwemmungsgebiete und oberirdische Gewässer

Überschwemmungsgebiete oder oberirdische Gewässer werden durch die Planung nicht berührt.

Grundwasserschutz und Bodenversiegelung

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge einer Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Hinzu kommt gegebenenfalls auch der potenzielle Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Flächen und die restriktive Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl. Darüber hinaus ist die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung unzulässig. Ebenso sind die verbleibenden Grundstücksfreiflächen dauerhaft natürlich zu begrünen und anteilig mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Zudem ist die Anlage von sogenannten Schottergärten für die Freiflächengestaltung unzulässig. Des Weiteren sind Flachdächer $\leq 5^\circ$ mindestens extensiv zu begrünen. Hierbei kann in Bezug auf das Schutzgut Boden zumindest von einem geringen

Maß der Funktionserfüllung ausgegangen werden. Ferner trägt die Dachbegrünung der Erhaltung des natürlichen Wasserkreislaufs bei (Regenrückhaltung, Verdunstung). Die geplanten Maßnahmen dienen insgesamt sowohl dem Grundwasserschutz als auch dem vorsorgenden Bodenschutz.

Die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO) sind ferner zu berücksichtigen, z.B. der im Folgenden zitierte **§ 8 Abs. 1 HBO**:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

1. *wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und*
2. *zu begrünen oder zu bepflanzen,*

soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

10. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten

Altablagerungen und Altstandorte sowie sonstige Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Weilburg zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt.

Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Vorsorgender Bodenschutz

Nachfolgend werden verschiedene Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz aufgeführt, die als Hinweise für die Planungsebenen der Bauausführung und Erschließungsplanung vom Bauherrn / Vorhabenträger zu beachten sind:

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, beispielsweise Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB. Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, d.h. Erhaltung des Infiltrationsvermögens. Bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden (siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017).
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden anlegen (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z. B. durch Absperrung mit Bauzäunen, Einrichtung fester Baustraßen oder Lagerflächen. Bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufluss, z.B. zufließendes Wasser von Wegen. Der ggf. vom Hang herabkommende Niederschlag ist während der Bauphase – beispielsweise durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes – um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten. Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.

7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen.
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit sowie positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

Für die zukünftigen Bauherren sind nachfolgende Infoblätter des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) zu beachten:

- Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende (HMUKLV, 2018)
- Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer (HMUKLV, 2018)

11. Kampfmittel

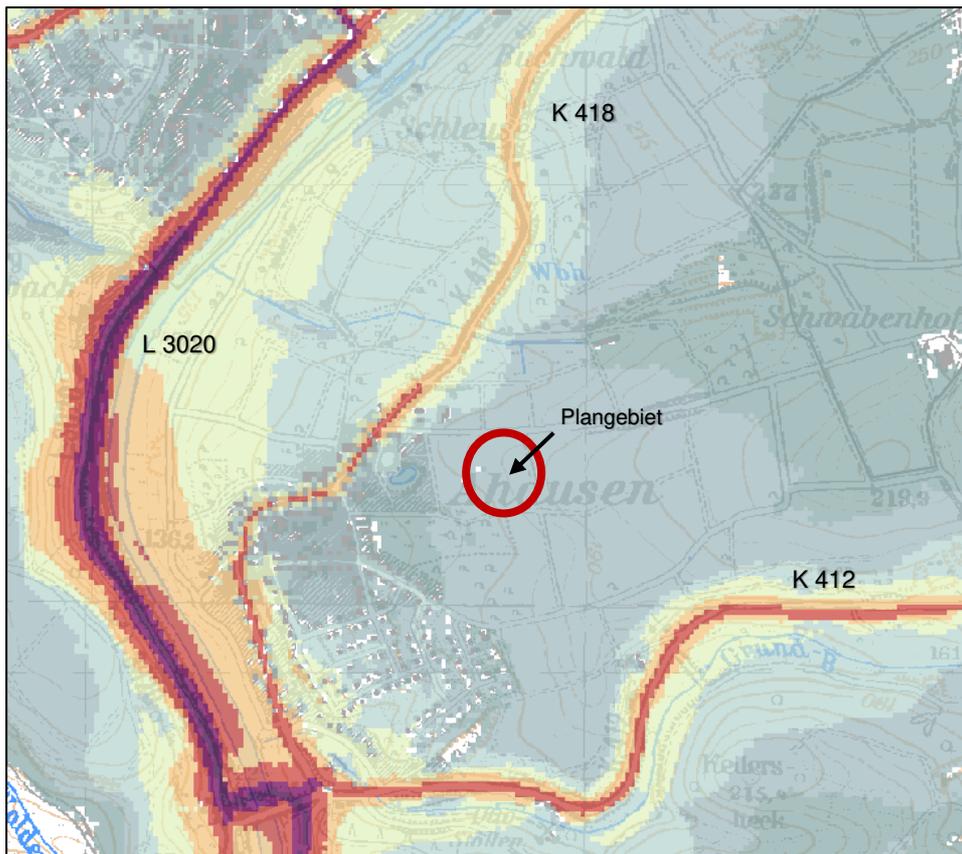
Sollte im Zuge der Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

12. Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes kann im Kontext der im näheren Umfeld ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiete und Mischgebiete dem genannten **Trennungsgrundsatz** des § 50 BImSchG entsprochen werden.

In einer Entfernung von rd. 210 m zum Plangebiet verläuft die Kreisstraße 418. Des Weiteren verläuft die L 3020 in einer Entfernung von etwa 800 m zum Plangebiet. Im Süden des Stadtteils Ahausen verläuft zudem die Kreisstraße 412. Unter Bezugnahme auf den Lärmviewer Hessen liegen keine Hinweise auf immissionsschutzrechtliche Konflikte in Bezug auf Verkehrslärm vor.

Ausschnitt Lärmviewer Hessen (Lärmkartierung 2022, tags)



(Quelle: Lärmviewer Hessen - Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie)

Des Weiteren lässt das planinduzierte Verkehrsaufkommen keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das wenig vorbelastete Planumfeld erkennen. Dies gilt auch für die räumliche Nähe zum Dorfgemeinschaftshaus. Die zugehörige Stellplatzanlage befindet sich auf der vom Plangebiet abgewandten Seite. Durch die zwischenliegende Bestandsbebauung erfolgt zudem eine lärmabschirmende Wirkung, so dass vorliegend immissionsschutzrechtliche Konflikte in Bezug auf die geplante Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes nicht ersichtlich sind.

13. Denkmalschutz

Das nächstgelegene denkmalgeschützte Einzelkulturdenkmal (Alte Schule) befindet sich in einer Entfernung von rd. 300 m westlich des Plangebietes. Aufgrund der fehlenden Sichtbeziehungen sind Beeinträchtigungen auf denkmalschutzrechtliche Belange nicht ersichtlich.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

14. Sonstige Infrastruktur

Sonstige Infrastruktureinrichtungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

15. Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

16. Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht mit integrierten landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Vor Gerhards Wasen, 2. Teil“, Planungsbüro Fischer, Stand: 17.07.2024
- Artenschutzrechtliche Prüfung für den Bebauungsplan „Vor Gerhards Wasen, 2. Teil“, Büro für angewandte Faunistik und Monitoring (BFM), Stand: 23.06.2024

Planstand: 17.07.2024

Projektnummer: 23-2842

Projektleitung: Birgit Roeßing, Dipl.-Bauingenieurin (FH), Stadtplanerin AKH

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de