

Stadt Weilburg, Stadtteil Ahausen

## **Begründung**

# **Änderung des Flächennutzungsplanes**

im Bereich „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](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

## **Inhalt**

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. Vorbemerkungen</b> .....  | <b>2</b>  |
| 1.1 Planerfordernis und -ziel .....   | 2         |
| 1.2 Räumlicher Geltungsbereich .....  | 3         |
| 1.3 Regionalplanung .....   | 4         |
| 1.4 Verbindliche Bauleitplanung .....   | 5         |
| 1.5 Innenentwicklung und Bodenschutzklausel .....                                   | 6         |
| 1.6 Verfahrensart und -stand .....  | 9         |
| <b>2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung</b> .....                             | <b>9</b>  |
| <b>3. Gegenstand der Änderung des Flächennutzungsplanes</b> .....                   | <b>11</b> |
| <b>4. Berücksichtigung umweltschützender Belange</b> .....                          | <b>11</b> |
| 4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht .....   | 11        |
| 4.2 Artenschutzrechtliche Belange .....   | 12        |
| <b>5. Erneuerbare Energie</b> .....   | <b>14</b> |
| <b>6. Klimaschutz und Klimaanpassung</b> .....                                      | <b>15</b> |
| <b>7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz</b> .....                              | <b>16</b> |
| <b>8. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz</b> ..... | <b>18</b> |
| <b>9. Kampfmittel</b> .....   | <b>19</b> |
| <b>10. Immissionsschutz</b> .....   | <b>19</b> |
| <b>11. Denkmalschutz</b> .....  | <b>20</b> |
| <b>12. Sonstige Infrastruktur</b> .....   | <b>21</b> |
| <b>13. Anlagen und Gutachten</b> .....  | <b>21</b> |

## 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 wirkungsvollen 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](http://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“ sowie zur Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich 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.

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. Im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt die Umwidmung analog den Flächenausweisungen im Bebauungsplan.

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand des Stadtteils Ahausen und umfasst in der Flur 3 die Flurstücke 1, 21, 254 teilweise und 249 teilweise. 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.

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





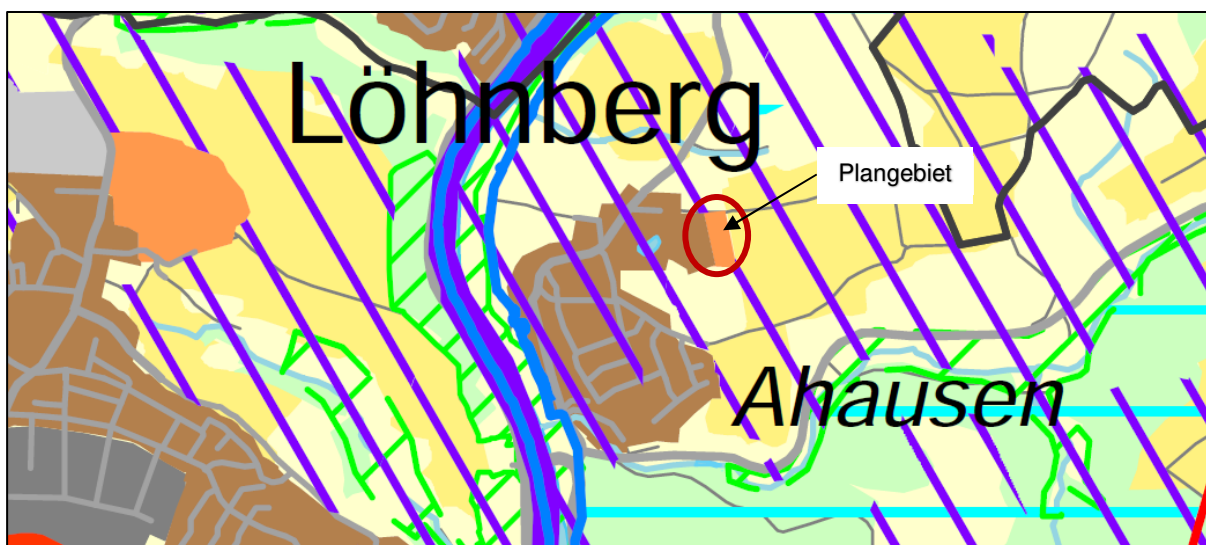
(eigene Aufnahmen 2023/2024)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 1,43 ha, wovon auf die Wohnbauflächen rd. 1,09 ha sowie auf die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft rd. 0,34 ha entfallen.

### 1.3 Regionalplanung

Der **Regionalplan Mittelhessen 2010** stellt das Plangebiet teilweise als *Vorranggebiet Siedlung Bestand und Planung* dar. Der Bauleitplan 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 1.5 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 auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung 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 Verbindliche Bauleitplanung

Für den Planbereich liegt 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

## 1.5 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 Arrondierung 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 bedingte 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 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 – WRRL-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 ansässiger 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 weiterer 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 auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung 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.

## 1.6 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung der Flächennutzungsplan-Änderung erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

|   |  |
|---|--|
| Aufstellungsbeschluss gemäß<br><b>§ 2 Abs. 1 BauGB</b>  | ____.____._____<br>Bekanntmachung: ____.____._____                   |
| Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß<br><b>§ 3 Abs. 1 BauGB</b>                                     | ____.____._____ – ____.____._____<br>Bekanntmachung: ____.____._____ |
| Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß<br><b>§ 4 Abs. 1 BauGB</b> | Anschreiben: ____.____._____<br>Frist ____.____._____                |
| Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß<br><b>§ 3 Abs. 2 BauGB</b>   | ____.____._____ – ____.____._____<br>Bekanntmachung: ____.____._____ |
| Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß<br><b>§ 4 Abs. 2 BauGB</b>             | Anschreiben: ____.____._____<br>Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB        |
| Feststellungsbeschluss gemäß  | ____.____._____  |

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 Darstellung einer Wohnbaufläche und untergeordnet einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 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*.

Im Vollzug der Bauleitplanung 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    |

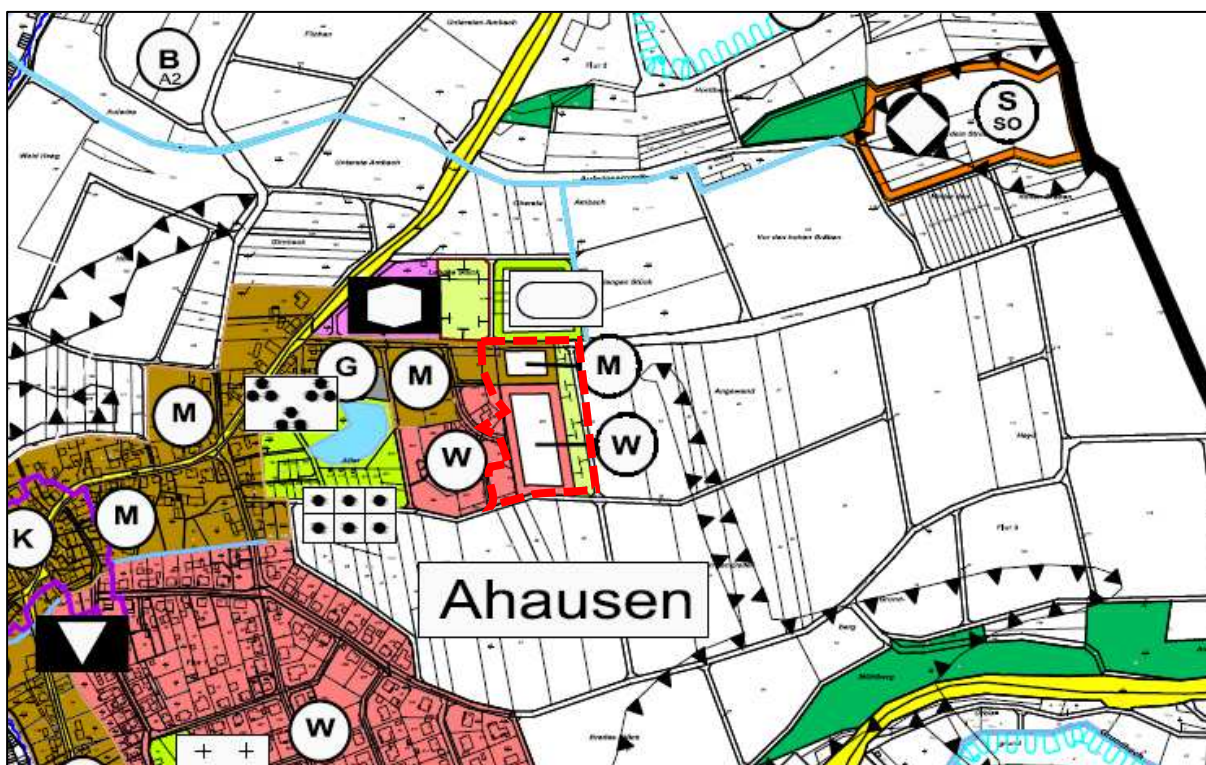
Die städtischen Erschließungsstraßen können aufgrund der Gestaltungselemente als Wohnstraßen gemäß der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) beurteilt werden. Nach der Richtlinie sind Verkehrsstärken unter 400 Kfz / Stunde charakteristisch, woraus sich im Umkehrschluss eine Verträglichkeit 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. Gegenstand der Änderung des Flächennutzungsplanes

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. Im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt die Darstellung einer Wohnbaufläche sowie die am östlichen Rand vorgesehene Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung.

#### Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan



genordet, ohne Maßstab

### 4. Berücksichtigung umweltschützender Belange

#### 4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Da sowohl Flächennutzungspläne als auch Bebauungspläne einer Umweltprüfung (UP) bedürfen, wird vorliegend auf die Abschichtungsregelung verwiesen. Der § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB legt fest, dass die UP im Bauleitplanverfahren – wenn und sofern eine UP bereits auf einer anderen Planungsstufe durchgeführt wird oder ist – auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden soll. Dabei ist es nicht maßgeblich, ob die Planungen auf den verschiedenen Ebenen der Planungshierarchie zeitlich nacheinander oder ggf. zeitgleich durchgeführt werden (z.B. Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Ferner beschränkt sich die Abschichtungsmöglichkeit nicht darauf, dass eine UP auf der in der Planungshierarchie höherrangigen Planungsebene zur Abschichtung der UP auf der nachgeordneten Planungsebene genutzt werden kann, sondern gilt auch umgekehrt.

Den in die Abwägung einzustellenden umweltschützenden Belangen gemäß § 1a BauGB wird daher durch den der Begründung beigefügten Umweltbericht gemäß § 2 und § 2a BauGB Rechnung getragen.

## 4.2 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 auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung 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 auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung 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 m<sup>2</sup> 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 der Bauleitplanung 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 Ausweisung 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.

## **5. 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-WärmeGesetz (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

der Bauleitplanung 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.

## **6. Klimaschutz und Klimaanpassung**

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird der Aspekt der 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 Gefahrstoffeinsätze (jeweils pro km<sup>2</sup>) 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 Flächenneuversiegelungen. 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.

## 7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

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

### Wasserversorgung

Mit der Aufstellung der Bauleitplanung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine vorwiegende Wohnnutzung geschaffen. Das geplante Baugebiet 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 <sup>3</sup> /Tag  | 13,65 m <sup>3</sup> / 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 auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung 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 Bauleitplans 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 ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.*

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. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind daher Festsetzungen enthalten, 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.*

## **8. 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)

## 9. Kampfmittel

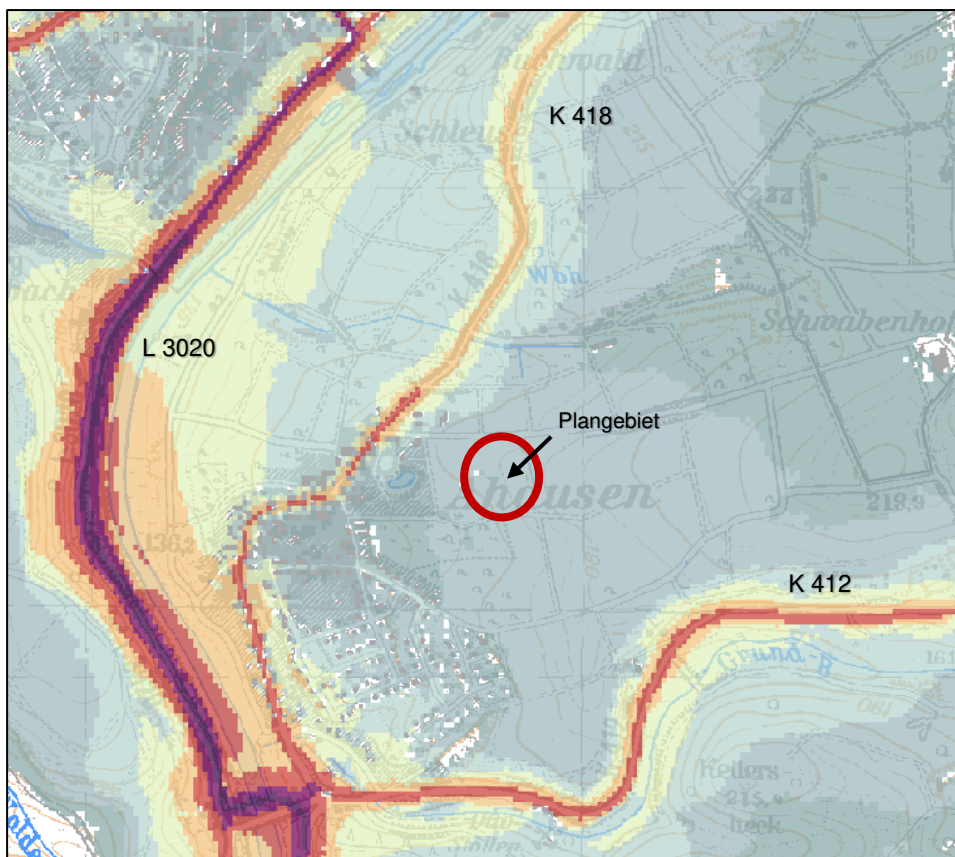
Sollte im Zuge der Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

## 10. 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.

### 11. 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.

## **12. Sonstige Infrastruktur**

Sonstige Infrastruktureinrichtungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

## **13. 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](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)