

Stadt Weilburg, Stadtteil Hasselbach

Begründung

Änderung des Flächennutzungsplanes

im Bereich „Flur 1, Flurstück 4/1 und 4/2“

Vorentwurf

Planstand: 30.09.2024

Projektnummer: 21-2632

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

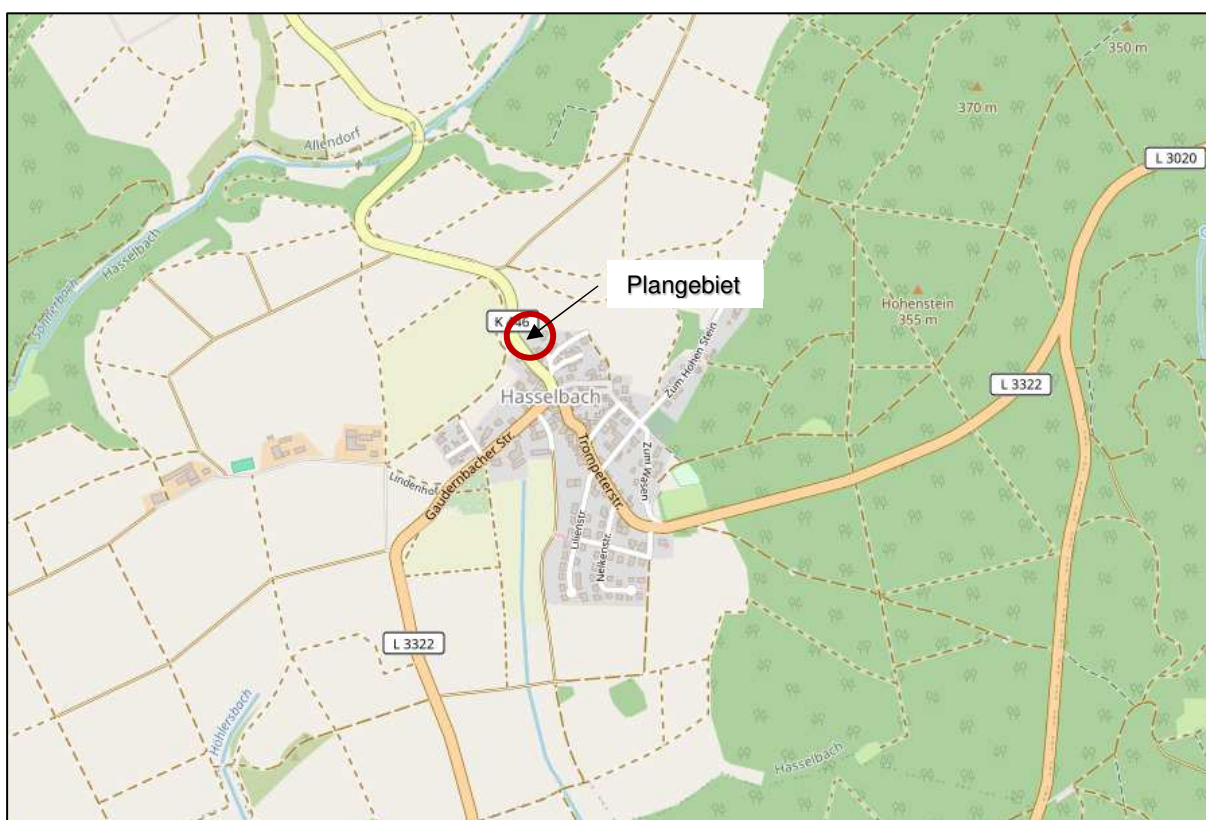
1. Vorbemerkungen	2
1.1 Planerfordernis und -ziel	2
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	3
1.3 Regionalplanung	4
1.4 Verbindliche Bauleitplanung	5
1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz	5
1.6 Verfahrensart und -stand	8
2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	8
3. Gegenstand der Änderung des Flächennutzungsplanes.....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

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Siedlungsentwicklung innerhalb des Stadtgebiets spielt eine entscheidende Rolle, um dem demografischen Wandel entgegenzuwirken und eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur zu erhalten. Die Stadt Weilburg strebt danach, ihre attraktive und gut ausgebaute Infrastruktur durch eine stabile Bevölkerungsbilanz langfristig zu sichern. Dies umfasst ein breites Spektrum an kulturellen Angeboten, Kinderbetreuungseinrichtungen, Bildungsmöglichkeiten, Dienstleistungssektoren, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitaktivitäten. Besonders in kleineren, teilweise ländlich geprägten Stadtteilen, ist die Abwanderung junger Bevölkerungsgruppen ein zentrales Thema. Die Stadt Weilburg sieht daher einen städtebaulichen Handlungsbedarf einen Beitrag zur Eigenentwicklung in den Stadtteilen zu leisten und ortsansässige Familien in ihren Bauabsichten zu unterstützen, soweit diese im Kontext der Umgebungsbebauung stehen und eine sinnvolle städtebauliche Arrondierung oder Ergänzung des bebauten Siedlungsgefüges darstellen.

Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 07/2024), bearbeitet

An die Stadt Weilburg ist ein Vorhabenträger herangetreten, der beabsichtigt, im Stadtteil Hasselbach auf den Flurstücken 4/1 und 4/2 ein Einfamilienhaus zum selbstgenutzten Wohneigentum rückwärtig zum bestehenden Elternhaus zu errichten. Die verkehrliche Erschließung kann ausgehend von der städtischen *Bangertstraße* über einen privaten Erschließungsweg erfolgen. Ferner kann die Ver- und Entsorgung über Anschluss an die vorhandenen Leitungsinfrastruktur in der *Bangertstraße* ohne größeren Erschließungsaufwand vorgenommen werden.

Die Flächen sind dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Zur Umsetzung des Planvorhabens bedarf es daher der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Um einen Beitrag zur bedarfsorientierten Eigenentwicklung zu Wohnzwecken im Stadtteil Hasselbach zu leisten, hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Weilburg in ihrer Sitzung am 23.09.2021 den Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Flur 1, Flurstück 4/1 und 4/2“ gefasst.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Weilburg aus dem Jahr 2016 stellt für den vorliegenden räumlichen Geltungsbereich eine Fläche für Landwirtschaft dar. Mit der geplanten Wohnbebauung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan steht dies den Darstellungen im Flächennutzungsplan zunächst entgegen. Gegenstand der Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung einer Wohnbaufläche.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortseingangsbereich von Hasselbach unmittelbar angrenzend zur Allendorfer Straße (K 446). Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Flur 1 die Flurstücke 4/1 und 4/2. Das Plangebiet stellt sich größtenteils als Wiesenbrache und ruderaler Wiese sowie teilweise als Wirtschaftswiese (intensiv genutzt) dar. Im östlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich eine bauliche Nebenanlage. In den Randbereichen zur Kreisstraße sind Baumgruppen im Bestand vorhanden. Das Gelände weist insgesamt ein Gefälle Richtung bebauter Ortslage auf.

Das Plangebiet wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

Norden: Wirtschaftswiese

Westen: K 446 und angrenzend Gehölzstrukturen

Süden: Wohnbebauung, K 446

Osten: Wohnbebauung mit teilweise landwirtschaftlichen Nebengebäuden

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 0,23 ha, die insgesamt auf die Wohnbauflächen entfallen.

Bereich des Plangebietes



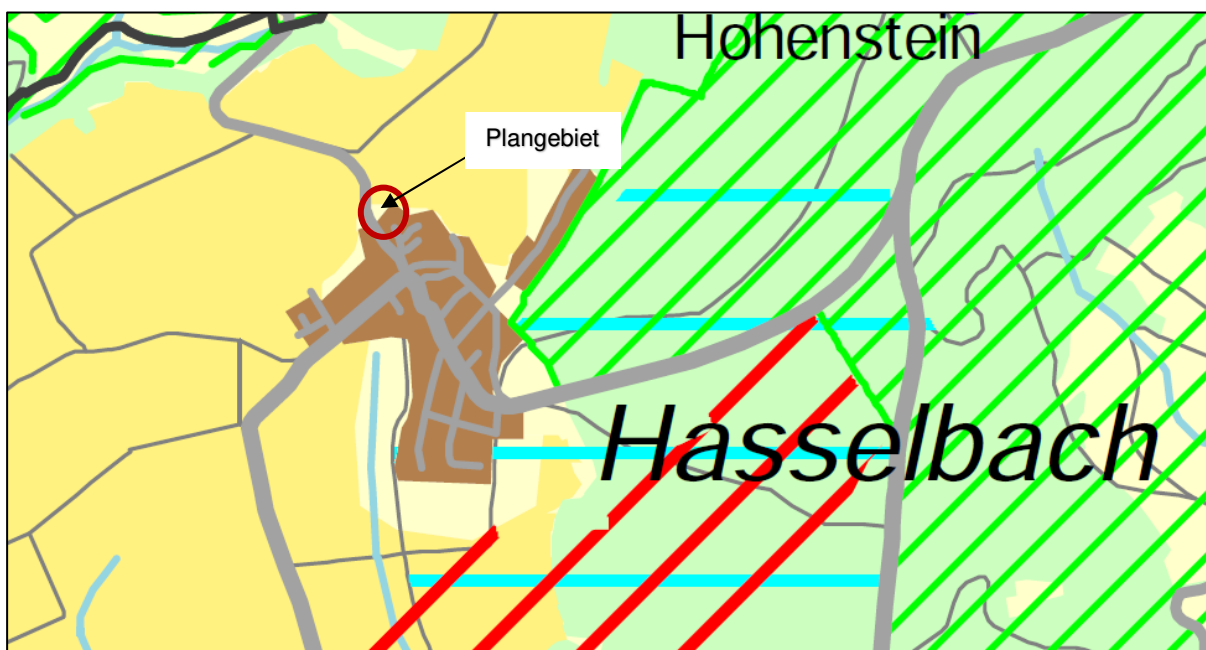


(eigene Aufnahmen 2022)

1.3 Regionalplanung

Der **Regionalplan Mittelhessen 2010** stellt das Plangebiet, sofern es die Darstellungsgenauigkeit erkennen lässt, teilweise als *Vorranggebiet Siedlung Bestand* sowie als *Vorbehalts- und Vorranggebiet für Landwirtschaft* dar. Aufgrund der geringen Flächeninanspruchnahme in einer Größe von rd. 0,23 ha und der fehlenden Raumbedeutsamkeit des Vorhabens ist der Bebauungsplan in Bezug auf die Flächendarstellung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. 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

1.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Baugebiet liegt kein Bebauungsplan vor. Das Planareal ist insgesamt dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

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.

Wie eingangs dargelegt, nimmt die Siedlungsentwicklung innerhalb des Stadtgebietes eine wichtige Rolle ein, um dem demografischen Wandel durch ein entsprechendes Angebot an Wohnraum entgegenzuwirken. 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. Auch im Stadtteil Hasselbach erfolgte mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Zum Wasen 11“ ein Beitrag zur Innenentwicklung, da die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Folgenutzung (Wohnnutzung) eines früher bereits bebauten Grundstückes geschaffen wurden. 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 denkmalschutzrechtliche Restriktionen etc. bleiben hier unberücksichtigt.

Daher setzt sich die Stadt Weilburg auch mit solchen Flächenpotentialen auseinander, die z.B. eine Arrondierung des Ortsrandes oder eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung darstellen. Gerade in den ländlich geprägten Stadtteilen, ist es wichtig, durch moderate Eigenentwicklungen dem demografischen Wandel entgegenzuwirken und ortsansässigen Familien Perspektiven zum Verbleib in der Dorfgemeinschaft zu bieten und hierfür bedarfsorientiert neuen Wohnraum zu schaffen.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung kann ein solcher Beitrag geleistet werden, auch wenn dies lediglich die Errichtung eines weiteren Wohngebäudes vorsieht.

Für den Stadtteil Hasselbach liegt ein Baulücken- und Leerstandskataster aus dem Jahr 2017 vor. Demnach waren zum damaligen Zeitpunkt augenscheinlich etwa 7 unbebaute Baugrundstücke vorhanden. Die aktuelle Situation stellt sich derart dar, dass die Stadt Weilburg über keine Baugrundstücke im städtischen Eigentum verfügt (vgl. nachfolgende Übersichtskarte). Von den potenziellen Flächen aus dem Jahr 2017 erfolgte bis auf 2 Grundstücke eine bauliche Entwicklung oder Nutzung zu sonstigen eigenen Zwecken wie bspw. als private Hausgärten. Da keine Innenentwicklungspotentiale zur Verfügung stehen, sieht die Stadt Weilburg die bedarfsorientierte Siedlungserweiterung als städtebaulich begründet und vertretbar an. Ferner sind keine adäquate **räumliche Standortalternativen** ersichtlich.

Die verkehrliche Erschließung kann anteilig über bereits befestigte und baulich vorgeprägte Flächen erfolgen. Auch die technische Erschließung (Ver- und Entsorgung) kann über die bestehende Leitungsinfrastruktur mittels Vorsehung neuer Hausanschlussleitungen ohne erhöhten wirtschaftlichen Aufwand erfolgen. Darüber hinaus handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB. In diesen Fällen kann die Gemeinde die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist das Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist umzusetzen. Bereit und in der Lage ist der Vorhabenträger ausschließlich an diesem hier vorliegenden Standort, da er nur hier über die entsprechenden Flächen verfügt und diese die entsprechenden Standorteigenschaften aufweisen. Insofern sind aufgrund der Standortgebundenheit adäquate Alternativen nicht ersichtlich.

Unter Berücksichtigung der zuvor ausgeführten Aspekte, wird die geringfügige Neu-Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen als städtebaulich vertretbar beurteilt. Zumal durch die vorliegende Bauleitplanung keine erheblichen Beeinträchtigungen sowohl öffentlicher als auch privater Belange der Landwirtschaft ersichtlich sind. Im Zuge der Umsetzung des Bauvorhabens erfolgt eine Inanspruchnahme **landwirtschaftlicher Nutzflächen** (Grünland) und somit ein Flächenverlust in einer Größenordnung von rd. 0,23 ha. Von einer Existenzgefährdung von Landwirten/Bewirtschafter innerhalb des Plangebietes ist aufgrund der vergleichsweisen geringfügigen Inanspruchnahme insgesamt nicht auszugehen. Zudem befinden sich die Flächen im Eigentum des Vorhabenträgers.

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 Beurteilung der planbedingten Auswirkungen auf die agrarstrukturellen Belange bietet die sogenannte Acker- und Grünlandzahl (natürliches Ertragspotential) eine gute Beurteilungsgrundlage. Diese beträgt für das Plangebiet 42. Es handelt sich somit nicht um Böden mit einer erhöhten Wertigkeit, sodass die kleinräumige Inanspruchnahme am Rande der bebauten Ortslage zur Verfolgung einer moderaten Eigenentwicklung des ländlich geprägten Stadtteils städtebaulich vertretbar ist. Angrenzend zum Plangebiet verbleiben zudem große zusammenhängende Nutzflächen, die für die Belange der Landwirtschaft zur Verfügung stehen.

Übersichtskarte Flurstücke im kommunalen Eigentum in Hasselbach



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

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 sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eingriffsminimierende Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften im Bebauungsplan enthalten, wodurch ein Beitrag zum vorsorgenden Bodenschutz geleistet werden kann. 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 § 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
Feststellungsbeschluss gemäß	____.____.____

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

Angesichts des Planziels der Darstellung einer Wohnbaufläche unmittelbar angrenzend zur bebauten Ortslage und einer Plangebietsgröße von rd. 0,23 ha war demnach z.B. nicht von einer erhöhten planerischen Komplexität auszugehen.

2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der K 446 (Allendorfer Straße). Ein Teilbereich des Streckenabschnittes der Kreisstraße ist hier der Ortsdurchfahrt von Hasselbach zuzuordnen. Der restliche Abschnitt ist als freie Strecke zu beurteilen. Hier sind die straßenrechtlichen Bestimmungen des Hessischen Straßengesetzes zu berücksichtigen. Dies betrifft in erster Linie die Bauverbots- und Baubeschränkungszone sowie das Verbot der Vorsehung von Grundstückszufahrten.

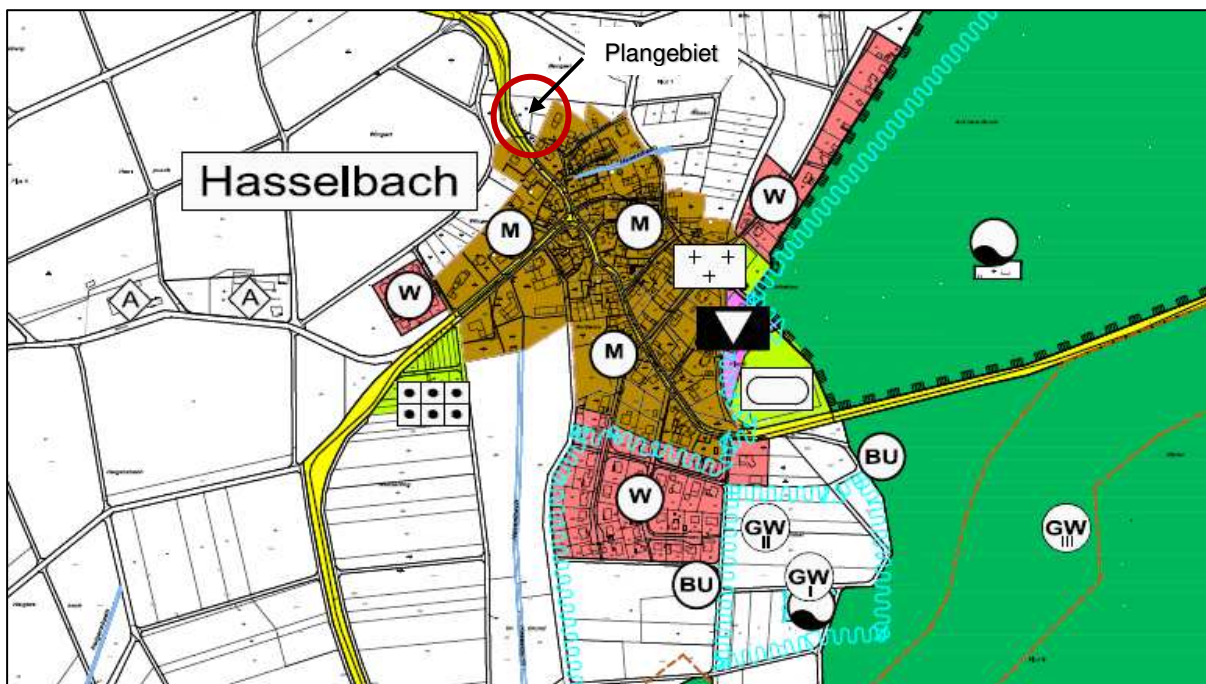
In der Umsetzung des Bebauungsplanes wird es durch die Errichtung eines Wohngebäudes mit einer Wohneinheit nur zu einer geringen Erhöhung des Verkehrsaufkommens führen. Die verkehrliche Erschließung kann, trotz Abwicklung über private Flurstücke, insgesamt als gesichert beurteilt werden.

Die nächstliegende Bushaltestelle „Hasselbach-Ortsmitte“ im ÖPNV befindet sich in der Gaudernbacher Straße in einer Entfernung von rd. 300 Metern, 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 eine Fläche für Landwirtschaft dar. Mit der geplanten Wohnbebauung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan steht dies den Darstellungen im Flächennutzungsplan zunächst entgegen. Gegenstand der Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Umwidmung der Fläche für Landwirtschaft in eine Wohnbaufläche, wodurch das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB gewahrt bleibt.

Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan



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 soweit 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 2022 erfolgten nach Ermittlung der prüfungsrelevanten Arten Erhebungen zu den Tiergruppen Vögeln und Reptilien. Reptilien konnten im Zuge der Erhebungen nicht festgestellt werden. Es konnten keine streng geschützten Arten (BArtSchV) oder Arten des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie festgestellt werden.

Der Erhaltungszustand von Feldlerche (*Alauda arvensis*), Goldammer (*Emberiza citrinella*) und Haussperling (*Passer domesticus*) wird aktuell in Hessen als ungünstig bis unzureichend (Vogelampel: gelb) bewertet. Arten mit ungünstigem bis schlechtem Erhaltungszustand (Vogelampel: rot) wurden nicht festgestellt.

Die Goldammer wurde in den randlichen Gehölzstrukturen unmittelbar angrenzend zum Plangebiet festgestellt. Da die Gehölze und somit die Habitatstrukturen bestehen bleiben, sind derzeit artenschutzrechtliche Konflikte nicht ersichtlich. Dies gilt gleichermaßen für die außerhalb des Plangebietes im bebauten Umfeld festgestellten Haussperlinge und die außerhalb des eigentlichen Untersuchungsraums festgestellte Feldlerche. *Die Ausführungen werden zum Entwurf konkretisiert. Ferner wird der abschließende Artenschutzrechtliche Fachbeitrag und die hier darlegten Ergebnisse zum Entwurf in die Planung aufgenommen.*

Zusammenfassend festgehalten werden kann, dass im Ergebnis der Artenschutzprüfung keine artenschutzrechtlichen Konflikte ersichtlich sind, die ein unüberwindbares Hindernis für den Vollzug des Bauungsplanes darstellen. Unter Einbeziehung der Ergebnisse der Artenschutzprüfung in den Abwägungsprozess sowie unter Hinweis auf die geplante Entwicklung „Streuobstsaum“ und ergänzend vorzunehmenden Strauchanpflanzungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung liegen gewichtige städtebauliche Gründe vor, die hier die geplante bedarfsorientierte Eigenentwicklung begründen.

Für weitergehende Informationen wird auf den als Anlage beigefügten Umweltbericht sowie den Ergebnisbericht 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-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.

6. Klimaschutz und Klimaanpassung

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird der Aspekt Klimaanpassung in die Planung einbezogen. Mit der restriktiven Festlegung der maximal zulässigen Grundfläche wird der Versiegelungsgrad auf das für die Umsetzung des Bauvorhabens notwendige Maß begrenzt. Ebenfalls gestalterische Maßnahmen wie der Ausschluss von Schottergärten sowie weiteren Vorgaben zur Bepflanzung der Grundstücksflächen 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. Aufgrund der Hanglage und der anstehenden Baugrundverhältnisse ist eine gezielte Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück nicht möglich, sodass Alternativen zur Ableitung über das vorhandene Trennsystem nicht gegeben sind. Zur Reduzierung der abzuleitenden Abflussmengen ist neben den vorangehend dargelegten eingriffsminimierenden Maßnahmen eine wasserrechtliche Festsetzung Bestandteil des Bebauungsplanes, die die Sammlung und Verwertung von auf nicht dauerhaft begrünten Dachflächen in geeigneten Anlagen (bspw. Zisternen) vorgibt.

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 „Grünland – mäßig gefährdet – Hangneigung 10-20 %“ dar, wobei die Abflussrichtungen nach Südosten angezeigt wird. Des Weiteren verlaufen zwei Fließpfade mit einem Einzugsgebiet von mind. 1 ha und einer Ausdehnung von 10 m zu jeder Seite durch das Plangebiet. Es besteht insofern ein gewisses Gefährdungspotential, dass es zu einer Überflutung bei entsprechenden Ereignissen kommen kann. Aufgrund der angrenzenden Grünlandflächen ist allerdings nicht zu erwarten, dass es zu einem größeren Schlammabtrag kommt, wie es bspw. bei intensiv genutzten Ackerböden der Fall wäre. Des Weiteren sollen die vorge-sehene Strauchanpflanzungen sowie der Streifen mit Extensivgrünland und der Anpflanzung von Obst-bäumen einen gewissen Schutz vor Bodenabtrag bzw. Schlammeintrag bieten. Die Thematik ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung näher zu betrachten.

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 des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohngebäude angrenzend zur bebauten Ortslage geschaffen. In der *Bangertstraße* ist die Leitungsinfrastruktur für die Wasserversorgung vorhanden. Hierüber kann nach derzeitigem Kenntnisstand die Trink- und Löschwasserversorgung für das geplante Einfamilienhaus sichergestellt werden.

Die Ausführungen werden zum Entwurf konkretisiert.

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 im Trennsystem entwässert und an die vorhandene Leitungsinfrastruktur in der *Bangertstraße* angeschlossen. Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird lediglich die Errichtung eines Wohngebäudes mit einer Wohneinheit planungsrechtlich vorbereitet, sodass nur mit einer geringfügigen

Erhöhung der Abflussmengen zu rechnen ist, die sachgerecht über das bestehende Kanalnetz abgeleitet werden können. 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 enthalten, 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 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 Speicherkapazität 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 Grundfläche. Darüber hinaus ist die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung unzulässig. Zudem ist die Anlage von sogenannten Schottergärten für die Freiflächengestaltung unzulässig. Ferner sind die randlichen Gehölzstrukturen zu erhalten und weitere Pflanzmaßnahmen wie z.B.

die Anpflanzung von Sträuchern und die Entwicklung von Extensivgrünland mit der Anpflanzung von Obstbäumen vorzusehen. 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 und Baugrund

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.

9. Kampfmittel

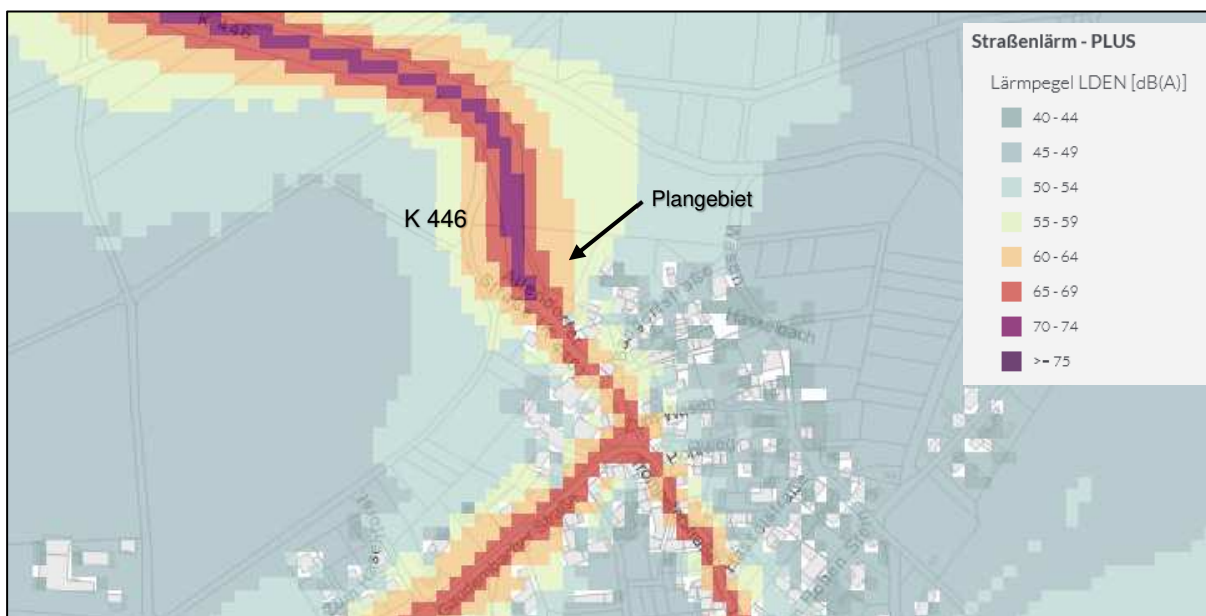
Sollte im Zuge der Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

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 Entwicklung einer Wohnbebauung steht das Vorhaben im Kontext mit der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzung, sodass dem genannten **Trennungsgrundsatz** des § 50 BImSchG entsprochen werden kann.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die K 446 an. Laut Kartierungsgrundlage für die Lärmkartierung 2022 weist die Kreisstraße mit rd. 1.808 Kfz pro Tag ein eher geringes Verkehrsaufkommen auf. Unter Bezugnahme auf den Lärmviewer Hessen liegen keine Hinweise auf immissionsschutzrechtliche Konflikte in Bezug auf Verkehrslärm vor, die auf Ebene der Bauleitplanung einen weitergehenden Handlungsbedarf begründen würden. Zumal die Kreisstraße, insbesondere im südwestlichen Bereich im Einschnitt verläuft und der bestehende Böschungsbereich bereits lärmreduzierend wirkt.

Ausschnitt Lärmviewer Hessen (Lärmkartierung 2022, tags)



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

11. Denkmalschutz

Das nächstgelegene denkmalgeschützte Einzelkulturdenkmal befindet sich in einer Entfernung von rd. 65 m südlich des Plangebietes in der Allendorfer Straße 4. Es handelt sich hierbei um das ehemalige Rathaus, welches in der damals noch selbständigen Dorfgemeinde im Jahr 1955 errichtet wurde. Die visuell prägende Wahrnehmung des Einzelkulturdenkmals erfolgt ausgehend von der Allendorfer Straße. Aufgrund der fehlenden Sichtbeziehungen zum Plangebiet und der zwischenliegenden Bestandsbebauung sind Beeinträchtigungen auf denkmalschutzrechtliche Belange vorliegend 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 „Flur 1, Flurstücke 4/1 und 4/2“ und Änderung des Flächennutzungsplanes, Planungsbüro Fischer, Stand: 05.07.2024
- Ergebnisse der faunistischen Untersuchungen zum Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Flur 1, Flst. 4/1 und 4/2", PlanÖ, Stand: 10/2022

Planstand: 30.09.2024

Projektnummer: 21-2632

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