

Stadt Weilburg, Stadtteil Kirschhofen

## **Begründung**

# **Bebauungsplan**

„Feuerwehrgerätehaus Kirschhofen“

## **Vorentwurf**

Planstand: 03.12.2024

Projektnummer: 24-2919

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 Vorbereitende Bauleitplanung .....	6
1.5 Verbindliche Bauleitplanung .....	6
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz .....	7
1.7 Verfahrensart und -stand .....	9
<b>2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung</b> .....	<b>9</b>
<b>3. Inhalt und Festsetzungen</b> .....	<b>10</b>
3.1 Fläche für den Gemeinbedarf .....	10
3.2 Maß der baulichen Nutzung.....	10
3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	12
<b>4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften</b> .....	<b>14</b>
<b>5. Berücksichtigung umweltschützender Belange</b> .....	<b>15</b>
5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht.....	15
5.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung .....	15
5.3 Artenschutzrechtliche Belange .....	15
<b>6. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung</b> .....	<b>16</b>
<b>7. Klimaschutz und Klimaanpassung</b> .....	<b>16</b>
<b>8. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz</b> .....	<b>18</b>
<b>9. Altlastenverdächtige Flächen und Baugrund</b> .....	<b>19</b>
<b>10. Kampfmittel</b> .....	<b>20</b>
<b>11. Immissionsschutz</b> .....	<b>20</b>
<b>12. Denkmalschutz</b> .....	<b>20</b>
<b>13. Sonstige Infrastruktur</b> .....	<b>21</b>
<b>14. Bodenordnung</b> .....	<b>21</b>
<b>15. Anlagen und Gutachten</b> .....	<b>21</b>

## 1. Vorbemerkungen

### 1.1 Planerfordernis und -ziel

Das Feuerwehrhaus Kirschhofen befindet sich seit Jahrzehnten in der Alten Schule im Dorfkern in unmittelbarer Nähe zum Bürgerhaus in der Roßsteinstraße 4. Das Gebäude stammt aus dem Jahr 1903 und ist ein Einzelkulturdenkmal, an dem keine äußerlichen An- oder Umbauten aktuell zulässig sind. Im Jahr 1984 entstand der Anbau der heutigen Fahrzeughalle. Insgesamt erfüllt das Feuerwehrhaus in Kirschhofen viele aktuelle Anforderungen des Prüfdienstes und der Unfallkasse Hessen nicht. Neben Mängeln im Bereich der Umkleide- und Sanitäreinrichtungen fehlt es insbesondere an Lagerflächen, einer Küche, einem Büro sowie an geeigneten Sozial- und Schulungsräumen mit Präsentationstechnik. Auch in Bezug auf die Zu- und Abfahrtsituation im Einsatzfall besteht ein Konfliktpotential, da ein gefahrloses Kreuzen der Einsatzkräfte durch getrennte Zu- und Abfahrten derzeit nicht gegeben sind. Ferner stellt die Mischnutzung der Stellplatzflächen mit dem Dorfgemeinschaftshaus eine betriebliche Herausforderung dar. Das bestehende Feuerwehrgerätehaus im Ortskern entspricht insgesamt nicht mehr den geltenden Anforderungen hinsichtlich des notwendigen Raum- und Flächenbedarfs, den Vorschriften des Unfallschutzes sowie der Arbeitssicherheit.

Durch den Bau einer Feuerwehrgarage im Jahr 2016/2017 (Friedrichstraße, Flur 1, Flurstück 126/1) ist zwar eine Unterstellmöglichkeit für das Mannschaftstransportfahrzeug gebaut worden, jedoch befindet sich diese rund 200 Meter entfernt vom aktuellen Feuerwehrhaus, verfügt über keine Parkmöglichkeiten und ist insgesamt nicht nach den bereits damals geltenden Anforderungen an eine Fahrzeughalle für ein Feuerwehrfahrzeug errichtet worden.

### Lage Plangebiet



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 10/2024, bearbeitet)

Um den Brandschutz im Stadtteil Kirschhofen sicherzustellen und die Freiwillige Feuerwehr zukunftsfähig auszustatten, bedarf es einer Standortverlegung sowie Neuerrichtung eines Feuerwehrgerätehauses. Eine bauliche Erweiterung am jetzigen Standort und Sicherstellung der geltenden baurechtlichen Anforderungen und Unfallverhütungsvorschriften ist nicht möglich. Zumal hier auch die Beachtung denkmalschutzrechtlicher Belange eine Rolle spielen. Die Stadt Weilburg hat sich daher in Absprache und enger Zusammenarbeit mit der Einsatzabteilung der freiwilligen Feuerwehr Kirschhofen mit der Fragestellung eines geeigneten Standortes befasst und sich für die Lage am östlichen Ortseingang von Kirschhofen entschieden. Der Standort verfügt über eine günstige Verkehrsanbindung und ein schnelles Ausrücken ist auch im Einsatzfall in Richtung Weilburg und Gräveneck möglich. Die Flächen befinden sich im städtischen Eigentum, sodass dass in Bezug auf die Grundstücksverhältnisse eine Umsetzung des Bauvorhabens gegeben ist.

Das Plangebiet ist bauplanungsrechtlich dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Zur Umsetzung des Planvorhabens bedarf es daher der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Um den städtischen Auftrag zur Sicherstellung des Brandschutzes und die allgemeine Hilfe für die Bevölkerung langfristig zu sichern, hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Weilburg in ihrer Sitzung am 16.05.2024 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Feuerwehrgerätehaus Kirschhofen“ sowie zur Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich gefasst. Zur Ausweisung gelangt eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ sowie die für die verkehrliche Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen. Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden darüber hinaus Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen sowie eingriffsminimierende Festsetzungen und bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften formuliert werden.

## **1.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortseingangsbereich von Kirschhofen und umfasst in der Flur 2 die Flurstücke 51, 52, 53, 54/1, 54/2, 55/1 und 55/2 sowie in der Flur 3 das Flurstück 60/3 teilweise. Das Plangebiet stellt sich größtenteils als Frischwiese (Flachland-Mähwiese) dar. Darüber hinaus befinden sich nördlich Gehölzstrukturen und artenarme Wiesensäume sowie Ruderalvegetationen. Auf der Wiesenfläche befinden sich zudem 5 Obstbäume, wovon 4 bereits abgestorben sind. Zur Dokumentation der verkehrlichen Erschließung ist die städtische Hohe Straße ebenfalls in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen. Die Fahrbahn ist asphaltiert und weist gepflegte Straßenränder sowie Straßenbegleitgrün auf. Die Topografie des Plangebietes lässt sich als hängig mit einem Gefälle von süd-östlicher in nordwestliche Richtung beschreiben.

Das Plangebiet wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

Norden:	Wohnbebauung / Gehölzstrukturen sowie Streuobstwiese
Westen:	Wohnbebauung
Süden:	Landwirtschaftliche Flächen (Grünland)
Osten:	Landwirtschaftliche Flächen (Grünland)



## Bereich des Plangebietes



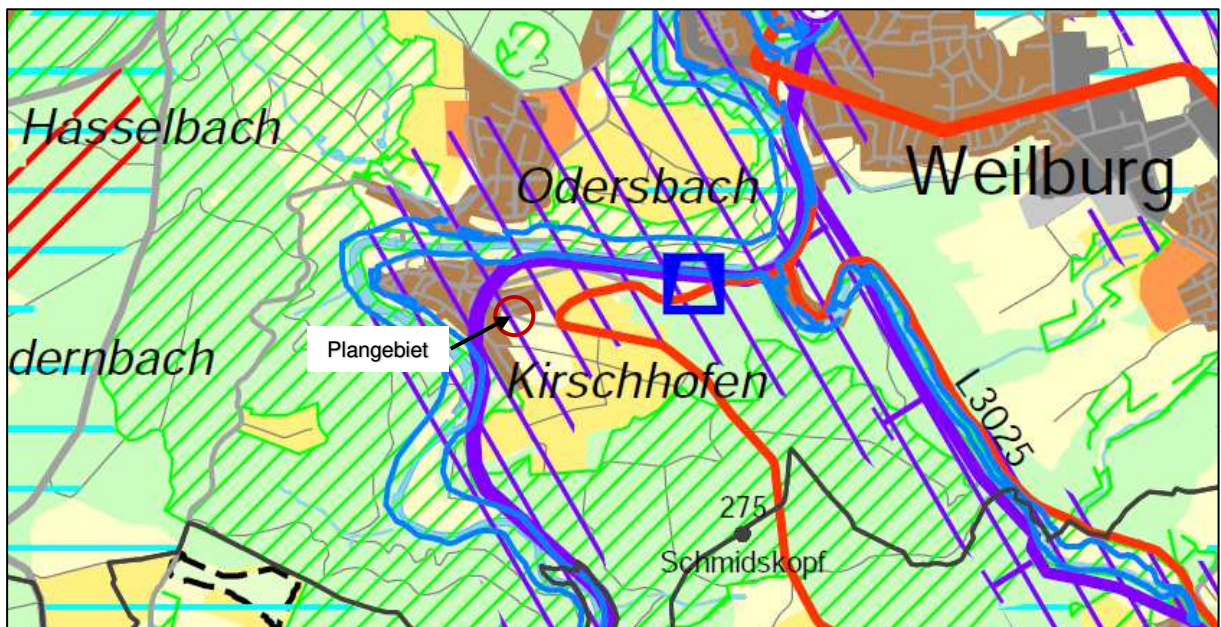
(eigene Aufnahmen 2024)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 0,69 ha, wovon auf die Fläche für den Gemeinbedarf (Feuerwehr) rd. 0,57 ha und auf die öffentlichen Straßenverkehrsflächen rd. 0,12 ha entfallen.

### 1.3 Regionalplanung

Der **Regionalplan Mittelhessen 2010** stellt das Plangebiet als *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft* dar. Überlagert wird die Gebietsdarstellung durch ein *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen*.

#### Ausschnitt Regionalplan Mittelhessen 2010



genordet, ohne Maßstab

In den *Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft* soll die Offenhaltung der Landschaft durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung gesichert werden. In der Abwägung ist dem Erhalt einer landwirtschaftlichen Nutzung ein besonderes Gewicht beizumessen. Nach der Zielvorgabe 6.3-3 sind folgende

Flächeninanspruchnahmen unter der in Grundsatz 6.3-2 genannten Voraussetzung in den *Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft* möglich:

- Errichtung baulicher Anlagen für privilegierte Vorhaben
- Eigenentwicklung und Freizeitnutzungen im Anschluss an bebaute Ortslagen < 5 ha
- Photovoltaikanlagen
- Aufforstungen und Sukzessionsflächen < 5 ha sowie
- Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung eines überörtlichen Biotopverbundsystems < 5 ha

Dabei sind auch städtebauliche, denkmal- und landschaftspflegerische sowie umwelt- und naturschutzfachliche Belange zu berücksichtigen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses angrenzend zur bebauten Ortslage von Kirschhofen geschaffen. Das Plangebiet besitzt eine Größe von rd. 0,69 ha, sodass die Flächeninanspruchnahme nach den regionalplanerischen Vorgaben zulässig ist. Im Zuge der Umsetzung des Vorhabens wird das Plangebiet künftig für eine landwirtschaftliche Nutzung entzogen, sodass durch den Flächenverlust eine Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange gegeben ist.

Von einer Existenzgefährdung von Landwirten/Bewirtschaftern innerhalb des Plangebietes ist aufgrund der vergleichsweise geringfügigen Inanspruchnahme insgesamt nicht auszugehen. Ferner befinden sich die Flächen im Eigentum der Stadt Weilburg. 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 nahezu gleichem Anteil „gering“ und „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 überwiegend mit 52 sowie untergeordnet mit 32 bzw. 48 angegeben, sodass es sich nicht um Böden mit besonderer Wertigkeit handelt. Ferner stehen den betroffenen Belangen der Landwirtschaft die städtische Aufgabe der Sicherstellung des Brandschutzes und der allgemeinen Hilfe der Bevölkerung und somit öffentliche und in der Bauleitplanung ebenfalls gewichtige Belange gegenüber, die die Aufstellung des Bebauungsplanes begründen. Unter Abwägung des Sachverhalts hält die Stadt Weilburg die geringfügige Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen als vertretbar.

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).

Mit der Umsetzung des Planvorhabens erfolgt eine Versiegelung von Grünlandflächen, welche zwangsläufig mit einem Funktionsverlust einhergeht. Im Bebauungsplan sind Festsetzungen enthalten, die einen Beitrag zur Eingriffsminimierung leisten. Zu nennen ist hier insbesondere die vorzunehmende Dachbegrünung sowie Bepflanzungsvorgaben auf dem Baugrundstück. Die Auswirkungen durch die Bebauung werden sich im Wesentlichen auf das Plangebiet selbst beschränken. Eine planinduzierte



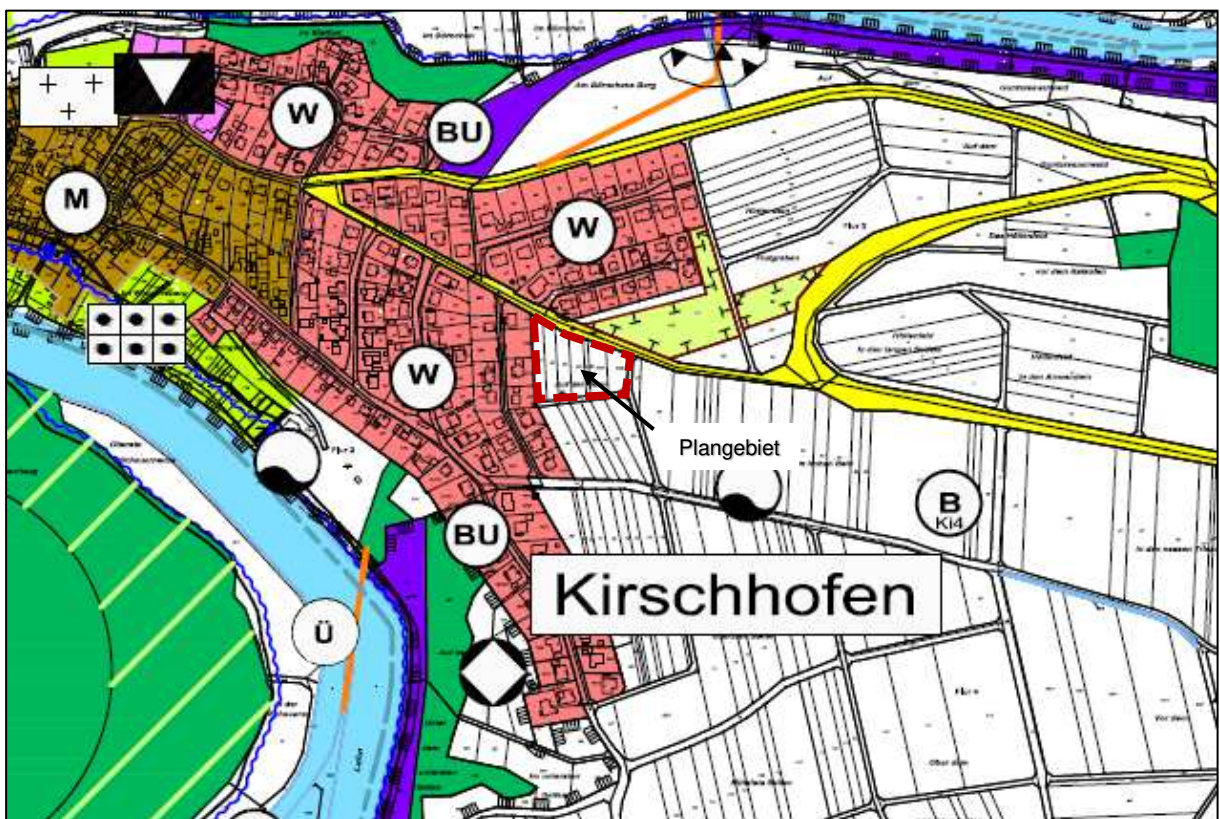
Verschlechterung der Kaltluftversorgung der umliegenden Siedlungsfläche ist aufgrund der verbleibenden größeren Freiraumflächen südlich und nördlich des Geltungsbereichs nicht zu erwarten.

Zusammenfassend festgehalten werden kann, dass der Bebauungsplan nach § 1 Abs. 4 BauGB mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

#### 1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der **wirksame Flächennutzungsplan** der Stadt Weilburg aus dem Jahr 2015 stellt den Planbereich als Fläche für die Landwirtschaft dar. Mit der Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf stehen die Darstellungen im Flächennutzungsplan dem Bebauungsplan zunächst entgegen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes zur Wahrung des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB erfolgt im Parallelverfahren zeitgleich zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

#### Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan



genordet, ohne Maßstab

#### 1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. Die Flächen sind gegenwärtig dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

Westlich angrenzend befindet sich der Bebauungsplan „Auf der Nonn“ aus dem Jahr 2004, der ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne § 4 BauNVO ausweist. Nördlich angrenzend zum Plangebiet liegt der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Hinter dem Flutgraben III“ aus dem Jahr 1994 vor, der ebenfalls ein Allgemeines Wohngebiet sowie eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Extensivgrünland/ Streuobstwiese) ausweist.

## 1.6 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.

Im Zuge der Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf (Feuerwehr) erfolgt in einer Größenordnung von rd. 0,69 ha die Neu-Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen. Bei der Standortwahl spielen neben der Flächenverfügbarkeit, der Flächengröße und des -zuschnittes insbesondere die verkehrliche Anbindung eine entscheidende Rolle. Diesbezüglich ist zunächst auf die hinsichtlich der gemäß § 3 Abs. 2 Hessischem Brand- und Katastrophenschutzgesetz (HBKG) einzuhaltenden Hilfsfrist und der vorzufindenden Situation in der Stadt Weilburg hinzuweisen. Der abwehrende Brandschutz und die Hilfeleistung obliegen in Hessen den Kommunen in ihrem Gebiet. Sie haben dazu insbesondere eine den örtlichen Verhältnissen entsprechende leistungsfähige Feuerwehr aufzustellen, auszurüsten, zu unterhalten und einzusetzen. Hierzu gehören auch zeitgemäß und zukunftsfähig ausgestaltete Feuerwehrhäuser, die durch ihre Lage im Stadtgebiet eine Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Hilfsfrist von 10 Minuten gewährleisten. In diesem Zeitraum ist ein Erreichen jedes Standortes in einer Stadt / Gemeinde durch Einsatzkräfte sicherzustellen.

Wie bereits Eingangs dargelegt, entspricht das heutige Feuerwehrgerätehaus nicht mehr den gesetzlichen Anforderungen und den zu beachtenden Vorschriften. Ferner ist eine Erweiterung am jetzigen Standort aufgrund der begrenzten Flächen und der Berücksichtigung denkmalschutzrechtlicher Belange nicht möglich. Zudem wurde bereits Containerlösungen vorgesehen und die Feuerwehrgarage an einem anderweitigen Standort untergebracht, um den Brandschutz aufrechterhalten zu können. Die Stadt Weilburg hat sich daher in Absprache und enger Zusammenarbeit mit der Einsatzabteilung der freiwilligen Feuerwehr Kirschhofen mit der Fragestellung eines geeigneten Standortes befasst und sich für die Lage am östlichen Ortseingang von Kirschhofen entschieden. Die Flächenverfügbarkeit ist gegeben und auch der Flächenzuschnitt in Verbindung mit der Topografie lässt die Umsetzung des erforderlichen Raumprogramms eines Feuerwehrgerätehauses zu. Des Weiteren verfügt der Standort über eine gute Verkehrsanbindung Richtung Ortslage, aber auch Richtung Kernstadtbereich.

Darüber hinaus verfügt die Stadt Weilburg über keine eigenen Grundstücke und somit über keine **Innenentwicklungspotentiale** innerhalb des Stadtteils Kirschhofen. Zur Übersicht ist nachfolgend eine Übersichtskarte dargestellt. Des Weiteren sind auch **adäquate Standortalternativen** unter Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen nicht ersichtlich, die die genannten Standortvoraussetzungen erfüllen und mit geringeren Auswirkungen auf die Belange der Umwelt einhergehen.



## Übersichtskarte Flächen im öffentlichen Eigentum



Quelle: WRRL-Viewer ([www.wrll.hessen.de](http://www.wrll.hessen.de); 12/2024, bearbeitet)

ungünstige Verkehrsanbindung

Des Weiteren sind durch die vorliegende Bauleitplanung keine erheblichen Beeinträchtigungen sowohl öffentlicher als auch privater Belange der Landwirtschaft ersichtlich. Im Zuge der Umsetzung erfolgt eine bauliche Inanspruchnahme **landwirtschaftlicher Nutzflächen** (Grünland) und somit ein Flächenverlust in einer Größenordnung von rd. 0,69 ha. Von einer Existenzgefährdung von Landwirten/Bewirtschafteter innerhalb des Plangebietes ist aufgrund der vergleichsweise geringfügigen Inanspruchnahme insgesamt nicht auszugehen. Ferner handelt es sich nicht um hochwertige Böden, die bei Verlust erhebliche Auswirkungen auf die agrarstrukturellen Belange erkennen lassen. Des Weiteren stehen den betroffenen Belangen der Landwirtschaft die städtische Aufgabe der Sicherstellung des Brandschutzes und der allgemeinen Hilfe der Bevölkerung und somit öffentliche und in der Bauleitplanung ebenfalls gewichtige Belange gegenüber, die die Aufstellung des Bebauungsplanes begründen. Unter Abwägung des Sachverhalts hält die Stadt Weilburg die geringfügige Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen als vertretbar.

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

### 1.7 Verfahrensart und -stand

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

Aufstellungsbeschluss gemäß <b>§ 2 Abs. 1 BauGB</b>	16.05.2024 Bekanntmachung: __.__.____
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 1 BauGB</b>	__..__ - __..__ Bekanntmachung: __.__.____
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 1 BauGB</b>	Anschreiben: __.__.____ Frist __.__.____
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 2 BauGB</b>	__..__ - __..__ Bekanntmachung: __.__.____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 2 BauGB</b>	Anschreiben: __.__.____ Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß <b>§ 10 Abs. 1 BauGB</b>	__..__

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

Derzeit liegen keine Gründe vor die gesetzlich vorgeschriebene Auslegungszeit des § 3 Abs.2 BauGB von mindestens einem Monat zu verlängern.

## 2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet liegt verkehrsgünstig am östlichen Ortseingangsbereich von Kirschhofen. Die verkehrliche Erschließung des Standortes kann unmittelbar über die städtische *Hohe Straße* erfolgen, wovon die Ortslage auch im Einsatzfall schnell zu erreichen ist. Des Weiteren befindet sich die L 3323 in einer Entfernung von rd. 215 m, sodass über den vorhandenen Einmündungsbereich Hohe Straße / L 3323 eine schnelle Erreichbarkeit des regionalen Straßennetzes ebenfalls gegeben ist.

Im Planumfeld wird sich das Verkehrsgeschehen durch den Einsatzverkehr und den Regelbetrieb des Feuerwehrgerätehauses leicht erhöhen. Beeinträchtigungen der Verkehrssituation sind jedoch insgesamt nicht zu erwarten.

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in der Ortsmitte in einer Entfernung von rd. 250 m. Das Plangebiet verfügt auch über einen Anschluss an das öffentliche Personennahverkehrsnetz.

### **3. Inhalt und Festsetzungen**

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

#### **3.1 Fläche für den Gemeinbedarf**

Im Plangebiet wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ ausgewiesen. Die Flächen für den Gemeinbedarf gehören begrifflich nicht zu den Baugebieten und sind damit von der Ermächtigung des § 1 Abs. 3 BauNVO nicht erfasst; die entsprechenden Vorschriften der Baunutzungsverordnung finden daher auf sie grundsätzlich keine Anwendung.

Darüber hinaus handelt es sich bei den Flächen für den Gemeinbedarf im Sinne § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB um Flächen für selbstständige Anlagen. Die Festsetzung des Bebauungsplanes muss sich auf eine konkrete Fläche und auf ein konkretes, seiner Art nach eindeutig festgelegtes Vorhaben des Gemeinbedarfs beziehen.

Nach dem Bundesverwaltungsgericht fordert der Grundsatz der Bestimmtheit planerischer Aussagen, dass der Verwendungszweck der Gemeinbedarfsfläche konkret und eindeutig bestimmt sein muss, nach dem Gericht ist aber eine Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit dem bspw. Zusatz „Schule und Anlagen für soziale und sportliche Zwecke“ regelmäßig hinreichend bestimmt. Der vorliegende Bebauungsplan setzt als Zweckbestimmung „Feuerwehr“ fest. Damit würdigt der Bebauungsplan die gesetzlichen Anforderungen an das Konkretheitsgebot. Außer der erforderlichen Festsetzung der konkreten Zweckbestimmung wird klarstellend bestimmt, dass die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ der Unterbringung eines Feuerwehrgerätehauses, einschließlich Fahrzeughalle, Verwaltungs-, Aufenthalts-, Lager-, Werkstatt-, Schulungs-, Umkleide-, Sanitärräumen etc. sowie der sonstigen mit dem Nutzungszweck verbundenen baulichen Anlagen und Einrichtungen dient.

Wie bereits dargelegt gehören die Gemeinbedarfsflächen nicht zu den Baugebieten. Die Vorschriften der Baunutzungsverordnung finden auf sie grundsätzlich keine Anwendung. Gleichwohl können, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern, entsprechende Festsetzungen getroffen werden. Ein städtebaulicher Handlungsbedarf wird vorliegend für die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung, insbesondere der Grundflächenzahl und der Höhenfestsetzung sowie der überbaubaren Grundstücksflächen gesehen, um die bauliche Entwicklung am Standort am Ortsrandbereich auf ein verträgliches Maß zu begrenzen.

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

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

zulässige Anzahl an Vollgeschossen festgesetzt. Hinzu kommt eine Festsetzung zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes.

### **Grundflächenzahl (GRZ)**

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Für das Plangebiet wird die zulässige Grundflächenzahl mit **GRZ = 0,6** festgesetzt. Die Festsetzung ermöglicht unter Berücksichtigung der Funktionalität des Planvorhabens eine zweckentsprechende Bebauung.

Darüber hinaus gilt die gesetzliche Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO, nach der bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen sind. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen um bis zu 50 %; höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

### **Geschossflächenzahl (GFZ)**

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m<sup>2</sup> Geschossfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO zulässig sind.

Die Geschossflächenzahl wird mit einem Maß von **GFZ = 1,2** festgelegt und würdigt damit die zulässige Grundflächenzahl in Verbindung mit der festgesetzten Zahl der zulässigen Vollgeschosse.

### **Zahl der Vollgeschosse (Z)**

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

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

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird mit **Z = II** festgesetzt und begründet sich anhand des für das Feuerwehrgerätehaus erforderlichen Raumprogramms, welches auf der begrenzten Fläche des Planstandortes unterzubringen ist.

### **Festsetzungen zur Höhenentwicklung**

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher empfiehlt sich die ergänzende Festsetzung einer Höhenbegrenzung, um zu dokumentieren, dass sich die geplante Bebauung im Wesentlichen in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt und auch hinsichtlich der Lage am Ortsrand verträglich dimensioniert ist.



Zur Steuerung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen und zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild wird im Bebauungsplan eine maximal zulässige **Gebäudehöhe** festgesetzt. Diese wird abschließend mit **185,0 m über Normalhöhennull (NHN)** festgesetzt. Die Höhenlinien des derzeitigen Geländes werden in Meter über Normalhöhennull (m ü NHN) nachrichtlich in der Plankarte dargestellt. Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe gilt auch für sonstige bauliche Anlagen. Der obere Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudeoberkante ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes und entspricht bei Flachdächern der Oberkante Attika des obersten Geschosses. Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudeoberkante gilt auch für sonstige bauliche Anlagen. In Bezug auf die Steuerung technischer Aufbauten wird gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO ergänzend festgesetzt, dass ausnahmsweise Überschreitungen der festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhe zu Gunsten von technischen Aufbauten (wie bspw. Lüftungsanlagen, Photovoltaikmodule o.ä.) bis zu einer Höhe von maximal 187,0 m über NHN zulässig sind.

Im Bebauungsplan ist eine verpflichtende Dachbegrünung für Dächer  $\leq 10^\circ$  festgesetzt. Um eine funktionsfähige Kombination aus Anlagen für die Gewinnung von Solarenergie und der Dachbegrünung sicherzustellen, bedarf es der Berücksichtigung bestimmter Kriterien, die als Erfolgsfaktoren zu berücksichtigen sind. Hierzu zählt ein ausreichender Abstand zwischen Dachbegrünung und Solaranlage. Daher wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass bei begrünten Dachflächen eine Mindesthöhe der Unterkante der Solarmodule von 0,20 m über der Substratoberfläche der Dachbegrünung einzuhalten ist.

### 3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für die Gemeinbedarfsfläche wird mangels städtebaulicher Erforderlichkeit keine Bauweise festgesetzt; diese ergibt sich aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO).

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt mittels **Baugrenzen**, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl (GRZ I) und überbaubarer Grundstücksfläche gilt im Übrigen die jeweils engere Festsetzung. Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt großzügig, um ausreichend Flexibilität in der Objekt- und Anlagenplanung und den damit verbundenen Anforderungen an den Flächenbedarf und das Raumprogramm für einen sachgerechten Betrieb des Feuerwehrgerätehauses zu gewähren. Die Baugrenzen werden daher in einem Abstand von 5 m zu den angrenzenden Nachbargrundstücken und der Straßenparzelle der *Hohen Straße* festgelegt.

In Bezug auf die Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen wird auf die geltenden gesetzlichen Bestimmungen des § 23 Abs. 5 BauNVO verwiesen.

### 3.4 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen

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

Im Bebauungsplan wird hierausfolgend festgesetzt, dass die Verwendung von **wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies)** zur Freiflächengestaltung unzulässig ist. Die Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Teichen, die Verwendung im Zusammenhang mit der Errichtung von Anlagen zur Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser oder Abdichtungen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bleiben hiervon unberührt. Durch die Festsetzung kann ein Beitrag zur Reduzierung der planinduzierten Abflussmengen erzielt werden, sodass teilweise

der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegengewirkt wird. Die Festsetzungen dient somit sowohl dem Grundwasserschutz als auch dem vorsorgenden Bodenschutz.

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

Des Weiteren ist aus Gründen des Kleinklimas (Verschattung, Verdunstung, Reduzierung der Aufheizung) im Bereich von Stellplatzanlagen die **Anpflanzung von Bäumen** vorzunehmen. Hier gilt, dass je 6 Stellplätze mind. ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten ist. Die Anordnung obliegt der Freiflächenplanung, wobei die Bäume in die Stellplatzanlage zu integrieren sind. Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass integriert im Sinne der Festsetzung als Anordnung auf der Parkplatzfläche verstanden wird, damit hier durch Verschattung und des damit einhergehenden Kühlungseffekts der Aufheizung entgegengewirkt werden kann. Bei Abgang sind standortgerechte Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Bei Anpflanzungen außerhalb zusammenhängender Pflanzstreifen oder größeren Grünflächen ist eine als offene Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe von mindestens 5 m<sup>2</sup> mit mindestens 12 m<sup>3</sup> durchwurzelbarem Raum für jeden Baum vorzusehen.

Des Weiteren ist eine randliche Begrünung im Bebauungsplan vorgesehen. Die hier vorzunehmende geschlossene Laubstrauchhecke soll neben der Eingrünungsfunktion auch unter Beachtung der örtlichen Gegebenheiten einen Beitrag zum Erosionsschutz (u.a. Reduzierung von Bodenabtrag, Erhöhung der Bodenstabilität, Förderung der Wasserversickerung) leisten. Ferner werden zusätzliche Habitatstrukturen geschaffen, die für Vögel und anderweitige Kleinlebewesen als Lebens- und Nahrungsraum genutzt werden können. Hierzu wird im Bebauungsplan bestimmt, dass innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine geschlossene Laubstrauchhecke unter ausschließlicher Verwendung standortgerechter Laubgehölze anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten ist. Dabei sind mindestens 5 verschiedene Gehölzpflanzenarten zu wählen. Sträucher sind in Gruppen von jeweils 4-6 Exemplaren einer Art anzupflanzen. Es gilt 1 Strauch je 5 m<sup>2</sup>. Bei Abgang der Sträucher sind diese gemäß genannter Artenliste zu ersetzen.

Darüber hinaus ist ebenfalls aus klimaökologischen Gesichtspunkten eine Festsetzung zur **Begrünung von Dächern** Bestandteil des Bebauungsplanes. Demnach gilt, dass Dächer mit einer Dachneigung von  $\leq 10^\circ$  vollflächig in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung zu versehen sind. Die Vegetation ist durch Ansaat von hierfür geeigneten Dachsaatmischungen aus Kräutern und Gräsern und/oder durch Ausstreuen von Sedum-Sprossen-Bundmischungen einzubringen. Die Stärke der Vegetationsschicht muss mind. 8 cm, die Gesamtstärke des Begrünungsaufbaus bei Verwendung einer Dränmatte mind. 10 cm, bei Verwendung eines Schüttstoffgemisches mind. 12 cm betragen. Von einer Begrünung ausgenommen sind Lichtkuppeln, Dachaufgänge, notwendige technische Aufbauten, Attikabereiche und Brandschutzstreifen. Ausgenommen von der Dachbegrünung sind überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen.

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

Des Weiteren befindet sich randlich ein prägnanter Baum, der nach derzeitigem Planstand der Umsetzung des Bauvorhabens nicht entgegensteht und somit erhalten bleiben kann. Der Baum ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang und Notwendigkeit der Fällung des Baumes sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen; hierbei ist eine Verschiebung der Baumpflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den zeichnerischen festgesetzten Standorten der zu erhaltenden Bäume zulässig. Die den Festsetzungen zu Grunde liegenden Ersatzpflanzungsverpflichtung stellen sicher, dass bei Abgang ein neuer Baum bzw. Gehölz an ungefähr gleicher Stelle die entsprechende Funktion wieder übernimmt.

#### **4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

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

##### **Dachgestaltung**

Der Bebauungsplan enthält zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung Festsetzungen zur Dachgestaltung. Zulässig sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung  $\leq 10^\circ$ . Für Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie untergeordnete Dächer sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

##### **Einfriedungen**

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche, das Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen, sollen im Plangebiet reduziert werden. Zulässig sind offene Einfriedungen sowie Laubhecken. Die straßenseitigen Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über der Straßenoberkante nicht überschreiten. Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen beträgt die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen 2,0 m über der Geländeoberfläche. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist zur Gewährleistung der Durchgängigkeit für Kleinlebewesen einzuhalten. Mauer- und Betonsockelsockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern handelt.

##### **Gestaltung der Grundstücksfreiflächen**

Neben der Vermeidung von negativen Auswirkungen auf das Kleinklima wird aus gestalterischen Aspekten festgesetzt, dass Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 1 m<sup>2</sup> Fläche unzulässig sind. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt. Die Grundstücksfreiflächen, d.h. die Flächen des Baugrundstücks, die tatsächlich von keinem Gebäude oder von keiner sonstigen oberirdischen baulichen Anlage überdeckt werden, sind dauerhaft natürlich zu begrünen.

## **5. Berücksichtigung umweltschützender Belange**

### **5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht**

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

### **5.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung**

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

*Die Ausführungen werden zum Entwurf des Bebauungsplanes ergänzt.*

### **5.3 Artenschutzrechtliche Belange**

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

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

Die Artenschutzvorschriften des § 44 BNatSchG sind einzuhalten. Sollten im Baugenehmigungsverfahren oder bei der Durchführung von Baumaßnahmen besonders oder streng geschützte Arten im Sinne von § 44 BNatSchG angetroffen werden, sind diese aufzunehmen und es ist im Baugenehmigungsverfahren bzw. während der Baumaßnahme eine Ausnahmegenehmigung bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen. Eine Nichtbeachtung kann gemäß § 71a BNatSchG einen



Straftatbestand darstellen. Die Beachtung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG gilt demnach auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes auch hier entsprechend Rechnung tragen.

Aufgrund der im Plangebiet vorgefundenen Habitatstrukturen wird eine Artenschutzprüfung durchgeführt. Im Jahr 2025 werden Erhebungen zu Vögeln, Fledermäusen, Reptilien sowie Maculinea-Arten durchgeführt.

*Die Ergebnisse finden zum Entwurf Eingang in die Planunterlagen.*

## **6. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, 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. Nach § 10 Abs. 1 und 2 GEG sind Gebäude so zu errichten, dass der Gesamtenergiebedarf die festgelegten Höchstwerte nicht überschreitet, Energieverluste vermieden werden und der Wärme- und Kälteenergiebedarf zumindest anteilig durch die Nutzung erneuerbarer Energien gedeckt wird. Da es sich hierbei um allgemein geltendes Recht handelt, kann vorliegend auf die Aufnahme von entsprechenden Festsetzungen in den Bebauungsplan verzichtet werden. Es wird als ausreichend erachtet, auf die geltenden rechtlichen Bestimmungen hinzuweisen.

## **7. Klimaschutz und Klimaanpassung**

Im vorliegenden Bebauungsplan wird der Aspekt Klimaanpassung in die Planung einbezogen. Im Vollzug des Bebauungsplanes wird es zu einer Versiegelung der bisher un bebauten Grünlandbereiche und zu einer Beeinträchtigung der bestehenden klimatischen Verhältnisse kommen, die sich allerdings auf das Plangebiet selbst beschränken. Der Bebauungsplan enthält daher eingriffsminimierende Festsetzungen, die dem Aspekt entsprechend Rechnung tragen. Bezüglich der Klimaanpassung wird eine verpflichtende Begrünung der Dachflächen  $\leq 10^\circ$  in mindestens extensiver Form mit Wildgräsern und Wildkräutern in die Planung aufgenommen. Hierdurch wird zur Retention von Regenwasser und zur Kühlung des Plangebietes und damit einhergehend im lokalen Maßstab zur Klimaanpassung beigetragen. Ebenfalls gestalterische Maßnahmen sowie weitere Vorgaben zur Bepflanzung (Stellplatzanlage, randliche Eingrünung, Grundstücksfreiflächengestaltung) tragen dem Aspekt der Klimaanpassung Rechnung. In Ergänzung ist 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.

Die aktualisierte Starkregen-Hinweiskarte für Hessen (HLNUG 2022) weist einen hohen 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.

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Kirschhofen und weist in Bezug auf die vorhandene Geländetopografie ein Gefälle Richtung Nordwesten. Nach den Darstellungen der kommunalen Fließpfadkarte wird das Planareal als Ackerland-mäßig gefährdet (Hangneigung – 5 – 10 %) beurteilt. Die Fließpfadkarten stellen auf Grundlage eines Geländemodells (Digitales Geländemodell (5m<sup>2</sup> und 1 m<sup>2</sup>) ein erstes Indiz dar, wo im Falle von entsprechenden Regenereignissen ein Gefahrenpotential bestehen kann. Die tatsächlich örtlichen Gegebenheiten (Bordsteine, Mauern, sonstige Hindernisse) werden hierbei allerdings nicht berücksichtigt. Ferner werden die Wirkungen von Gräben, Durchlässen und der Kanalisation in der Regel nicht berücksichtigt.

Innerhalb der Straßenparzelle der *Hohen Straße*, die im Bebauungsplan entsprechend als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen ist, verläuft ein Fließpfad mit beidseitigem Pufferstreifen von 10 m, der seinen Ursprung im Bereich der Landesstraße L 3323 hat. Der Puffer überlagert teilweise das Plangebiet, sodass hier ein gewisses Gefährdungspotential nicht ausgeschlossen werden kann. Das Gelände des Plangebietes liegt allerdings topografisch höher als die Erschließungsstraßen. Des Weiteren konnten im Rahmen der Bestandskartierungen vor Ort keine Anzeichen von Erosion oder Bodenabtrag festgestellt werden. Es ist daher vorliegend nicht davon auszugehen, dass es zu einer Überflutung der Flächen im Plangebiet kommen wird, auch wenn dies aufgrund von unvorhergesehenen Ereignissen nicht in Gänze ausgeschlossen werden kann. Diesbezüglich liegen derzeit keine Hinweise vor, die auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die Treffung von Vorkehrungen in Form von Maßnahmen im Sinne des Vorsorgeprinzips begründen würden.

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, sind im Bebauungsplan eingriffsmindernde Maßnahmen enthalten. Die Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses, inkl. Aufstell-/ Hofflächen sowie Stellplatzflächen und unter Beachtung des erforderlichen Raumprogramms geht mit einem entsprechenden Versiegelungsgrad einher, was im Bebauungsplan die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl mit einer GRZ = 0,6 begründet. Aufgrund des Funktionsverlustes durch die bauliche Inanspruchnahme ist auch für das Hauptgebäude eine verpflichtende Dachbegrünung Bestandteil des Bebauungsplanes. Hierdurch kann anfallendes Regenwasser zurückgehalten und die Abflussmenge reduziert werden. Das Wasserrückhaltevolumen steigt mit zunehmender Höhe des Gesamtaufbaus. Die im Bebauungsplan festgesetzte Mindesthöhe ist geeignet einen Beitrag zur Regenwasserbewirtschaftung zu leisten. Ferner wirken Gründächer durch die Verdunstung allgemein kühlend, sodass einer erhöhten Wärmebelastung entgegengewirkt werden kann. Sowohl entlang der östlichen als auch der südlichen Geltungsbereichsgrenze ist eine Fläche zur Anpflanzung einer geschlossenen Strauchhecke im Bebauungsplan festgesetzt. Aufgrund der topografischen Verhältnisse der angrenzenden Freiraumflächen und der bestehenden Hanglage Richtung Plangebiet ist nicht auszuschließen, dass in Abhängigkeit des Starkregenereignisses Oberflächenwasser auf das Plangebiet einwirkt. Die angrenzenden Flächen stellen sich als Grünlandflächen dar,

was das Risiko des Boden- und Schlammabtrages gegenüber einer intensiv genutzten Ackerfläche bereits reduziert. Um dennoch auch auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Sinne des Vorsorgeprinzips einen Beitrag zum Erosionsschutz zu leisten, ist eine randliche geschlossene Heckenstruktur vorgesehen. Ferner bietet die geschlossene Gehölzstruktur ein Potenzial als Lebensraum und Nahrungsquelle für Vögel und andere Kleinlebewesen.

Unter Abwägung des Sachverhalts und zur Sicherstellung des städtischen Auftrags des Brandschutzes und der allgemeinen Hilfe für die Bevölkerung in Verbindung mit den im Bebauungsplan enthaltenen eingriffsminimierenden Maßnahmen, ist die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen und der damit verbundenen zusätzlichen Bodenversiegelung städtebaulich begründet.

## **8. 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 die Errichtung eines Feuerwehrgerätehaus geschaffen. Im Bereich der angrenzenden städtischen Erschließungsstraße ist im Bestand die Leitungsinfrastruktur zur Wasserversorgung vorhanden.

*Zum Entwurf des Bebauungsplanes 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.

Der Anschluss an die vorhandene Leitungsinfrastruktur zur Abwasserbeseitigung ist im Bereich der *Hohen Straße* vorgesehen.

*Die Ausführungen zur Abwasserbeseitigung werden zum Entwurf des Bebauungsplanes konkretisiert.*

Grundsätzlich sind im Bebauungsplan eingriffsminimierende Festsetzungen enthalten, die u.a. der Reduzierung der Abflussmengen dienen, die über das vorhandene Kanalnetz abzuleiten sind.

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

### **§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung**

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

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

### **§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung**

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

### **Wasser- und Heilquellenschutzgebiet**

Wasser- und Heilquellenschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt.

### **Überschwemmungsgebiete und oberirdische Gewässer**

Überschwemmungsgebiete oder oberirdische Gewässer werden durch die Planung nicht berührt.

### **Grundwasserschutz und Bodenversiegelung**

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge einer Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Hinzu kommt gegebenenfalls auch der potenzielle Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen.

Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch das Verbot zur Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung. Ferner sind Vorgaben zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, zur Grundstücksfreiflächenbegrünung und zur Verhinderung von reinen Schottergärten Bestandteil des Bebauungsplanes. Darüber hinaus ist eine Dachbegrünung im Bebauungsplan verpflichtend festgesetzt. Insofern werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Maßnahmen vorgegeben, die der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegenwirken. Die geplanten Maßnahmen dienen 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.*

## **9. 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.

## **10. Kampfmittel**

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

## **11. 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 auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Feuerwehrgerätehaus in unmittelbarer Nachbarschaft zu einer bestehenden Wohnbebauung geschaffen werden. Bei der geplanten Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses sind Lärmimmissionen auf die vorhandene Wohnbebauung in Folge der Nutzung der Feuerwehr zu erwarten. Dies umfasst den Einsatzfall, aber auch den Regelbetrieb (Fahrzeugbewegungen, Parkplatznutzung, Übungsbetrieb).

In Bezug auf den unvorhersehbaren Einsatzfall kann durch organisatorische Maßnahmen, wie dem Verzicht des Einschaltens des Martinshorns beim Ausrücken, insbesondere in der Nachtzeit, die Lärmbelastungen reduziert werden. Für den Übungs- und Regelbetrieb bedarf es hingegen im weiteren Planungsprozess einer weitergehenden Betrachtung der immissionsschutzrechtlichen Belange.

## **12. Denkmalschutz**

Das nächstgelegene denkmalgeschützte Einzelkulturdenkmal befindet sich in einer Entfernung von rd. 125 m westlich des Plangebietes. Es handelt sich hierbei um die „Lahntalbahn (III) Nassau — Limburg a. d. Lahn“, deren Streckeneröffnung auf den 05.07.1862 datiert ist. Die Bahntrasse verläuft in dem angesprochenen Bereich unterirdisch, sodass Beeinträchtigungen auf denkmalschutzrechtliche Belange nicht ersichtlich sind.

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.

### **13. Sonstige Infrastruktur**

Sonstige Infrastruktureinrichtungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

### **14. Bodenordnung**

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

### **15. Anlagen und Gutachten**

- Umweltbericht mit integrierten landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Feuerwehrgerätehaus Kirschhofen sowie Änderung des Flächennutzungsplanes“, Planungsbüro Fischer, Stand: 03.12.2024

Planstand: 03.12.2024

Projektnummer: 24-2919

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)