

Gemeinde Dornburg, Ortsteil Langendernbach

## **Begründung**

# **Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

„Mainzer Straße“

## **Entwurf**

Planstand: 22.05.2024

Projektnummer: 23-2912

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

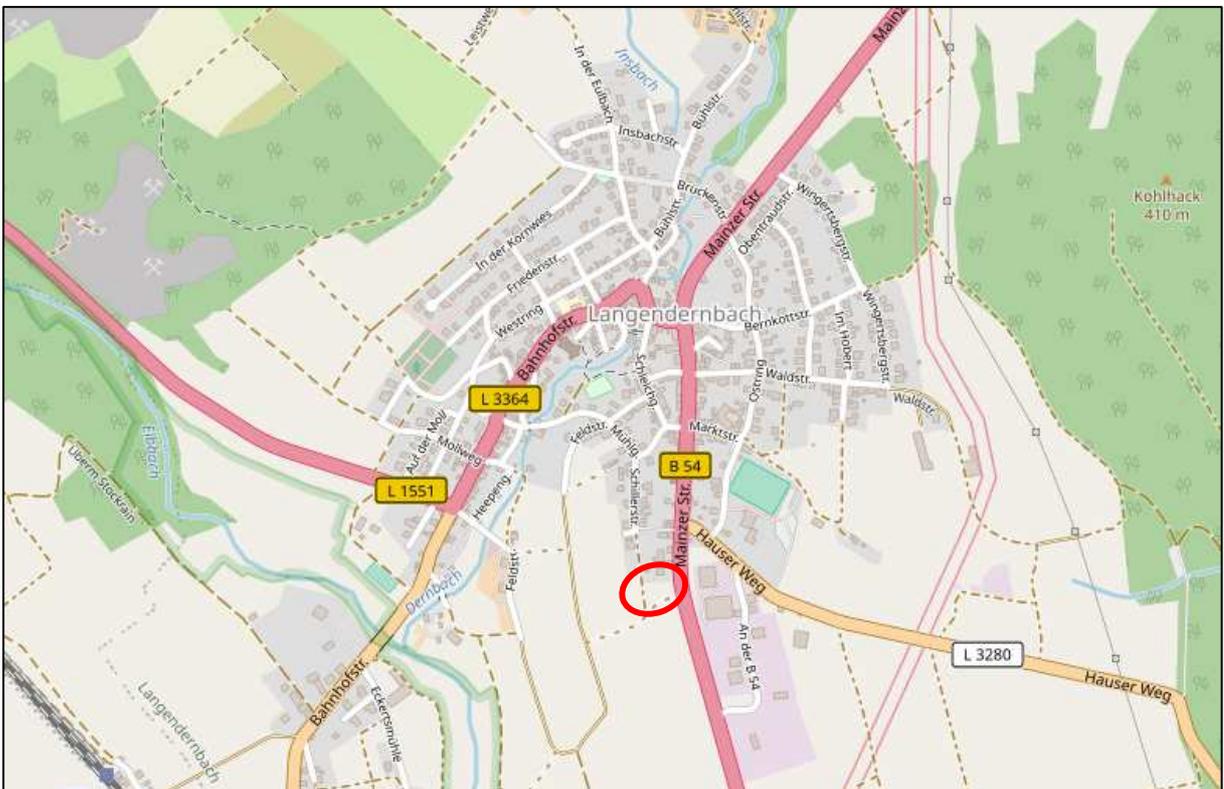
<b>1. Vorbemerkungen</b> .....	<b>2</b>
1.1 Planerfordernis und -ziel .....	2
1.2 Räumlicher Geltungsbereich .....	3
1.3 Regionalplanung .....	4
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung .....	6
1.5 Verbindliche Bauleitplanung .....	6
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutzklausel .....	7
1.7 Verfahrensart und -stand .....	11
1.8 Vorhaben- und Erschließungsplan .....	11
<b>2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung</b> .....	<b>13</b>
<b>3. Inhalt und Festsetzungen</b> .....	<b>16</b>
3.1 Art der baulichen Nutzung .....	16
3.2 Maß der baulichen Nutzung .....	17
3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	20
3.4 Anzahl der Wohneinheiten .....	21
3.5 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen .....	21
3.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	22
<b>4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften</b> .....	<b>23</b>
<b>5. Wasserrechtliche Festsetzung</b> .....	<b>24</b>
<b>6. Berücksichtigung umweltschützender Belange</b> .....	<b>24</b>
6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht .....	24
6.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung .....	25
6.3 Artenschutzrechtliche Belange .....	25
<b>7. Klimaschutz</b> .....	<b>27</b>
<b>8. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung</b> .....	<b>27</b>
<b>9. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz</b> .....	<b>27</b>
<b>10. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz</b> .....	<b>30</b>
<b>11. Kampfmittel</b> .....	<b>31</b>
<b>12. Immissionsschutz</b> .....	<b>31</b>
<b>13. Denkmalschutz</b> .....	<b>36</b>
<b>14. Sonstige Infrastruktur</b> .....	<b>36</b>
<b>15. Bodenordnung</b> .....	<b>36</b>
<b>16. Anlagen und Gutachten</b> .....	<b>37</b>

## 1. Vorbemerkungen

### 1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Gemeinde Dornburg betreibt eine nachhaltige und nachfrageorientierte Siedlungsentwicklung und ist bestrebt, durch eine stabile Bevölkerungsbilanz die im Gemeindegebiet vorhandene attraktive und gut ausgebaute Infrastruktur dauerhaft zu erhalten. Hierzu gehören u.a. die kulturellen Angebote, die Bereiche der Kinderbetreuung und Bildungsmöglichkeiten, die vielfältigen Dienstleistungsbereiche, die Einkaufsmöglichkeiten sowie attraktive Freizeitangebote. Hierbei ist der Gemeinde Dornburg daran gelegen, den Flächenbedarf vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung, Nachverdichtung und Arrondierung zu befriedigen. Als Beispiel ist hier u.a. der Bebauungsplan „Wohnpark Dornburg-Center“ zu nennen. Des Weiteren wurde die Gemeinde Dornburg im Jahr 2019 als Förderschwerpunkt für die Dorfentwicklung anerkannt und hat ein Integriertes Kommunales Entwicklungskonzept (IKEK) aufgestellt, in welchem Ziele, Projekte und Strategien erarbeitet wurden, um die Gemeinde Dornburg zukunftsfähig gestalten zu können. Ein wesentliches Ziel stellt hier u.a. die Stärkung der Innenentwicklung der Ortskerne und Aktivierung bestehender Flächenpotentiale (Leerstände, Baulücken) dar. Im Rahmen des IKEKs wurde sich allerdings auch mit der Thematik der Ortsrandarrondierung und Schaffung einer zeitnahen Umsetzung von Bauplätzen auseinandergesetzt. Die Gemeinde fühlt sich daran gebunden, auf größere Neubaugebiete im Außenbereich zu Gunsten der Innenentwicklung zu verzichten. Dennoch bedarf es auch Eigenentwicklungsmöglichkeiten, die unter Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen erfolgen, um der stetigen Nachfrage an Wohnbaugrundstücken zum selbstgenutzten Eigentum gerecht zu werden. Eine solche Entwicklungsmöglichkeit stellen die Flurstücke 83 und 84 (Flur 53) in der Gemarkung Langendernbach dar, die sich im derzeitigen Außenbereich gemäß § 35 BauGB, allerdings in direkter Lage zum bebauten Siedlungszusammenhang, befinden.

### Lage Plangebiet



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 10/2023), bearbeitet

Für die Grundstücke liegt eine konkrete Anfrage eines Vorhabenträgers zur Errichtung einer Wohnbebauung zur familiären Eigennutzung vor. Um der Nachfrage an Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde Dornburg Rechnung zu tragen, einen Beitrag zur Eigenentwicklung zu leisten und somit insbesondere dem Wegzug von jungen Familien entgegenzuwirken, hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Dornburg in ihrer Sitzung am 11.05.2023 den Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Mainzer Straße“ gefasst. Planziel des Bebauungsplanes ist im Wesentlichen die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung zum selbstgenutzten Wohneigentum (Einfamilienhaus). Zur Ausweisung hierzu gelangt ein Allgemeines Wohngebiet. Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden darüber hinaus Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen sowie eingriffsminimierende Festsetzungen und bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften formuliert.

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortseingangsbereich von Langendernbach westlich der Bundesstraße 54 (B 54) und umfasst in der Flur 53 die Flurstücke 83 und 84 sowie einen Teilbereich der B 54 (Mainzer Straße, Flurstück 78/1 teilweise). Das Plangebiet ist derzeit durch eine Grünlandnutzung geprägt. Die Topografie im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes lässt sich größtenteils als überwiegend eben beschreiben, wobei das Gelände leicht Richtung Westen abfällt. Die Straßenparzelle der B 54 weist neben der eigentlichen Fahrbahn mit Banketten beidseitig Straßenentwässerungsgräben mit Böschungsbereichen auf.

Das Plangebiet liegt südlich in einem durch eine gemischte Bebauung geprägten Umfeld, welches teilweise landwirtschaftliche Nebengebäude aufweist. Jenseits der B 54 schließt sich eine gewerbliche Nutzung an.

Das Plangebiet wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

- Norden: Wohngebäude mit Hausgarten
- Osten: B 54 und gewerbliche Nutzung (Bauzentrum)
- Süden: landwirtschaftliche Flächen (Acker)
- Westen: Grasweg und Weide

### Bereich des Plangebietes





(Quelle: Eigene Aufnahmen, 07/2023)

Das Plangebiet besitzt eine Größe von rd. 0,26 ha, wovon auf die Flächen des Allgemeinen Wohngebiets rd. 0,18 ha, auf die Straßenverkehrsflächen rd. 0,05 ha sowie auf die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Obstbaumreihe mit Extensivgrünland“ rd. 0,03 ha entfallen.

Des Weiteren sind in der Gemarkung Wilsenroth, Flur 2, die Flurstücke 176 und 190 sowie in der Flur 3 die Flurstücke 15/1, 15/2 und 18 als externe Kompensation Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit den Entwicklungszielen „Streuobstwiese“ und „Extensivgrünland für geschützte Tagfalterarten“ in einer Größenordnung von rd. 0,64 ha Bestandteil des Bebauungsplanes.

### 1.3 Regionalplanung

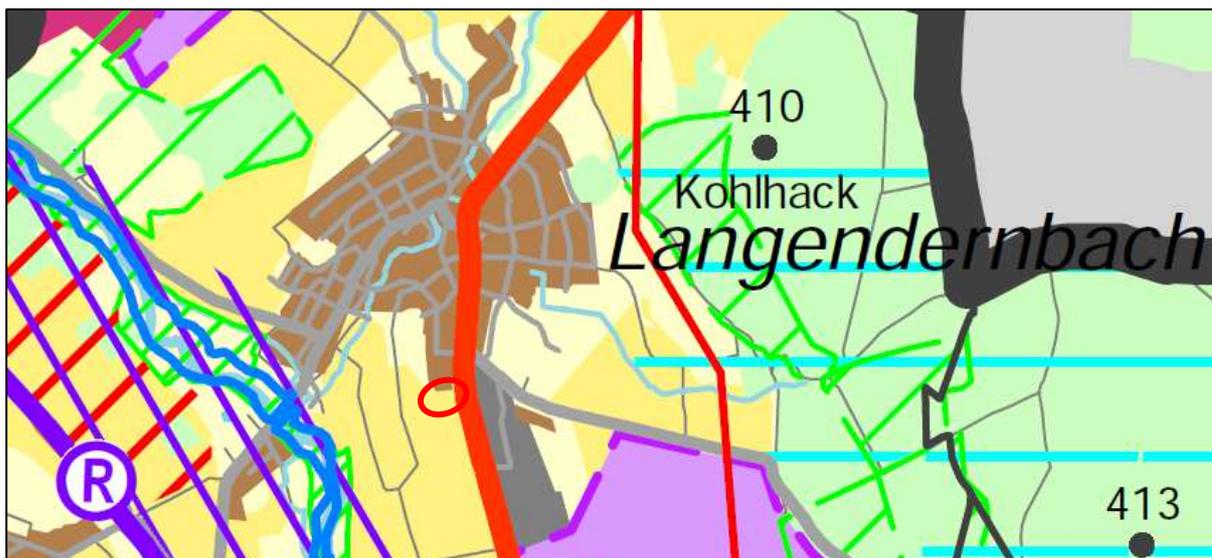
Der **Regionalplan Mittelhessen 2010** stellt das Plangebiet als *Vorranggebiet für Landwirtschaft* dar.

In den festgelegten *Vorranggebieten für Landwirtschaft* hat die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Raumansprüchen. Die Agrarstruktur ist hier für eine nachhaltige Landbewirtschaftung zu sichern und zu entwickeln (Z 6.3-1). Besonders eignen sich diese Flächen für die landwirtschaftliche Nutzung sowie Obst- und Gartenbau. In diesen Gebieten sind Nutzungen und Maßnahmen unzulässig, welche die landwirtschaftliche Bodennutzung einschließlich Tierhaltung ausschließen oder wesentlich erschweren.

Des Weiteren ist bei Ausweisung neuer Siedlungsflächen der Bedarf vorrangig in den *VRG Siedlung Bestand* durch Verdichtung der Bebauung (Nachverdichtung) und durch die Umnutzung von bereits bebauten Flächen zu decken. Dazu sind die vorhandenen Flächenreserven in Bebauungsplänen und in den unbeplanten Innenbereichen dazustellen sowie die Verfügbarkeit und Entwicklungsfähigkeit aufzuzeigen (Ziel 5.2-5).

Zur Vermeidung von Dopplungen wird auf die Ausführungen in Kapitel 1.6 – Innenentwicklung und Bodenschutzklausel verwiesen. Festzuhalten gilt, dass im Ortsteil Langendernbach augenscheinlich zwar 69 Baulücken vorhanden sind, hiervon haben sich jedoch lediglich zwei Eigentümer für einen möglichen Verkauf geäußert. Dies zeigt die Problematik, mit der sich Gemeinden regelmäßig konfrontiert sehen. Um einen Beitrag für eine stabile Bevölkerungsentwicklung zu leisten und einem Weggang, gerade junger Familien entgegenzuwirken, bedarf es einer aktiven Siedlungsentwicklung, die auch eine moderate und bedarfsorientierte Entwicklung an den Ortsrändern erfordert. Diesbezüglich wurde sich im Rahmen der Aufstellung des IKEKs ausführlich befasst und das vorliegende Plangebiet als Potentialfläche für eine Siedlungsentwicklung beurteilt.

### Auszug aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010



genordet, ohne Maßstab

Das Plangebiet umfasst eine Größe von rd. 0,26 ha, wovon auf das zur Ausweisung gelangende Allgemeine Wohngebiet rd. 0,18 ha entfallen. Durch die geplante Ausweisung erfolgt ein Verlust an landwirtschaftlichen Flächen. Dies ist insoweit zu berücksichtigen, dass die Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange in die Abwägung einzustellen ist. Die Flächen werden gegenwärtig zur landwirtschaftlichen Nutzung überlassen. Die geringfügige Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen stellt keine Nutzungsbeschränkung oder Existenzgefährdung für landwirtschaftliche Betriebe oder Bewirtschafter dar, die einen weiterführenden Handlungsbedarf wie bspw. die Bereitstellung von Ersatzflächen begründen würden.

Neben der Prüfung möglicher negativer Auswirkungen auf die im Plangebiet ansässigen Landwirte bzw. Bewirtschafter gilt es auch die Wertigkeit der betroffenen Flächen wie bspw. das Ertragspotential und die Auswirkungen auf agrarstrukturelle Belange in die Abwägung mit einzubeziehen. Zur Bewertung der Wertigkeit der Böden aggregiert der Bodenfunktionserfüllungsgrad des Boden-Viewer Hessens verschiedene Bodenfunktionen (Lebensraum, Ertragspotential, Feldkapazität, Nitratrückhalt) zu einer Gesamtbewertung. Aus dem Boden-Viewer Hessen ist ersichtlich, dass der Teil der Antragsfläche einen Bodenfunktionserfüllungsgrad von „mittel“ aufweist.

Ausschlaggebend für die Beurteilung der Auswirkungen auf die Agrarstruktur sind allerdings die Aussagen der sogenannten Ertragsmesszahl (natürliches Ertragspotential). Im Agrarviewer Hessen wird für das Plangebiet eine Ertragsmesszahl von >45 und < 50 aufgeführt. Es handelt sich hierbei insofern um wertige Böden für die Landwirtschaft mit Ernährungs- und Versorgungsfunktion, was gleichzeitig einen wesentlichen Aspekt zur Zuordnung in die Stufe 1a des Agrarplans (höchste Funktionserfüllung) darstellt. Unter Abwägung des Sachverhaltes der Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange und Verfolgung der städtebaulichen Zielvorstellung einen Beitrag zur Schaffung von Wohnraum zu leisten, wird die Inanspruchnahme als vertretbar beurteilt.

Die Funktion des *Vorranggebietes für Landwirtschaft* wird aufgrund des geringen Flächenverlustes nicht negativ beeinträchtigt bzw. die Grundzüge der Planung sind durch die vorliegende Bauleitplanung nicht berührt. Des Weiteren sprechen insbesondere die auch im IKEK dargelegten Gründe zur Aktivierung von Flächenpotentialen zur Stärkung des Wohnstandortes Dornburg im Sinne einer Eigenentwicklung auch unter geringfügiger Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes am südlichen Ortseingangsbereich von Langendernbach. Ergänzend wird

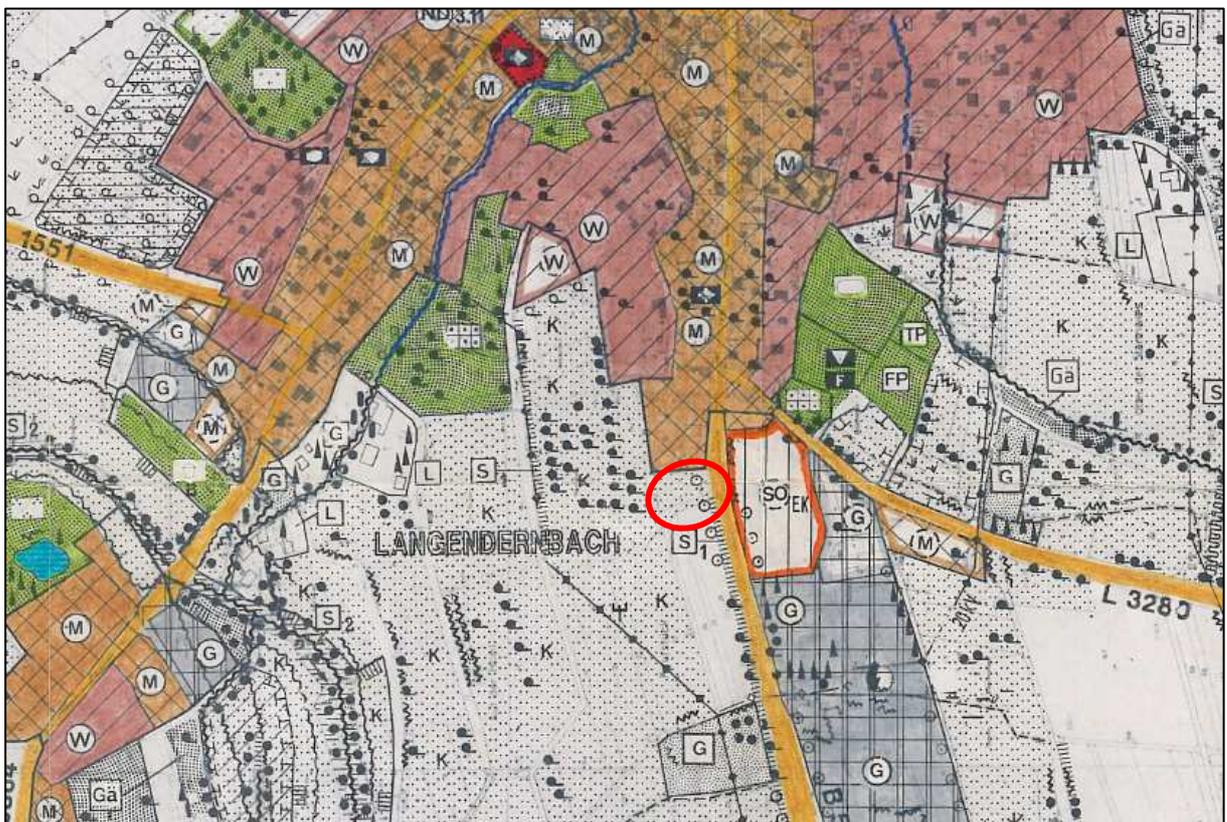
auf die Ausführungen im Kapitel 1.6 - Innenentwicklung und Bodenschutzklausel verwiesen. Daher steht der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB nicht entgegen.

#### 1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der **wirksame Flächennutzungsplan** der Gemeinde Dornburg aus dem Jahr 1998 stellt das Plangebiet als Flächen für die Landwirtschaft (Grünland) dar. Mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes 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.

Die im Bebauungsplan festgesetzten externen Maßnahmenflächen können hingegen als aus dem wirk-samen Flächennutzungsplan entwickelt, bewertet werden.

#### Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (1998)



genordet, ohne Maßstab

#### 1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Für den vorliegenden Geltungsbereich liegt kein rechtgültiger Bebauungsplan vor. Das Plangebiet ist planungsrechtlich derzeit als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zu bewerten.

Das Plangebiet grenzt im Osten unmittelbar an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „An der B 54“ aus dem Jahr 1998 an, der hier ein Sondergebiet „Baustoffhandel mit Baumarkt“ ausweist. Der Bebauungsplan wurde zwischenzeitlich in den Jahren 2005 und 2009 geändert. Die Änderungen umfassten die Aufhebung der Mindestdachneigung sowie die Herausnahme der Gewerbegebietsausweisung im südlichen Bereich.

## Bebauungsplan „An der B 54“ (Jahr 1998)



nicht geordnet, ohne Maßstab

### 1.6 Innenentwicklung und Bodenschutzklausel

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

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

Wie eingangs dargelegt, betreibt die Gemeinde Dornburg eine nachhaltige und nachfrageorientierte Siedlungsentwicklung und ist seit dem Jahr 2019 im Förderprogramm der Dorfentwicklung. Der Fokus der Gemeinde liegt daher auf der Stärkung der Innenentwicklung. Dennoch werden bereits im IKEK die Hindernisse bezüglich der Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen thematisiert. Die Gemeinde Dornburg fühlt sich daran gebunden, in allen Ortsteilen auf größere Neubaugebiete im Außenbereich zu Gunsten der Innenentwicklung verzichten. Die Gemeinde sieht sich jedoch auch mit einer stetigen

Nachfrage an Bauplätzen konfrontiert. Daher bedarf es eines gewissen Spielraums, um eine mit der Innenentwicklung verträgliche Siedlungsentwicklung vorzunehmen, um so dem demographischen Wandel und dem Wegzug junger Familien entgegenzuwirken.

In diesem Zusammenhang hat das Ziel 5.2-5 des Regionalplans Mittelhessen 2010 eine besondere Gewichtung: Kommunen müssen vor der Aufnahme in das Förderprogramm und während seiner Laufzeit auf die Ausweisung konkurrierenden Baugebieten verzichten, da im Regelfall ein geplantes Neubaugebiet im ländlichen Raum konkurrierend zur Innenentwicklung steht. Bauvorhaben im Außenbereich sind im Förderzeitraum der Dorfentwicklung daher nur im Ausnahmefall möglich, wenn dies einer nachhaltigen Innenentwicklung nicht entgegensteht.

Im Rahmen des IKEKs wurden neben der Analyse der baulichen Strukturen auch die Entwicklungsmöglichkeiten der Ortsteile geprüft. Hierbei spielen Baulücken und Leerstände sowie die eigentumsrechtlichen Verhältnisse und die Möglichkeit der tatsächlichen Aktivierung eine wichtige Rolle. Die Gemeinde Dornburg verfügt im Ortsteil Langendernbach über keine eigenen Baugrundstücke, die zur Veräußerung zur Verfügung stehen. Laut IKEK befinden sich in Langendernbach 69 Baulücken in privater Hand, was auf dem 1. Blick ein großes Innenentwicklungspotential impliziert. Allerdings haben von den Eigentümern lediglich zwei eine Verkaufsbereitschaft signalisiert. Dies zeigt die Problematik auf, mit der Gemeinden und Städte konfrontiert sind und es zur aktiven Steuerung der Siedlungsentwicklung auch einer moderaten Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen bedarf.

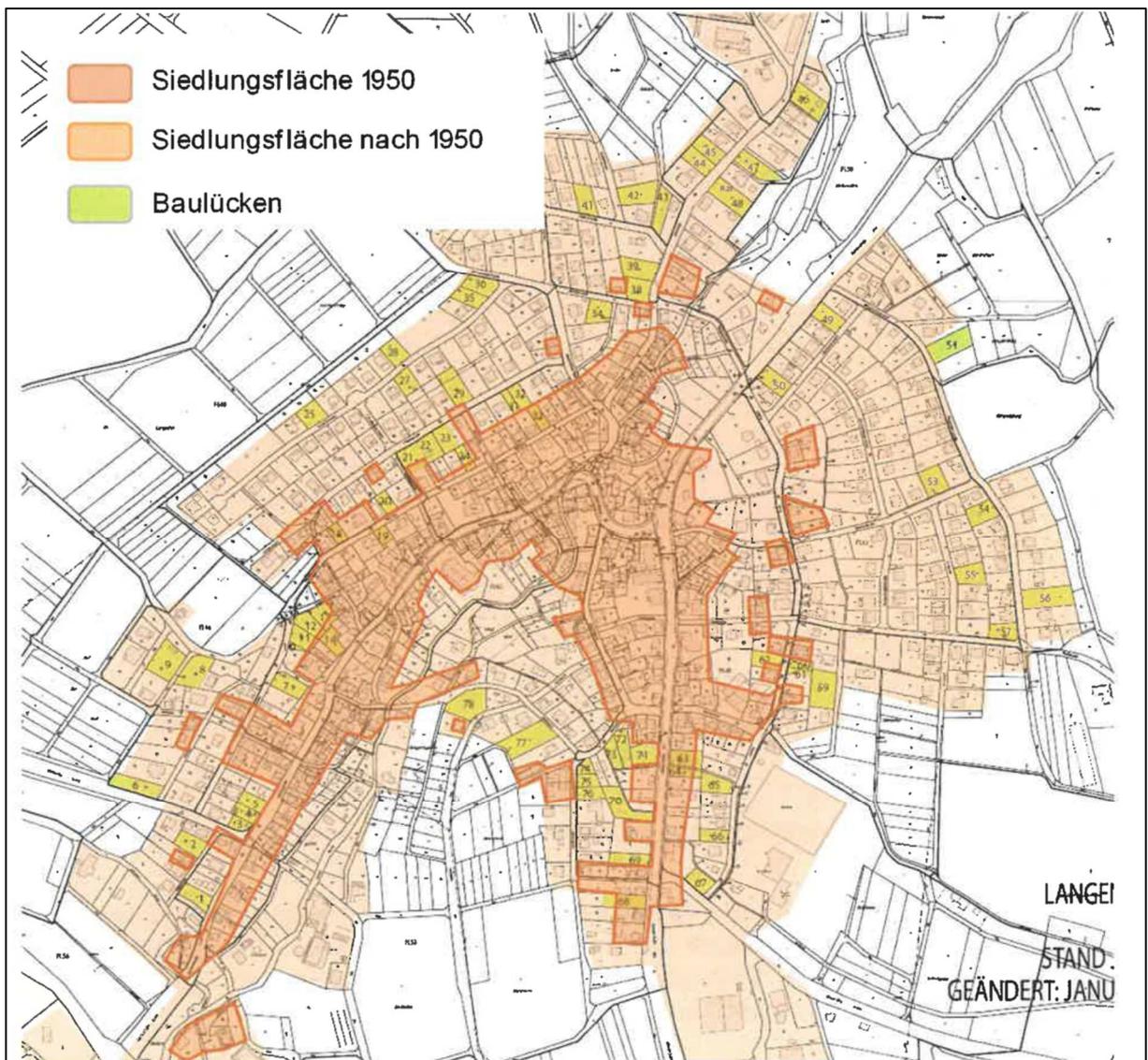
Die Gemeinde Dornburg ist danach bestrebt, durch eine stabile Bevölkerungsbilanz die im Gemeindegebiet vorhandene und gut ausgebaute Infrastruktur dauerhaft zu erhalten. Hierzu gehören u.a. die kulturellen Angebote, die Bereiche der Kinderbetreuung und Bildungsmöglichkeiten, die vielfältigen Dienstleistungsbereiche, die Einkaufsmöglichkeiten sowie attraktive Freizeitangebote. Da gerade bei kleineren, auch teilweise ländlich geprägten Ortschaften eine Abwanderung gerade der jungen Bevölkerungsgruppen zu verzeichnen ist, wird die Gemeinde Dornburg aktiv und beabsichtigt, durch die Projektierung neuer Wohneinheiten den 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 Gemeinde Dornburg daran gelegen, den Flächenbedarf vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung, Nachverdichtung und Arrondierung zu befriedigen. Als Beispiel ist hier der Bebauungsplan „Wohnpark-Dornburg-Center“ in Frickhofen zu nennen. Des Weiteren hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 25.04.2024 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Friedenstraße“ im Ortsteil Frickhofen gefasst, mit dem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung mit Mehrfamilienhäusern im Bereich des ehemaligen Sägewerkes im Ortseingangsbereich geschaffen werden sollen.

Darüber hinaus hat die Gemeinde Dornburg im Verlauf der letzten Jahre bereits mehrere Anwesen angekauft und reaktiviert, um einer Verwahrlosung der Ortskerne (u.a. Frickhofen: Ankauf ehemalige Metzgerei, Abriss und Bau eines Kindergartens) entgegenzuwirken. Das Prinzip „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ wird in der Gemeinde Dornburg im Grundsatz insofern geteilt, zumal dies ohnehin Bestandteil einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB ist. Die Gemeinde erkennt 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 vorliegend unberücksichtigt. Wie dargelegt, sind im Ortsteil Langendernbach 69 Baulücken zu verzeichnen. Diese sind seitens der Eigentümer einer eigenen Nutzung zugeführt und fungieren bspw. als Haus- oder Kleingärten, was für die bestehende Wohnbebauung zu einer hohen

Wohnqualität führt. Des Weiteren werden die Flächen auch für Familienangehörige freigehalten. Aus diesem Grund ist die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer hier auch nicht gegeben. Darüber hinaus hat sich auch gezeigt, dass der Interessentenkreis für das Sanieren von älteren Gebäudebeständen mit teilweise landwirtschaftlichen Nebengebäuden in der Ortslage eher gering ist. Diesbezüglich gilt ergänzend anzumerken, dass nach Aussagen im IKEK im Vergleich mit anderen Kommunen nur sehr wenige Leerstände zu verzeichnen sind. Für den Ortsteil Langendernbach sind 22 Leerstände zu verzeichnen. Die Gemeinde Dornburg versucht jedoch durch Kontaktierung der Eigentümer von Grundstücken bzw. Gebäudeleerständen im Siedlungszusammenhang, diese für eine bauliche Nutzung zu mobilisieren. Die vorhandenen Baulücken im Ortsteil Langendernbach sind nachfolgend der Übersichtskarte zu entnehmen.

### Übersichtskarte Siedlungsentwicklung und Baulücken



(Quelle: IKEK für die Gemeinde Dornburg, Endbericht 16.09.2022)

Ebenso stehen laut IKEK zwar auch im Gemeindegebiet viele ehemals genutzte landwirtschaftlichen Nebengebäude leer und könnten zu Wohnzwecken umgenutzt werden. Hierfür fehlt den Eigentümern jedoch oft das Interesse oder die finanziellen Mittel. Somit sind die bestehenden Möglichkeiten zum Bau oder zur Nachnutzung eines Wohnhauses aktuell sehr gering und stehen in einem deutlichen Kontrast

zur Nachfrage nach Wohnbauflächen. Nach Auskünften der Gemeinde Dornburg gehen konstant Anfragen nach verfügbaren Baugrundstücken aus allen Dornburger Ortsteilen bei der Gemeinde ein, denen gegenwärtig nicht gerecht werden kann.

Eine Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung in Dornburg zeigt, dass zwischen 1995 und 2020 Bevölkerungsrückgänge stattgefunden haben. Seit etwa 2015 sind leichte Bevölkerungszuwächse bzw. eine Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung im Gemeindegebiet feststellbar. In den letzten 10 Jahren ist im Ortsteil Langendernbach ein Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen. Dies lässt sich u.a. auch darauf zurückführen, dass keine neuen Siedlungsflächen zur Ausweisung gelangten und das augenscheinlich vorhandene Flächenpotential (69 Baulücken) nicht mobilisiert werden konnte. Im Rahmen des IKEKs wird daher festgehalten, dass ein deutlicher Fokus auf die Innenentwicklung/ Ortskernentwicklung und die Nachnutzung leerstehender Wohnmobilen gelegt werden sollte. Dies gilt auch für den Ortsteil Langendernbach.

Allerdings wird auch festgehalten, dass neben der Innenentwicklung auch eine an den Bedarf angepasste Neuentwicklung von Baugebieten in Betracht kommt. Aus diesem Grund wird sich bereits im Rahmen des IKEKs mit möglichen moderaten Siedlungserweiterungen an den Ortsrandlagen auseinandergesetzt. Solche Wohngebietsentwicklungen sind daher im Kontext der Innenentwicklung zu werten und stellen hierzu keine Konkurrenz dar. Das vorliegende Plangebiet stellt eine solche Siedlungsarrondierung zur Schaffung zeitnaher einzelner Bauplätze dar und wird explizit im IKEK benannt. Insofern ist eine Konkurrenz zur Innenentwicklung nicht gegeben und die vorliegende Bauleitplanung dient der Verfolgung städtebaulicher Zielvorstellungen, die im IKEK dargelegt sind. Daher wird die untergeordnete Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen im Außenbereich in direkter Ortsrandlage als städtebaulich vertretbar beurteilt. Dies begründet sich darin, dass zunächst private Belange der Landwirtschaft nicht negativ beeinträchtigt werden. Die Flächen sind gegenwärtig zur freien Bewirtschaftung überlassen. Der Verlust lässt daher weder erhebliche Beeinträchtigungen privater oder öffentlicher Belange der Landwirtschaft erkennen. Ferner ist die verkehrliche Erschließung unmittelbar über die bestehende Mainzer Straße ohne hohen Erschließungsaufwand möglich und auch die Abwasserbeseitigung und Versorgung des Gebietes mittels Anschlusses an die vorhandene Leitungsinfrastruktur kann sichergestellt werden.

Darüber hinaus handelt es sich vorliegend 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 deren Standorteigenschaften aufweisen. Insofern sind aufgrund der Standortgebundenheit adäquate Alternativen nicht ersichtlich. Unter Berücksichtigung der zuvor ausgeführten Aspekte, wird unter Abwägung des Sachverhalts und um einen Beitrag zur Schaffung von Wohnraum zu leisten, die geringfügige Neu-Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen als städtebaulich begründet beurteilt.

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

### 1.7 Verfahrensart und -stand

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

Aufstellungsbeschluss gemäß <b>§ 2 Abs. 1 BauGB</b>	11.05.2023 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 in der Nassauischen Neuen Presse als amtliches Bekanntmachungsorgan der Gemeinde Dornburg.

Ein wichtiger Grund i.S.d. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB, den Entwurf des Bauleitplans für die Dauer einer angemessenen längeren Frist öffentlich auszulegen, lag nicht vor. Angesichts des Planziels, der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes in einer Größenordnung von rd. 0,26 ha am Ortsrand von Langendernbach war demnach z.B. nicht von einer erhöhten planerischen Komplexität auszugehen. Ferner lagen neben dem Bauleitplan, Begründung und Umweltbericht lediglich zwei weitere Fachgutachten (Artenschutzfachbeitrag, Schallgutachten) vor, sodass auch der Umfang an Planunterlagen keine Verlängerung der Veröffentlichungsfrist begründet haben.

### 1.8 Vorhaben- und Erschließungsplan

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine moderate Wohnbauentwicklung im Ortsteil Langendernbach wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne § 12 Abs. 3a BauGB aufgestellt. Dies ermöglicht die Ausweisung eines Baugebietes im Sinne der Baunutzungsverordnung. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist daher Bestandteil des Durchführungsvertrages, der im Vorfeld zum Satzungsbeschluss zu fassen ist. Nachfolgend ist der aktuelle Stand des Vorhaben- und Erschließungsplan dargelegt. Geplant ist die Errichtung eines zweigeschossigen Wohngebäudes (Einfamilienhaus) mit vorgelagerten Garagen. Das Wohngebäude ist als moderne Bebauung mit begrüntem Flachdach geplant. Die Garagen greifen hingegen in ihrer Bau- und Materialstruktur den örtlichen Charakter auf und werden mit einem Satteldach ausgeführt. Die verkehrliche Erschließung ist über eine etwa 7 m breite Zufahrt an die B 54 (Mainzer Straße) vorgesehen. Im Bereich der Mainzer Straße

befindet sich zudem die Leitungsinfrastruktur zur Versorgung (Wasser, Strom, Telekom, etc.) der Wohnbebauung sowie zur Abwasserbeseitigung (Mischwasserkanal).

Entlang der südlichen Grundstücksgrenze erfolgt zur besseren Einbindung in das Landschaftsbild und Schaffung zusätzlicher Habitatstrukturen für Vögel oder anderweitige Kleinlebewesen eine geschlossene Laubgehölzhecke angepflanzt. Ferner wird an der westlichen Geltungsbereichsgrenze eine Obstbaumreihe auf einem 8 m breiten Streifen angepflanzt. Die Flächen unterhalb der geplanten Baumstandorte werden als Extensivgrünland entwickelt.

### Vorhaben- und Erschließungsplan (Freiflächenplan)



### Ansicht Westen



### Ansicht Osten



(Quelle: MS Plan.IM.BAU, Stand: 05.06.2024)

## 2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar an der Mainzer Straße (B 54) im Bereich der freien Strecke und somit außerhalb des Ortsdurchfahrtsbereichs. Die verkehrliche Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes ist über eine Grundstückszufahrt an die Mainzer Straße geplant. Im Vollzug des Bebauungsplanes wird es lediglich zu einer geringfügigen Veränderung im Verkehrsgeschehen kommen. Zur Feinsteuerung der Art der baulichen Nutzung werden innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes solche Nutzungen ausgeschlossen, die mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen einhergehen. Auch durch die verbleibenden zulässigen Nutzungen des Allgemeinen Wohngebietes ist mit keinen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit und des fließenden Verkehrs zu rechnen. Legt man das im Vorhaben- und Erschließungsplan dargelegte realistische Planungsszenario eines Einfamilienhauses zu Grunde, kann der planinduzierte Verkehr verkehrsgerecht über den festgesetzten Zufahrtsbereich abgewickelt werden.

Zur Dokumentation der verkehrlichen Erschließung wird ein Teil des Streckenabschnittes der B 54, über den die Grundstückszufahrt und Abwicklung des planinduzierten Verkehrs erfolgt, in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen und als **öffentliche Straßenverkehrsfläche** ausgewiesen. Des Weiteren wird mit Ausnahme der geplanten Zufahrt zur Wahrung des Zufahrtsverbotes im Bereich der freien Strecke entlang der B 54 ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Dies dient zudem der Bündelung der planinduzierten Verkehrsmengen in einem Zufahrtsbereich, der angrenzend zur bebauten Ortslage verortet wird.

Wie vorangehend dargelegt, ist das Plangebiet formalrechtlich dem Bereich der freien Strecke zuzuordnen. Aus diesem Grund sind insbesondere die Bestimmungen des Bundesfernstraßengesetzes bezüglich der Bauverbotszone sowie dem Zufahrtverbot zu berücksichtigen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) dürfen längs der Bundesfernstraßen nicht errichtet werden

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 Meter bei Bundesautobahnen und bis zu 20 Meter bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,
2. bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen.

Nr. 1 gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

Gemäß § 9 Abs. 2: Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn

1. bauliche Anlagen längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen,
2. bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Die Bauverbotszone sowie die Baubeschränkungszone sind nachrichtlich in der Plankarte des Bebauungsplanes dargestellt.

Unter Beachtung der örtlichen Gegebenheiten bedarf es vorliegend der Inanspruchnahme der Bauverbotszone durch die Ausweisung der überbaubaren Grundstückflächen. Hierzu wurde zur Prüfung des Einzelfalls und Heranziehung der Härtefallregelung des § 9 Abs. 8 FStrG ein Antrag bei Hessen Mobil gestellt. Der Antrag ist auszugsweise nachfolgend aufgeführt.

Der gegenwärtige Stand der Planung sieht die Errichtung eines Einfamilienhauses mit zwei Geschossen für das Wohnhaus mit zwei vorgelagerten Garagen vor. Unter Beachtung der örtlichen Gegebenheiten kann die verkehrliche Erschließung ausschließlich über die klassifizierte Bundesstraße (B 54) erfolgen. Die Grundstückszufahrt ist mit einer Breite von rd. 7 m vorgesehen und wird an die nördliche Grundstücksgrenze verortet, um einen räumlichen Zusammenhang mit der bebauten Ortslage herzustellen und auch die Wegstrecke für die fußläufige Anbindung an den vorhandenen Gehweg auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Bei der Positionierung des Gebäudes auf dem Baugrundstück ist beabsichtigt, durch die Hauptnutzung im rückwärtigen Bereich eine gewisse Flucht zum Hauptgebäude des Nachbargrundstückes einzuhalten, um ausreichend Grundstücksfreiflächen im Übergang zum offenen Freiraum zu schaffen. Ferner ist der rückwärtige Teilbereich des Grundstückes für die Anpflanzung einer Obstbaumreihe mit Extensivgrünland vorgesehen und somit für die Nutzung als Hausgarten nicht heranziehbar. Die Anpflanzung dient neben der Eingrünungsfunktion der Sicherstellung eines Mindestanteils ökologisch wirksamer Vegetationsstrukturen, die Nahrungs- und Rückzugsräume, insbesondere für Insekten- und Vogelarten bieten.

Zudem können vor dem Hintergrund der sich westlich angrenzenden Obstbaumwiese und der dort im Rahmen der Artenschutzprüfung festgestellten Vogelarten artenschutzrechtliche Konflikte vermieden werden. Des Weiteren kann durch die Verortung des Baukörpers in Richtung Bundesstraße ein möglichst großer Wohnaußenbereich geschaffen werden, der sich auf der zur B 54 lärmabgewandten Seite befindet. Hierdurch wird in Bezug auf die Lärmeinwirkung Raum für eine konfliktfreie Nutzung geschaffen. Unter Beachtung der dargelegten Ausführungen besteht insofern die planerische Absicht, den Gebäudekörper Richtung Bundesstraße zu verschieben, sodass eine Inanspruchnahme der Bauverbotszone erfolgt. Die Verortung des Gebäudes in Richtung B 54 ist zudem mit dem Vorteil verbunden, dass sich der Weg für die neu herzustellende Leitungsinfrastruktur zur Versorgung und Abwasserbeseitigung des Wohngebäudes verkürzt. Die damit verbundenen wirtschaftlichen Aufwendungen für den Vorhabenträger können somit reduziert werden.

Wie vorangehend dargelegt, befindet sich das Plangrundstück außerhalb des OD-Bereiches der B 54 und somit im Bereich der freien Strecke. Hier sind insbesondere die straßenrechtlichen Bestimmungen des Zufahrtsverbotes sowie der Bauverbots- und Baubeschränkungszone zu beachten. In Bezug auf die geltende Höchstgeschwindigkeit sind im Bereich der geplanten Grundstückszufahrt maximal 50 km/h zulässig, da sich die Ortstafel vorgelagert zur Ortslage befindet.

Aus dem Freiflächenplan ist ersichtlich, dass sich ein Teilbereich des Gebäudekörpers innerhalb der straßenrechtlich geltenden Bauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG in einem Abstand von etwa 17 m zum befestigten Fahrbahnrand befindet. Trotz Unterschreitung der Bauverbotszone und Lage der Grundstückszufahrt im Bereich der freien Strecke ist nach hiesiger Auffassung nicht mit einer Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs auf der B 54 zu rechnen. Laut Verkehrsmengenkarte 2021 von Hessen Mobil weist die B 54 in diesem Streckenabschnitt einen durchschnittlichen täglichen Verkehr von 8.497 Kfz/Tag auf. Der Schwerlastverkehr liegt bei 1.042 Fahrzeugen pro Tag. Im Zuge der Errichtung eines Einfamilienhauses wird es lediglich zu einer untergeordneten Verkehrszunahme kommen, die keine Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Straßennetzes erwarten lässt. Auch mögliche Beeinträchtigungen in Bezug auf die Verkehrssicherheit und die Leichtigkeit des fließenden Verkehrs sind nicht ersichtlich, zumal im Bereich der Grundstückszufahrt eine Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h gilt und die Sichtbeziehungen aufgrund des geradlinigen Streckenverlaufs gegeben sind. Des Weiteren ist lediglich eine untergeordnete Inanspruchnahme der Bauverbotszone für das Wohngebäude vorgesehen. So kann weiterhin ein Abstand von 17 m zum befestigten Fahrbahnrand eingehalten werden. Im Falle einer künftigen Ausbauplanung der Bundesstraße (bspw. Herstellung eines straßenbegleitenden Radweges) steht das geplante Bauvorhaben perspektivischen Ausbaumaßnahmen nicht entgegen.

Für eine ausnahmsweise Inanspruchnahme der Bauverbotszone setzt der § 9 Abs. 8 FStrG enge Grenzen:

*Die oberste Landesstraßenbaubehörde oder das Fernstraßen-Bundesamt an den Bundesfernstraßen, soweit dem Bund die Verwaltung einer Bundesfernstraße zusteht, kann im Einzelfall Ausnahmen von den Verboten der Absätze 1, 4 und 6 zulassen, wenn die Durchführung der Vorschriften im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist oder wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Abweichungen erfordern. Ausnahmen können mit Bedingungen und Auflagen versehen werden.*

Da sich ein Teil des Wohngebäudes innerhalb der Bauverbotszone befindet, wird mit der vorliegenden Begründung eine Zustimmung für eine Ausnahme der Unterschreitung der Bauverbotszone und damit einhergehend, die teilweise Inanspruchnahme der Flächen innerhalb bei Hessen Mobil beantragt.

Mit E-Mail vom 29.01.2024 hat Hessen Mobil mitgeteilt, dass der beantragten Unterschreitung der Bauverbotszone durch das Gebäude um 3 m zugestimmt werden kann.

Hierausfolgend wird im Bebauungsplan die überbaubaren Grundstücksflächen auf einen Abstand von 17 m zum befestigten Fahrbahnrand festgelegt. Des Weiteren wird seitens Hessen Mobil darauf hingewiesen, dass die Bauverbotszone grundsätzlich auch für die gepflasterten Flächen gilt. Sofern diese für die Zuwegung, die Zufahrt und die Fahrbeziehung zur Garage erforderlich sind, wird auch hierfür eine Ausnahme in Aussicht gestellt.

Das Plangebiet verfügt über einen Anschluss an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV). Die nächstgelegene Bushaltestelle (Post) befindet sich in rd. 370 m Entfernung im Bereich der Mainzer Straße 28 und ist fußläufig erreichbar.

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

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

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB gelangt in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Baugebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung zur Ausweisung. Das Baugesetzbuch bietet den Gemeinden die Möglichkeit ein Baugebiet gemäß Baunutzungsverordnung auszuweisen. Die konkrete Bestimmtheit des geplanten Vorhabens ist in diesen Fällen dann im Durchführungsvertrag sicherzustellen, der vor Fassung des Satzungsbeschlusses zu beschließen ist. Daher bedarf es im Bebauungsplan einer entsprechenden Festsetzung, die besagt, dass innerhalb des in der Plankarte abgegrenzten Vorhabengrundstückes nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

Die allgemeine Gebietsfestlegung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan hat den Vorteil, dass im Vollzug des Bebauungsplanes eine größere Flexibilität in Bezug auf die Zulässigkeit von Bauvorhaben besteht. Bei geänderten städtebaulichen Rahmenparametern bzw. geänderten Vorhaben bedarf es keiner Änderung des Bebauungsplanes, sondern lediglich der Änderung des Durchführungsvertrages, sofern das neue Vorhaben den allgemeinen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entspricht.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gelangt vorliegend ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne § 4 BauNVO zur Ausweisung. Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes begründet sich u.a. darin, in Bezug auf die geplante Wohnbebauung in Verbindung mit der auf das Gebiet einwirkenden Immissionsbelastung (Verkehr, Gewerbe) Normenklarheit für die Beurteilung immissionsschutzrechtlicher Belange zu schaffen. Zudem wird durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (anstatt eines Reinen Wohngebietes) der bestehenden Lärmvorbelastung (Gewerbelärm, Verkehrslärm) Rechnung getragen. Es ist nicht Planziel des Bebauungsplanes den Bewohnern eine besondere Wohnruhe zu gewährleisten, sondern in Anbetracht eines bestehenden Bedarfs zeitnahen Wohnraum zu schaffen.

Ferner steht die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Kontext zu der sich nördlich anschließenden (Wohn-)Bebauung, sodass nach vorliegender Auffassung, trotz Größenordnung des Allgemeinen Wohngebietes mit rd. 0,18 ha, die Gebietsart in Zusammenschau mit der Bestandsbebauung insgesamt gewahrt wird.

**Allgemeine Wohngebiete** dienen vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

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

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

Unter Anwendung der Bestimmungen des § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die allgemein zulässigen Nutzungen, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke von der Zulässigkeit ausgenommen werden. Der Ausschluss der dargelegten Nutzungen trägt dem Schutzanspruch des Wohnens Rechnung, wobei das Ziel verfolgt wird, Betriebe mit potenziellem Störgrad in Folge von Emissionen und einer Zunahme des Verkehrsaufkommens, auch in Bezug auf die verkehrliche Erschließung außerhalb der Ortsdurchfahrt an die B 54 zu vermeiden.

Der Gebietscharakter wird gleichwohl gewahrt, da im Unterschied zum reinen Wohngebiet i.S. § 3 BauNVO auch nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig bleiben. Unabhängig von § 15 BauNVO sind dies Nutzungen, die aufgrund ihres Emissionsverhaltens und des induzierten Verkehrsaufkommens unter Beachtung der örtlichen Gegebenheiten insgesamt verträglich auch zur geplanten Wohnbebauung und der angrenzenden Wohnbebauung untergebracht werden können.

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

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

Der Ausschluss von Tankstellen und Verwaltungen in den zur Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet gelangenden Bereich trägt ebenfalls den vorangehend dargelegten Zielvorstellungen Rechnung.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

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

### **Grundflächenzahl (GRZ)**

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m<sup>2</sup> Grundfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne des § 19 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Bei Konkurrenz der Grundflächenzahl (GRZ I) und der überbaubaren Grundstücksgrenze gilt im Übrigen die engere Festsetzung.

Zur Verfolgung des Eingangs dargelegten Planziels wird die zulässige Grundflächenzahl auf eine **GRZ = 0,3** festgelegt. Hierdurch wird das vorhandene Flächenpotential einer entsprechenden baulichen Nutzungsintensivierung zugeführt, wobei gleichzeitig der Versiegelungsgrad auf das notwendige Maß einer bedarfsgerechten Bebauung begrenzt wird.

Darüber hinaus gilt die gesetzliche Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO, nach der bei der Ermittlung der Grundfläche, die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen sind. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden und somit im Zuge der vorliegenden Planung höchstens bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von **GRZ = 0,45**.

### **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. Für das vorliegende Plangebiet wird im Allgemeinen Wohngebiet die Geschossflächenzahl für das Allgemeine Wohngebiet auf ein Maß von **GFZ = 0,5** festgesetzt. Durch die Begrenzung sollen negative Auswirkungen auf das Straßen- und Landschaftsbild vermieden und Gebäudekubaturen verhindert werden, die aufgrund der Dimensionierung städtebaulich nicht verträglich sind.

### **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 für das Allgemeine Wohngebiet mit **Z = II** festgesetzt und steht damit im Kontext der sich nördlich anschließenden Bestandsbebauung, die ebenfalls zwei Vollgeschosse aufweist.

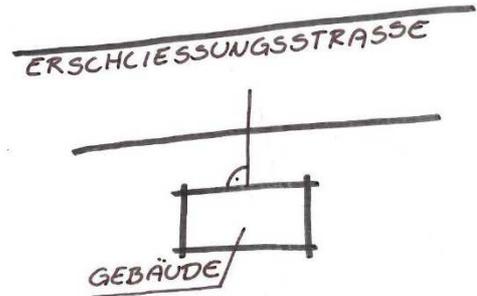
## Festsetzungen zur Höhenentwicklung

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 für das Allgemeine Wohngebiet, um eine mit der Umgebung verträgliche Höhenentwicklung sicherzustellen und auch eine hinsichtlich der Lage am Ortsrand verträgliche Dimensionierung der geplanten Bebauung zu erzielen. Daher werden für den zur Ausweisung gelangenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Mainzer Straße“ jeweils eine maximale Traufhöhe sowie eine maximale Gebäudeoberkante festgesetzt, die zusätzlich in Bezug auf die Dachgestaltung differenziert werden.

Dabei wird die **Gebäudeoberkante (OK<sub>Geb.</sub>)** auf maximal 7,50 m bei Flachdächern und 10,00 m bei geneigten Dächern über Bezugspunkt festgesetzt.

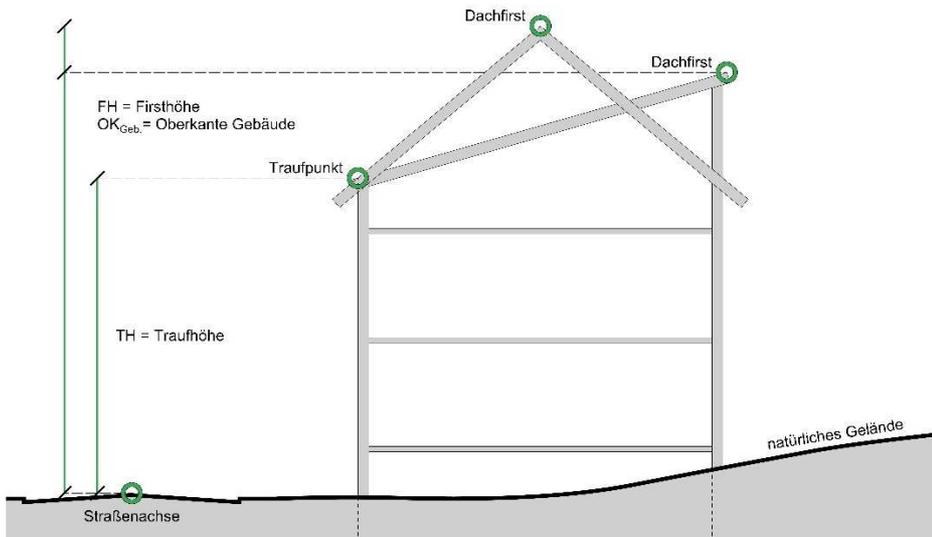
Ergänzend wird zur weiteren Gliederung des Gebäudekörpers eine maximale **Traufhöhe (TH)** von 6,50 m über Bezugspunkt festgesetzt. Die Traufhöhe ist bei geneigten Dächern der Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut und entspricht bei Pultdächern dem unteren Pultdachabschluss. Bei Flachdächern ist die Traufhöhe der oberste Attika-Abschluss über dem letzten zulässigen Vollgeschoss. Die Gebäudeoberkante ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes. Ausgenommen hiervon sind technische Aufbauten.

Der Untere Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudeoberkante ist die Oberkante in der Mitte der Fahrbahn, der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße „Mainzer Straße“/ B 54“, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte.



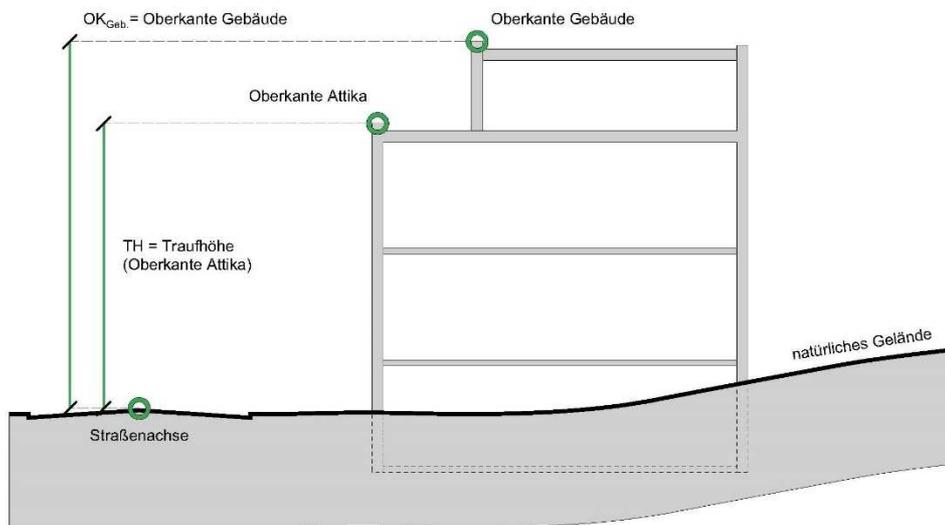
## Systemschnitt

Bezugspunkte für die Höhenermittlung bei geneigten Dächern



## Systemschnitt

Bezugspunkte für die Höhenermittlung bei Flachdächern



Die vorgenommene Höhenentwicklung entspricht einer für die Errichtung eines freistehenden Einfamilienhauses bzw. einer im Allgemeinen Wohngebiet gängigen Gebäudehöhe und korrespondiert mit der Bestandsbebauung nördlich des Plangebietes. Im Wesentlichen erfolgt die detaillierte Festsetzung der Gestaltung der Bauhöhen vor dem Hintergrund, dass künftige Gebäude hinsichtlich ihrer Lage am Ortsrand verträglich dimensioniert sind.

### 3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für das Allgemeine Wohngebiet wird einheitlich eine **offene Bauweise** im Sinne § 22 Abs. 1 BauNVO bestimmt. Demnach sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten und dürfen eine Länge von 50 m nicht überschreiten. Als Haustyp sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig. Die Festsetzungen zur Bauweise sowie zum Haustyp orientieren sich am nördlich angrenzenden Bestandsbestand und verfolgen den Grundsatz, dass hier keine Bebauung entsteht, die mit der im Umfeld vorgesehenen Bebauung städtebaulich nicht verträglich ist.

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.

Das Festsetzen einer Baugrenze dient dazu, Freibereich im Plangebiet zu erhalten oder eine gewisse Homogenität der Baukörperanordnung zu erreichen, indem die Bebauung auf bestimmte Grundstücksteile beschränkt wird, innerhalb derer das Gebäude weitestgehend frei platziert werden kann. Aufgrund der Lage angrenzend zur B 54 im Bereich der freien Strecke sind die straßengesetzlichen Bestimmungen in Bezug auf die Bauverbotszone entsprechend zu würdigen.

Die Bauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG erstreckt sich auf 20 m zum befestigten Fahrbahnrand. Im Vorfeld zur Durchführung einer Bauleitplanung erfolgte eine Abstimmung mit Hessen Mobil. Hier wurde sich darauf verständigt, dass eine Bebauung bis auf 17 m zum befestigten Fahrbahnrand der B 54 in Aussicht gestellt werden kann. Dies wird vorliegend aufgegriffen und die überbaubare Grundstücksfläche auf 17 m zur B 54 festgelegt. Die Tiefe des Baufensters beträgt 30,00 Meter und ermöglicht

eine gewisse Flexibilität in der Stellung der Gebäude auf dem Baugrundstück. Ferner wird berücksichtigt, dass bspw. Garagen oder Carports außerhalb der Bauverbotszone errichtet werden dürfen. Die Festlegung der seitlichen Abstände der Baugrenzen erfolgt unter Berücksichtigung der Mindestabstandsflächen gemäß Hessischer Bauordnung mit einem Maß von 3,00 m. Ergänzend wird auf die Bestimmungen des § 23 Abs. 5 BauNVO hingewiesen.

### 3.4 Anzahl der Wohneinheiten

Entsprechend den dargestellten städtebaulichen Zielvorstellungen wird für das Allgemeine Wohngebiet die zulässige **Anzahl der Wohnungen** auf maximal 1 Wohneinheit je Wohngebäude beschränkt. Die Begrenzungen zu den zulässigen Wohneinheiten dienen unter anderem der Steuerung des planinduzierten Verkehrsaufkommens und gewährleistet innerhalb des Plangebietes auch hinsichtlich der Wohnform eine Anpassung an die Struktur der vorhandenen Umgebungsbebauung sowie ein verträgliches Einfügen der geplanten Bebauung.

### 3.5 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen

Trotz Lage im Ortsrandbereich und räumlicher Nähe zum Freiraum 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 daher festgesetzt, dass befestigte Flächen wie z.B. Stellplätze, Garagen- und Stellplatzzufahrten, Wege- und Hofflächen im Sinne untergeordneter Nebenanlagen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes **wasserdurchlässig** mit einem mittleren Abflussbeiwert  $\leq 0,6$  zu befestigen sind. Der Abflussbeiwert beschreibt, welcher prozentuale Anteil des Niederschlags zum Abfluss gelangt, d. h. das Verhältnis zwischen dem abflusswirksamen (effektiven) Niederschlag und dem Gesamtniederschlag. Der mittlere Abflussbeiwert entspricht hierbei dem über die gesamte Dauer des betrachteten Niederschlagsereignisses gemittelten Verhältnis des Abflussvolumens zum Niederschlagsvolumen (DWA-M 153 (2007)).

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

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

Die Lage des Plangebietes am Ortsrand und im Übergang zum offenen Freiraum begründet die Aufnahme von eingriffsminimierenden Festsetzungen im Hinblick auf die Thematik der **Lichtverschmutzung** und der damit verbundenen negativen Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen. Zum Schutz vor Beeinträchtigungen durch Licht sind zur Außenbeleuchtung daher 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.

Um der Ortsrandlage Rechnung zu tragen und die geplante Bebauung besser in das Orts- und Landschaftsbild einzubinden, wird entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze eine Fläche zur

**Anpflanzung von Sträuchern** festgelegt. Innerhalb dieser Flächen ist eine geschlossene Laubstrauchhecke unter ausschließlicher Verwendung standortgerechter Laubgehölze anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es gilt 1 Strauch je 5 m<sup>2</sup>. Sträucher sind in Gruppen von jeweils 4-6 Exemplaren einer Art anzupflanzen.

Darüber hinaus ist ebenfalls aus klimaökologischen Gesichtspunkten eine Festsetzung zur **Begrünung von Dächern** Bestandteil des Bebauungsplanes. Demnach gilt, dass mindestens 80 % der Dachflächen  $\leq 5^\circ$  Neigung mindestens in extensiver Form mit Wildgräsern und Wildkräutern zu begrünen und dauerhaft zu erhalten sind. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mind. 0,10 m betragen. Die Dachflächen von Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind hiervon ausgenommen. Klarstellend wird angemerkt, dass sich die Regelung auf die tatsächlich verwirklichte Dachfläche bezieht, d.h. bei der Realisierung von Staffelgeschossen die durch den Rücksprung entstehende Terrassenfläche nicht als Dachfläche im Sinne der Festsetzung zu verstehen ist.

Mit der Begrünung von Dachflächen werden ökologisch wirksame Ersatzlebensräume, insbesondere für Tiere wie z.B. Insekten geschaffen. Darüber hinaus reduzieren begrünte Dächer die Reflektion sowie die Wärmeentwicklung. Ferner kann ein Beitrag zur Regenwasserbewirtschaftung (Verdunstung, Rückhaltung) geleistet werden.

### **3.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Grundsätzlich geht mit der vorliegenden Bauleitplanung ein Eingriff in den Naturhaushalt sowie den Boden- und Wasserhaushalt einher. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan kann dieser Eingriff jedoch minimiert werden und teilweise als Ausgleich herangezogen werden. Der Bebauungsplan enthält im rückwärtigem Grundstücksbereich eine 8 m breite Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „**Obstbaumreihe mit Extensivgrünland**“. Der Bereich ist somit als Extensivgrünland mit einer Obstbaumreihe zu entwickeln. Hierzu ist das vorhandene Grünland während der Bauphase abzugrenzen und zu erhalten sowie nachfolgend mit einer ein- bis zweischürigen Mahd und Abfuhr des Mahdguts dauerhaft zu pflegen. Zudem sind mind. 4 hochstämmige Obstbäume einer regionaltypischen Sorte zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen, verbunden mit fachgerechtem Schnitt und der Verpflichtung zur Nachpflanzung bei Abgang. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemittel ist unzulässig.

Die Flächenfestsetzung dient neben der Eingrünungsfunktion ebenfalls der Sicherstellung eines Mindestanteils ökologisch wirksamer Vegetationsstrukturen, die Nahrungs- und Rückzugsräume, insbesondere für Insekten- und Vogelarten bieten. Die Verpflichtung zur Ersatzpflanzung stellt zudem sicher, dass bei Abgang ein neues Gehölz an ungefähr gleicher Stelle die entsprechende Funktion übernimmt. Zur Erbringung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs werden externe Ausgleichsmaßnahmen in der Gemarkung Wilsenroth in den Bebauungsplan aufgenommen. Zur Ausweisung gelangen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit differenzierten Entwicklungszielen. Im Bereich der Flur 2, Flurstücke 176 und 190 sind vorhandene Gehölze in ihrer Ausdehnung zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die übrigen Flächen sind als Extensivgrünland für geschützte Tagfalterarten zu entwickeln. Hierzu sind die Flächen als ein- bis zweischüriges Grünland zu bewirtschaften. Das Schnittgut ist abzutransportieren. Innerhalb des Zeitraums 15. Juni bis 15. September ist eine Mahd unzulässig. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sowie eine Düngung sind unzulässig. Des Weiteren ist das Flurstück auszupflocken. Das Entwicklungsziel der Maßnahmenfläche wird als „**Extensivgrünland für geschützte Tagfalter**“ festgesetzt.

Im Bereich der Flur 3, Flurstücke 15/1, 15/2 und 18 gelangt eine Maßnahmenfläche mit dem Entwicklungsziel „**Streuobstwiese**“ zur Ausweisung. Im Bereich des Flurstücks 15/1 und 15/2 sind die Fläche

als ein- bis zweischüriges Grünland zu bewirtschaften. Das Schnittgut ist abzutransportieren. Es sind insgesamt 12 hochstämmige Obstbäume regionaltypischer Sorten mit einem Mindestabstand von 12 Metern zueinander zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bestandsobstbäume sind zu integrieren. Die Obstbäume sind regelmäßig fachgerecht zu schneiden. Im Bereich des Flurstücks 18 sind die Flächen als ein- bis zweischüriges Grünland zu bewirtschaften. Das Schnittgut ist abzutransportieren. Die Obstbäume sind zu erhalten und regelmäßig fachgerecht zu schneiden. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen mit hochstämmigen Obstbäumen regionaler Sorten vorzunehmen. Der Einsatz von chemisch-synthetische Pflanzenschutzmitteln und anorganische Düngung sind unzulässig.

Des Weiteren sind im Bereich der Maßnahmenfläche zwei Nistkästen für den Steinkauz (Steinkauzhöhlen) anzubringen und fachgerecht zu unterhalten. Unter Beachtung der örtlichen Gegebenheiten kann hierdurch ein Beitrag zur ökologischen Aufwertung durch Schaffung artspezifischer Nistmöglichkeiten erzielt werden.

Insgesamt sind die festgesetzten Maßnahmenflächen in Verbindung mit den weiteren eingriffsminimierenden Maßnahmen geeignet, den Anforderungen des § 1a Abs. 3 BauGB gerecht zu werden.

#### **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 zur Dachgestaltung, zu Einfriedungen, zu Abfall- und Wertstoffbehältern sowie zur Grundstücksfreilächengestaltung in den Bebauungsplan aufgenommen.

##### **Dachgestaltung**

Der Bebauungsplan enthält zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung Festsetzungen zur Dachgestaltung. Diese orientieren sich an der vorhandenen Dachlandschaft der sich nördlich des Plangebietes anschließenden Bebauung. Zulässig sind demnach Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von 28-45°. Zur Dacheindeckung sind nicht glänzende Materialien in roten und dunklen Farben (schwarz, braun, anthrazit) zulässig, was einer ortbildtypischen Dacheindeckung entspricht. Um auch einer modernen und zeitgemäßen Baugestaltung Rechnung zu tragen, sind darüber hinaus auch Flachdächer mit einer Neigung von  $\leq 5^\circ$  zulässig, wobei diese allerdings mindestens extensiv zu begrünen sind. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf den Dachflächen sind zulässig. Für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen, einschließlich Carports sowie untergeordnete Dächer sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

##### **Einfriedungen, Abfall- und Wertstoffbehälter**

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Auch Anlagen und Standflächen für Abfallbehältnisse können sich negativ auf das Straßen- und Landschaftsbild auswirken. Solche Trennwirkungen, die das Straßen- sowie das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen, sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Im Bebauungsplan wird daher festgesetzt, dass offene Einfriedungen sowie Laubhecken zulässig sind. Die straßenseitigen Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über der Straßenoberkante nicht überschreiten. Neben gestalterischen Aspekten dient dies der Verkehrssicherheit und Gewährleistung der

Sichtbeziehungen zu den Verkehrsteilnehmern der B 54. Entlang den übrigen Grundstücksgrenzen beträgt die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen 2,00 m über der Geländeoberfläche. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten, um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewähren. Mauer- und Betonsockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern handelt.

Ergänzend wird bestimmt, dass Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen sind. Sie sind in Bauteile einzufügen, einzubeziehen oder mit Laubhecken zu umpflanzen oder dauerhaft mit einem Sichtschutz zu umgeben.

### **Gestaltung der Grundstücksfreiflächen**

Neben gestalterischen Aspekten sind zur Gewährleistung einer Mindestdurchgrünung des Plangebietes unter Berücksichtigung der derzeitigen klimatischen Herausforderung mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen (nicht überbaubare Fläche lt. GRZ inkl. Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO) mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen vorzunehmenden Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB können zur Anrechnung gebracht werden.

Weiterhin wird eine Vorschrift zum Umgang mit der Gestaltung von Gärten in Form von Stein-, Kies-, Split- und Schotterschüttungen in Gärten aufgenommen. Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 1 m<sup>2</sup> Fläche sind unzulässig, soweit sie auf einem Unkrautvlies, einer Folie oder einer vergleichbaren Untergrundabdichtung aufgebracht werden und nicht wie bei einem klassischen Steingarten die Vegetation, sondern das steinerne Material als hauptsächliches Gestaltungsmittel eingesetzt wird. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt. Diese Vorschriften stärken insgesamt die Durchgrünung im Plangebiet sowie die Erhaltung des bisherigen natürlichen Wasserkreislaufes und tragen damit im lokalen Maßstab zur Klimaanpassung bei.

## **5. Wasserrechtliche Festsetzung**

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 Hessisches Wassergesetz (HWG) sind wasserrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Demnach ist nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser in Zisternen oder Regenwassernutzungsanlagen zu sammeln und als Brauchwassernutzung zu verwenden, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Das Fassungsvermögen der Zisternen muss mindestens 2000 l pro 100 m<sup>2</sup> Dachfläche betragen. Sofern eine Retentionszisterne errichtet wird, darf der Drosselabfluss zum Mischwasserkanal maximal 0,8 l/s betragen. Die im Grundriss projizierte Dachfläche definiert die abflusswirksame Dachfläche.

## **6. Berücksichtigung umweltschützender Belange**

### **6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht**

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der

Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Um Doppelungen zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert. Auf die Ausführungen im Umweltbericht wird verwiesen.

## **6.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung**

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Zum Ausgleich der durch den Bebauungsplan generierten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft werden in der Gemarkung Wilsenroth Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit den Entwicklungszielen „Extensivgrünland für geschützte Tagfalterarten“ und „Streuobstwiese“ festgesetzt. Des Weiteren wird im Rahmen des zu schließenden Durchführungsvertrages festgehalten, dass zwei geeignete Nistkästen (Steinkauzröhren) im Plangebiet aufzuhängen sind. Zusammen mit den eingriffsminimierenden Festsetzungen im Bereich des generierten Eingriffs sind die Maßnahmen insgesamt geeignet den Anforderungen des § 1a Abs. 3 BauGB gerecht zu werden.

## **6.3 Artenschutzrechtliche Belange**

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

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

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

Aufgrund der im Plangebiet vorgefundenen Habitatstrukturen wurde eine Artenschutzprüfung sowie Erhebungen zu Vogelarten im Zeitraum von März 2023 bis Juni 2023 durchgeführt. Nach gutachterlicher Einschätzung wird das Plangebiet aufgrund der vorhandenen Strukturen von Siedlungsfolgern aktuell lediglich als Nahrungshabitat genutzt. Brutplätze in Form von Gebäuden für den Hausrotschwanz, die Bachstelze, die Mehlschwalbe, den Mauersegler oder den Haussperling finden sich im direkten Umfeld des Plangebietes in den angrenzenden Wohnbauflächen. Diese bleiben weiterhin erhalten. Auch die angrenzenden Gehölze innerhalb der Ortslage und in der westlich angrenzenden Obstbaumwiese, die Niststandort von z. B. Blaumeise, Kohlmeise und Star sind, bleiben erhalten. Aufgrund der Grünlandausprägung und intensiven Nutzung der Fläche ist nicht mit dem Vorkommen von Moorbläulingen (*Maculinea nausithous*, *M. teleius*) innerhalb des Plangebietes zu rechnen. Die Wirtspflanze Großer Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*) konnte nicht nachgewiesen werden.

Weitere artenschutzrechtlich bedeutsame Artvorkommen wie z. B. Haselmaus oder Zauneidechse sind aufgrund der Habitatausstattung nicht im Plangebiet zu erwarten. Sonnenexponierte und vegetationsarme Standorte als Lebensraum für Eidechsen oder die Schlingnatter sind nicht vorhanden. Auch fehlen geeignete beerenreiche Gehölzbestände für das Vorkommen der Haselmaus. Gehölze, die als Niststandorte dienen könnten, sind ebenfalls nicht im Plangebiet vorhanden. Im gutachterlichen Ergebnis konnten außer den Vogelarten keine artenschutzrechtlich bedeutsamen Artvorkommen nachgewiesen werden und sind auch aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Habitatstrukturen nicht zu erwarten.

In Bezug auf die festgestellten Vogelarten im Plangebiet und dessen Umfeld wird gutachterlich angeführt, dass aufgrund der vorhandenen Strukturen das Plangebiet von Siedlungsfolgern aktuell lediglich als Nahrungshabitat genutzt wird. Brutplätze in Form von Gebäuden für den Hausrotschwanz, die Bachstelze, die Mehlschwalbe, den Mauersegler oder den Haussperling finden sich im direkten Umfeld des Plangebietes in den angrenzenden Siedlungsflächen. Diese bleiben weiterhin erhalten. Auch die angrenzenden Gehölze innerhalb der Ortslage und in der westlich angrenzenden Obstbaumwiese, die Niststandort von z. B. Blaumeise, Kohlmeise und Star sind, bleiben erhalten. Gehölze die als Niststandorte dienen könnten, sind nicht im Plangebiet vorhanden. Ferner wird angeführt, dass vorhabenbedingte Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der Populationen zu keiner Verschlechterung führen. Dennoch sind Verminderungsmaßnahmen, insbesondere im Zuge von Baumaßnahmen zu beachten. Zum Schutz sind Vermeidungsmaßnahmen wie z.B. die Einhaltung von gesetzlich vorgegebenen Zeiten zur Baufeldfreimachung zu beachten, um Gefährdungen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) werden nicht erforderlich.

In Bezug auf die gutachterlich aufgeführten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen, die ohnehin geltendes Recht darstellen oder nicht über die Ermächtigungsgrundlage des Baugesetzbuches abgedeckt sind, kann der Bebauungsplan lediglich eine hinweisende Funktion übernehmen, was in Form der Darstellung der artenschutzrechtlichen Hinweise auf der Plankarte und den umfangreichen Ausführungen im Umweltbericht erfolgt.

Zusammenfassend festgehalten werden kann, dass im Ergebnis der Artenschutzprüfung keine artenschutzrechtlichen Konflikte ersichtlich sind, die ein unüberwindbares Hindernis für den Vollzug des Bebauungsplanes darstellen. Hier kann den artenschutzrechtlichen Aspekten und den einschlägigen artenschutzrechtlichen gesetzlichen Bestimmungen im Rahmen der Genehmigungs- und Ausführungsebene Rechnung getragen werden. Für weitergehende Informationen wird auf die Ausführungen im Umweltbericht und auf den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag verwiesen.

## **7. Klimaschutz**

Im vorliegenden Bebauungsplan wird der Aspekt Klimaanpassung in die Planung einbezogen. Diesbezüglich wird festgesetzt, dass mindestens 80 % der Dachflächen  $\leq 5^\circ$  Neigung mindestens in extensiver Form mit Wildgräsern und Wildkräutern zu begrünen und dauerhaft zu erhalten sind. Hierdurch wird zur Retention von Regenwasser und zur Kühlung des Plangebietes und damit einhergehend im lokalen Maßstab zur Klimaanpassung beigetragen. Ebenfalls gestalterische Maßnahmen wie der Ausschluss von Schottergärten sowie weiteren Vorgaben zur Bepflanzung der Baugrundstücke (randliche Bepflanzung mit Sträuchern, Anpflanzung von Obstbäumen) und zur Grundstücksfreiflächengestaltung tragen dem Aspekt der Klimaanpassung Rechnung. In Ergänzung werden wasserdurchlässige Beläge für befestigte Flächen festgesetzt sowie die Verwendung von wasserdichten nicht durchwurzelbaren Folien zur Freiflächengestaltung ausgeschlossen. Hierdurch kann der Verringerung der Grundwasserneubildung in Folge der planinduzierten Versiegelung entgegengewirkt werden.

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.

## **8. 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.

## **9. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz**

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

### Wasserversorgung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Allgemeines Wohngebiet geschaffen. Das Allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Als realistisches Szenario kann insofern der aktuelle Stand des Vorhaben- und Erschließungsplanes zu Grunde gelegt werden, welches die Errichtung eines Wohngebäudes mit einer zulässigen Wohneinheit vorsieht. Der hierdurch zu erwartende zusätzliche Wasserbedarf wird auf Grundlage von Erfahrungswerten bestimmt und ist in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst.

Art der Bebauung	Anzahl Wohneinheiten	Einwohner je Wohneinheit	Einwohner gesamt	Spezifischer Wasserbedarf	Wasserverbrauch gesamt
Wohngebäude	1	3,5	4	0,15 m <sup>3</sup> /Tag	0,6 m <sup>3</sup> / Tag

In der Mainzer Straße befindet sich die Leitungsinfrastruktur für die Wasserversorgung. Hier liegt eine DN 100 Wasserleitung mit einem Wasserdruck von ca. 4 bis 5 bar, an die das Allgemeine Wohngebiet angeschlossen werden kann. Der nächste Hydrant befindet sich auf Höhe des Anwesens Mainzer Straße 3 und somit in einer Entfernung von rd. 40 m zum Plangebiet. Die Wasserversorgung, einschließlich der Löschwasserversorgung kann über Anschluss an das bestehende örtliche Netz im Bereich der Mainzer Straße sichergestellt werden.

### 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.

Die Entwässerung kann durch Anschluss an das bestehende Kanalnetz im Bereich der Mainzer Straße (Mischsystem) erfolgen. Das anfallende Schmutzwasser ist der Kläranlage Langendernbach zu zuführen. Die Kläranlage Langendernbach ist für 3.600 Einwohnergleichwerte bemessen. Gemäß der im Zuge der Erklärung zur Abwasserabgabe 2022 angegebenen Jahresschmutzwassermengen sind 2.966 Einwohner an die Kläranlage angeschlossen. Die Kläranlage ist ausreichend bemessen, um das im Plangebiet anfallende zusätzliche Schmutzwasser ordnungsgemäß zu behandeln.

Aufgrund der Notwendigkeit der Einleitung des im Plangebiet anfallenden Abwassers in den Mischwasserkanal aufgrund fehlender anderweitiger Möglichkeiten (bspw. Einleitung in einen Vorfluter, Versickerung) sowie vor dem Hintergrund klimaökologischer Belange, einschließlich Behandlung der Thematik der Starkregenereignisse, sind Festsetzungen und Maßnahmen Bestandteil des Bebauungsplanes, die der Reduzierung der Abwassermengen dienen. Zu nennen ist hier insbesondere die Dachbegrünung, die einen wichtigen Aspekt in der Regenwasserbewirtschaftung darstellt. Ferner wird die zulässige Versiegelung auf das notwendige Maß begrenzt und die in § 17 BauNVO dargelegten Obergrenzen nicht vollständig ausgeschöpft. Des Weiteren tragen auch die weiteren eingriffsminimierenden Festsetzungen, wie die wasserdurchlässige Bauweise von befestigten Flächen, die Unzulässigkeit von wasserdichten Folien, der Ausschluss von Schottergärten sowie Vorgaben zur Begrünung von Grundstücksfreiflächen der Reduzierung der Abwassermengen bei. Ferner ist nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser zur Brauchwassernutzung in geeigneten Anlagen zu sammeln. Das Fassungsvermögen der Zisternen muss mindestens 2000 l pro 100 m<sup>2</sup> Dachfläche betragen. Sofern eine Retentionszisterne errichtet wird, darf der Drosselabfluss zum Mischwasserkanal maximal 0,8 l/s betragen.

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, oberirdische Gewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche werden durch das Plangebiet 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 ermöglicht eine zweckentsprechende Bebauung und Nutzung der Baugrundstücke und somit auch eine entsprechende Versiegelung der bisher un bebauten Fläche.

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. Darüber hinaus ist die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung unzulässig. 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 für Flachdächer 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.*

## **10. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz**

### *Altlasten*

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

### *Baugrund*

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

### *Vorsorgender Bodenschutz*

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

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, beispielsweise Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB. Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, d.h. Erhaltung des Infiltrationsvermögens. Bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden (siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017).
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden anlegen (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z. B. durch Absperrung mit Bauzäunen, Einrichtung fester Baustraßen oder Lagerflächen. Bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufluss, z.B. zufließendes Wasser von Wegen. Der ggf. vom Hang herabkommende Niederschlag ist während der Bauphase – beispielsweise durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes –, um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten. Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).

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

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

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

## 11. Kampfmittel

Der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen hat in seiner Stellungnahme vom 11.12.2023 mitgeteilt, dass die Auswertung von Luftbildern keinen begründeten Verdacht ergeben haben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Flächen nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Sollte im Zuge der Bauarbeiten dennoch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

## 12. Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetzes (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 der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes kann in Bezug auf die nördlich anschließende Bebauung der **Trennungsgrundsatz** des § 50 BImSchG grundsätzlich gewahrt werden. Jenseits der B 54 befindet sich eine gewerbliche Nutzung in Form eines Bauzentrums. Unter Beachtung der gewachsenen Siedlungs- und Gewerbeentwicklung und geplanter Ergänzung einer Wohnbebauung am Siedlungsrand steht die Bauleitplanung dem Trennungsgrundsatz nicht entgegen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurde der Hinweis auf die in räumlicher Nähe zum Planstandort (Flur 52, Flurstück 55, Gemarkung Langendernbach) vorhandene Brecheranlage und der damit verbundenen Lärmemissionen hingewiesen. Im Jahr 2015 wurde eine

Geräuschimmissionsmessung an der Baustoff -Recyclinganlage durchgeführt. Bei der Anlage handelt es sich um eine genehmigungsbedürftige Anlage nach § 4 Bundes-Immissionsschutzgesetz. Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte bedurfte es Geräuschimmissionsmessungen auf der Grundlage der TA-Lärm. Die Untersuchung ist als Anlage der Begründung den Planunterlagen beigelegt. Im Rahmen der Untersuchung wurde auf dem Plangebiet zur Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes ein Messpunkt (Immissionsort 3 – Allgemeines Wohngebiet) festgelegt. Ein Nachtbetrieb der Anlage findet nicht statt. Zunächst wurden an dem Messpunkt die Fremdgeräusche durch den Verkehr auf der B 54 bestimmt. Im Gutachten wird ausgeführt, dass die Anlagengeräusche während den kurzen leisen Phasen der Verkehrsgeräusche sehr schwach wahrnehmbar waren. Der einwirkende Schalldruckpegel bei Betrieb aller Anlagen wird auf  $38 < L_{AFT_{ew}} < 42 \text{ dB(A)}$  geschätzt. Die bei Betrieb der Anlage ermittelten Beurteilungspegel halten die festgelegten Immissionsrichtwerte an den Immissionsorten ein. Die Bedingung der TA Lärm, wonach die Immissionsrichtwerte durch einzelne kurze Geräuschspitzen zur Tagzeit um maximal  $L = 30 \text{ dB}$  überschritten werden dürfen, wird an den Immissionsorten eingehalten. Insofern sind immissionsschutzrechtliche Konflikte in Bezug auf den Betrieb der Brecheranlage und der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes nicht zu erwarten.

Zur Beurteilung der aus dem angrenzenden Gewerbegebiet und der Bundesstraße auf das Allgemeine Wohngebiet einwirkenden Lärmbelastung wurde auf Basis des Vorhaben- und Erschließungsplanes eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Diese ist der Begründung als Anlage ebenfalls beigelegt.

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar an der B 54, sodass die auf das Plangebiet einwirkende Immissionsbelastung aus dem **Verkehrslärm** einer näheren Betrachtung bedarf. Das Plangebiet liegt formalrechtlich im Bereich der freien Strecke der Bundesstraße. Das Ortsschild befindet sich hierzu jedoch vorgelagert, sodass im Planbereich eine Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h zulässig ist. Im Ergebnis werden die Orientierungswerte der DIN 18005 durch den Straßenverkehr auf der B 54 an den Immissionsorten teilweise überschritten. Die Grenzwerte der 16. BImSchV, die hier als Abwägungsrahmen für die Notwendigkeit eines aktiven Schallschutzes (Abschirmwall/-wand) herangezogen werden, werden teilweise überschritten. Die Ergebnisse für die untersuchten Immissionsorte sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt. Hier wird ersichtlich, dass insbesondere im Bereich des 1. Obergeschosses sowie im südlichen Bereich des Erdgeschosses Überschreitungen sowohl der Orientierungswerte als auch der Immissionsrichtwerte erfolgt. An den übrigen Immissionsorte werden die Orientierungswerte und Richtwerte eingehalten zur Tag -und Nachtzeit eingehalten.

### Ergebnisse Beurteilungspegel - Verkehr

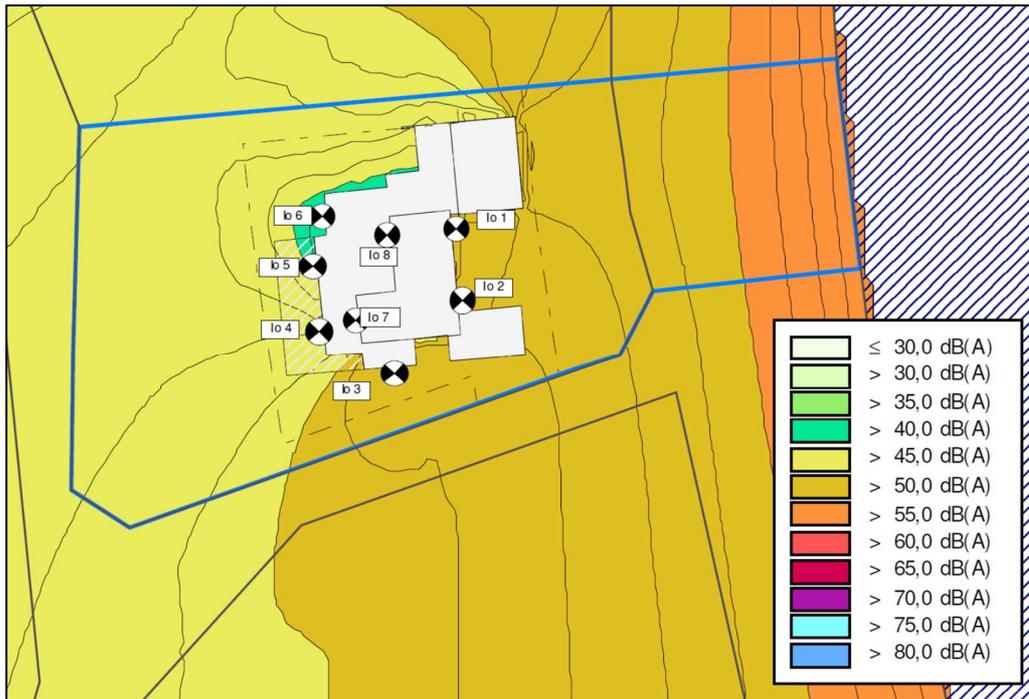
Bezeichnung	Beurteilungspegel		Orientierungswerte		Grenzwerte 16.BImSchV	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)
Io 1 OG	64	57	55	45	59	49
Io 2 OG	64	57	55	45	59	49
Io 3 EG	59	52	55	45	59	49
Io 4 EG	46	39	55	45	59	49
Io 5 EG	45	39	55	45	59	49
Io 6 EG	46	39	55	45	59	49
Io 7 OG	45	38	55	45	59	49
Io 8 OG	45	38	55	45	59	49

Die Orientierungswerte sind jedoch bewusst nicht als Grenzwerte angelegt, sondern können im Einzelfall einer begründeten Abwägung zugeführt werden. Die Abwägung kann folglich in bestimmten Fällen zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen. In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oftmals nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, ist dann jedoch möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen vorzusehen. Unter Beachtung der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung wird ein aktiver Schallschutz im Ortseingangsbereich als städtebaulich nicht zielführend bewertet. Zumal bspw. Lärmschutzwälle in einem ortsbildverträglichen Rahmen lediglich einen hohen Wirkungsgrad für die Bereiche des Erdgeschosses besitzen. Mit zunehmender Gebäudehöhe bzw. in den Obergeschossen nimmt die lärmreduzierende Wirkung hingegen deutlich ab.

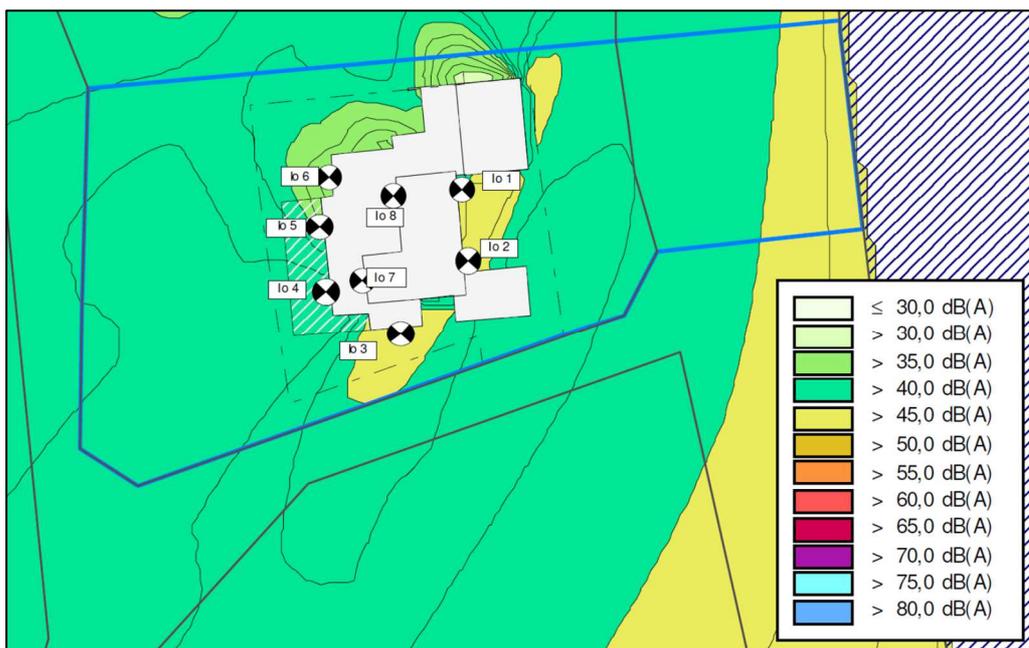
Die Ergebnisse zeigen aber, dass es insbesondere an den Immissionsorten schutzbedürftiger Räume im Obergeschoss zu deutlichen Überschreitungen der Orientierungswerte kommt. Des Weiteren übernehmen Lärmschutzwände häufig auch in Bezug auf den Schutz von Wohnaußenbereichen eine wichtige Rolle. Dies trifft für das Plangebiet vorliegend nicht zu, da unter Beachtung der verkehrlichen Erschließung und der Thematik der Bauverbotszone die Anordnung der **Wohnaußenbereiche** auf dem westlichen Grundstücksbereich realistisch ist und somit außerhalb des Wirkungsbereichs eines Lärmschutzwalls liegen würde. Dies wird auch durch den Vorhaben- und Erschließungsplan belegt, der zur B 54 die Errichtung von Garagen vorsieht und die Wohnaußenbereiche Richtung Westen verortet sind. Aus diesem Grund wird von der Festsetzung aktiver Lärmschutzmaßnahmen entlang der B 54 abgesehen. Ein Ausgleich kann durch passive Maßnahmen wie bspw. eine geeignete Grundrissgestaltung und Verortung schutzbedürftiger Räume, insbesondere Schlafräume, zur lärmabgewandten Seite, erfolgen. Des Weiteren kann durch Vorsehung von Mindestschalldämmmaße von Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen den immissionsschutzrechtlichen Belangen Rechnung getragen werden.

Neben dem Verkehrslärm bedarf es auch einer Betrachtung des auf das Plangebiet einwirkenden **Gewerbelärms**. Östlich der B 54 befindet sich das Gewerbegebiet von Langendernbach. Für den Bereich liegen rechtsverbindliche Bebauungspläne vor, die neben einem Sondergebiet für den Baustoffhandel auch Gewerbe- und Industriegebiete ausweisen. In den Bebauungsplänen sind Emissionskontingente festgesetzt. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wird auch die auf das geplante Allgemeine Wohngebiet einwirkende Immissionsbelastung ermittelt und bewertet.

### Lärmkarte Gewerbe tags, Berechnungshöhe 5 m



### Lärmkarte Gewerbe nachts, Berechnungshöhe 5 m



Die Berechnungen ergeben für die gewerblichen Nutzungen die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm zur Tagzeit von  $\Delta L = 55 \text{ dB(A)}$  an den Immissionsorten. Nachts werden die Immissionsrichtwerte im Plangebiet um  $\Delta L = 5 \text{ dB}$  im Osten und  $\Delta L = 2 \text{ dB}$  im Süden überschritten. Wie bereits vorangehend dargelegt, bezieht sich die schalltechnische Untersuchung auf das realistische Planszenario. Gutachterlich wird zu den maßgeblich betroffenen Immissionsorten folgendes ausgeführt.

*Die Immissionsorte 1 und 2 liegen im Obergeschoss. Immissionsort 1 ist der Raum Kind 2, Ostseite im OG. Dieser Raum verfügt über ein weiteres Fenster an der Westseite, so dass das Fenster an der Ostseite offenbar ausgeführt werden kann.*

*Immissionsort 2 ist der Raum Kind 1. Hier sind beiden Fenster von Überschreitungen betroffen. Hier kann das Fenster an der Ostseite nicht offenbar ausgeführt werden. Für das Fenster an der Südseite kann eine Prallscheibe vorgesehen werden, das ist eine Glasscheibe, die vor dem Fenster mit Abstand angeordnet wird und die Fensterfläche an allen 4 Seiten überragt.*

*Der einzige zu schützende Raum, an dem Überschreitungen vorliegen, sind die Fenster an der Südseite des Wohnzimmers (Immissionsort 3). Hier kann in ca. 2 m Abstand eine 2,5 m hohe Schallschutzwand (z.B. aus Glas) angeordnet werden.*

Ergänzend wird gutachterlich angemerkt, dass durch die vorzusehenden Maßnahmen bezüglich des Gewerbelärms auch der Schutz vor dem Straßenlärm ausreichen.

Des Weiteren wurde seitens des Gutachters unter Beachtung des Verkehrs- und Gewerbelärms der maßgebliche Außenlärmpegel ermittelt.

### Ergebnisse der Berechnung maßgeblichen Außenlärmpegel (Verkehr und Gewerbe).

Bezeichnung	Beurteilungspegel		maßgebliche Außenlärmpegel		resultierende Schalldämm-Maße	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Wohnräume	Schlafräume
	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)
Io 01	64	57	67	70		40
Io 02	64	57	67	70		40
Io 03	60	53	63	66		36
Io 04	47	41	50	54	30	
Io 05	46	39	49	52	30	
Io 06	46	39	49	52	30	
Io 07	46	40	49	53	30	
Io 08	46	39	49	52	30	

Durch das Gutachten kann dargelegt werden, dass in verschiedenen denkbaren Szenarien die Realisierung der Planung unter Berücksichtigung der dargelegten Lärmschutzmaßnahmen möglich ist. Da sich die dargelegten Vorkehrungen konkret auf die Objektplanung beziehen, wird es im Sinne des Konflikttransfers als zulässig erachtet, auf den Vollzug des Bebauungsplanes und auf das nachgeordnete Baugenehmigungsverfahren zu verweisen. Dies gilt auch in Bezug auf zu treffende aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände) im südlichen Grundstücksbereich zum Schutz des Immissionsort 3. Die erforderliche 2,5 m hohe Lärmschutzwand kann unter Einhaltung eines Grenzabstand von 3 m errichtet werden, sodass Belange Dritter hiervon nicht berührt werden. Ein städtebaulicher Handlungsbedarf zur Aufnahme einer Festsetzung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zur Berücksichtigung nachbarrechtlicher Belange liegt insofern nicht vor.

Nach dem Ergebnis des vorliegenden Lärmgutachtens sind nur vorhabenbezogene Maßnahmen erforderlich, die im Genehmigungsverfahren geregelt werden können und auch müssen, da ein ausreichender Lärmschutz Genehmigungsvoraussetzung ist. Daher wird hier unter Hinweis auf das Gebot der planerischen Zurückhaltung auf den Vollzug des Bebauungsplanes und die konkrete Bau- und Ausführungsplanung sowie das Baugenehmigungsverfahren verwiesen. Ein Konflikttransfer wird unter Hinweis auf das Urteil vom 04.08.2022 (3 B 701/22. N) des Hessischen Verwaltungsgerichtshofs als zulässig erachtet. Das Gebot der Konfliktbewältigung besagt, dass der Bebauungsplan Konflikte, die er selbst schafft, nicht unbewältigt lassen darf; mithin muss jeder Bebauungsplan grundsätzlich die von ihm selbst

geschaffenen oder ihm sonst zurechenbaren Konflikte lösen, in dem die von der Planung berührten Belange zu einem gerechten Ausgleich gebracht werden. Die Planung darf nicht dazu führen, dass Konflikte, die durch sie hervorgerufen werden, zu Lasten Betroffener letztlich ungelöst bleiben. Dies schließt eine Verlagerung von Problemlösungen aus dem Bebauungsplanverfahren auf nachfolgendes Verwaltungshandeln nicht aus. Die Grenzen zulässiger Konfliktverlagerung auf die Ebene des Planvollzugs sind allerdings überschritten, wenn bereits im Planungsstadium absehbar ist, dass sich der offen gelassene Interessenkonflikt in einem nachfolgenden Verfahren nicht sachgerecht wird lösen lassen. Ein Konflikttransfer ist damit nur zulässig, wenn die Durchführung der Maßnahmen zur Konfliktbewältigung auf einer nachfolgenden Stufe möglich und sichergestellt ist.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung, die sich auf das realistische Szenario im Zuge des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beziehen, wird dargelegt, dass durch die beschriebenen Lärmschutzmaßnahmen, die sich auf die Objektplanung beziehen, sich der immissionschutzrechtliche Konflikt in Bezug auf den auf das Plangebiet einwirkenden Gewerbe- und Verkehrslärm im Vollzug des Bebauungsplanes auf den nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebenen lösen lässt. Die Gemeinde Dornburg hat sich durch die Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung eine prognostische Beurteilungsgrundlage geschaffen, ob und wie der immissionsschutzrechtliche Konflikt sachgerecht gelöst werden kann. Durch gezielte schalltechnische Maßnahmen kann den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, einschließlich Schutz der geplanten Wohnbebauung entsprochen werden. Darüber hinaus sind Beeinträchtigungen der im Gewerbegebiet ansässigen Betriebe und deren Betriebsabläufe durch das Heranrücken einer schutzbedürftigen Wohnbebauung nicht ersichtlich. Die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes bleibt gewahrt.

In Abwägung des Sachverhalts und des möglichen Konflikttransfers auf die nachfolgende Planungs- und Genehmigungsebene wird die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes zur Verfolgung der im IKEK dargelegten städtebaulichen Zielvorstellung der moderaten Siedlungserweiterung zur Schaffung von Wohnraum im Ortsteil Langenderbach als begründet und verträglich bewertet.

### **13. Denkmalschutz**

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb einer denkmalgeschützten Gesamtanlage. Ferner sind Einzelkulturdenkmäler innerhalb des Plangebietes oder in räumlicher Nähe nicht vorhanden.

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

### **14. Sonstige Infrastruktur**

Sonstige Infrastruktureinrichtungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

### **15. Bodenordnung**

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

## 16. Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Mainzer Straße“ sowie zur Änderung des Flächennutzungsplanes, Planungsbüro Fischer, Stand: 22.05.2024
- Geräuschimmissionsmessungen an einer Baustoff-Recyclinganlage, Schalltechnisches Büro A. Pfeifer, Stand: 08.01.2015
- Immissionsberechnung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, Schalltechnisches Büro A. Pfeifer, Stand: 18.03.2014
- Fachbeitrag Artenschutz, Freiraumplanung Diefenthal, Stand: 01/2024

Planstand: 22.05.2024

Projektnummer: 23-2912

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)