

Gemeinde Bischoffen, Ortsteil Bischoffen

Begründung

Entwicklungs- und Ergänzungssatzung

„Nordwestlich der Wachtstraße“

Entwurf

Planstand: 02.07.2024

Projektnummer: 22-2779

Projektleitung: Wolf / Lindner

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

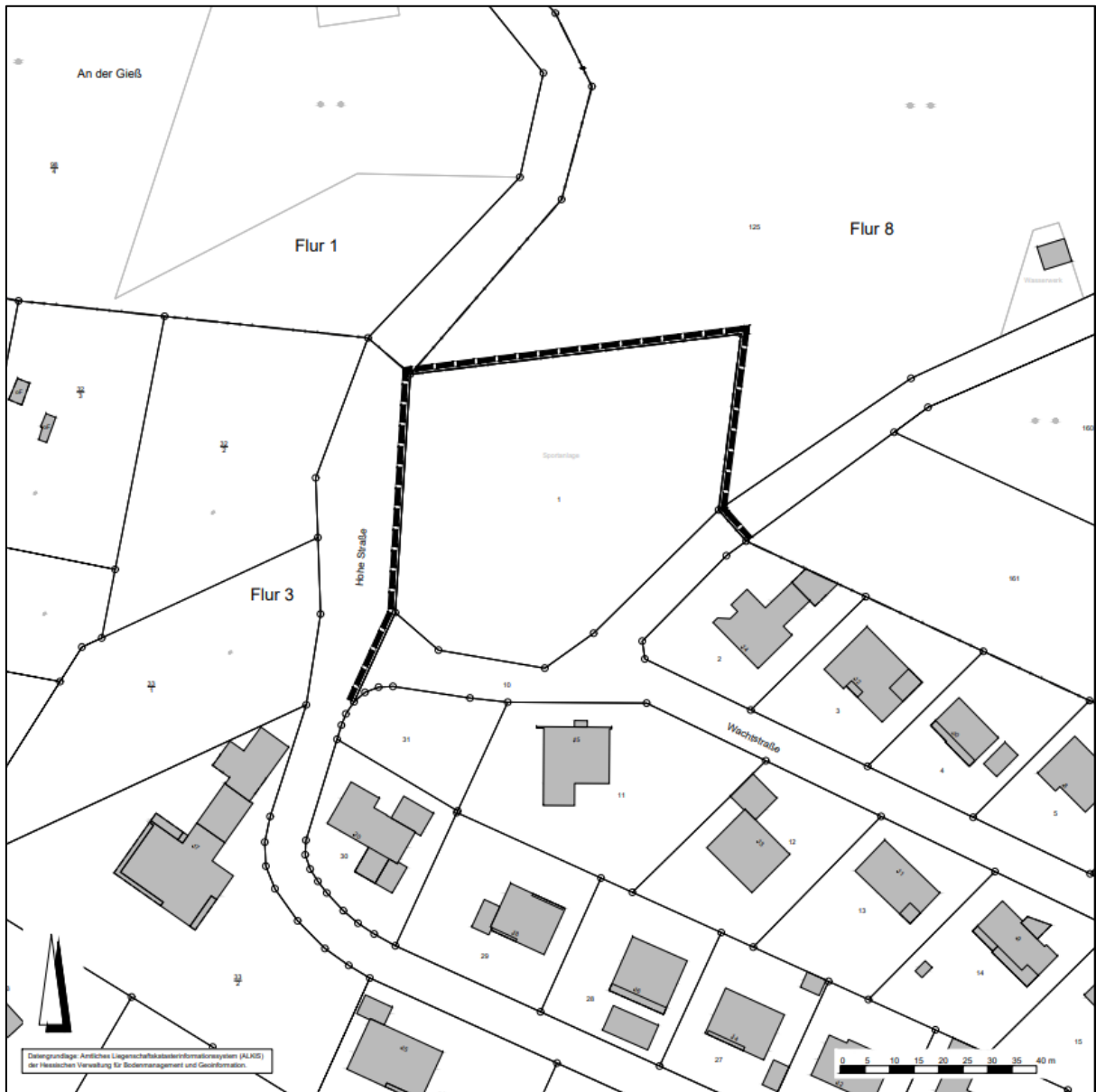
T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

1. Vorbemerkungen	5
1.1 Planerfordernis und -ziel	5
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	5
1.3 Regionalplanung	6
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung	7
1.5 Verbindliche Bauleitplanung	8
1.6 Sonstige informelle Planungen	8
1.7 Innenentwicklung und Bodenschutz	9
1.8 Verfahrensart und -stand	11
1.9 Ziele der Ergänzungs- und Entwicklungssatzung	11
2. Städtebauliche Konzeption	13
3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	14
4. Inhalt und Festsetzungen	15
4.1 Art der baulichen Nutzung	15
4.2 Maß der baulichen Nutzung	15
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	17
4.4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie eingriffsminimierende Festsetzungen	17
4.4.1 Entwicklungsziel: Gestufter Waldrand	17
4.4.2 Entwicklungsziel: Gehölzstruktur	17
4.4.3 Eingriffsminimierende Festsetzungen (Empfehlungen, keine Festsetzungen)	17
4.5 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	18
5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Empfehlungen, keine Festsetzungen)	18
6. Wasserrechtliche Empfehlungen (keine Festsetzungen)	19
7. Berücksichtigung umweltschützender Belange	20
7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht	20
7.2 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	20
7.2.1 Lage, Nutzung und naturräumliche Einordnung	20
7.2.2 Bestandsaufnahme und -bewertung hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes	21
Fläche, Boden	21
Wasser	23
Luft, Klima und Folgen des Klimawandels	24
Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen, Biodiversität	25

Tiere und artenschutzrechtliche Belange	28
Natura-2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete	31
Orts- und Landschaftsbild	32
Mensch, Wohn- und Erholungsqualität	32
Kulturelles Erbe und Denkmalschutz	33
7.3 Eingriffs- und Ausgleichplanung	33
8. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	35
8.1 Hochwasserschutz.....	35
8.2 Wasserversorgung.....	35
8.3 Grundwasserschutz	36
8.4 Schutz oberirdischer Gewässer	38
8.5 Abwasserbeseitigung.....	38
8.6 Abflussregelung	39
8.7 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft.....	39
9. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	40
10. Kampfmittel.....	41
11. Immissionsschutz	41
12. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung	41
13. Denkmalschutz	42
14. Bodenordnung.....	42
15. Flächenbilanz.....	42
16. Anlagen und Gutachten.....	43

Abb. 1: Übersichtskarte des Geltungsbereiches der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung im Bereich „Nordwestlich der Wachtstraße“



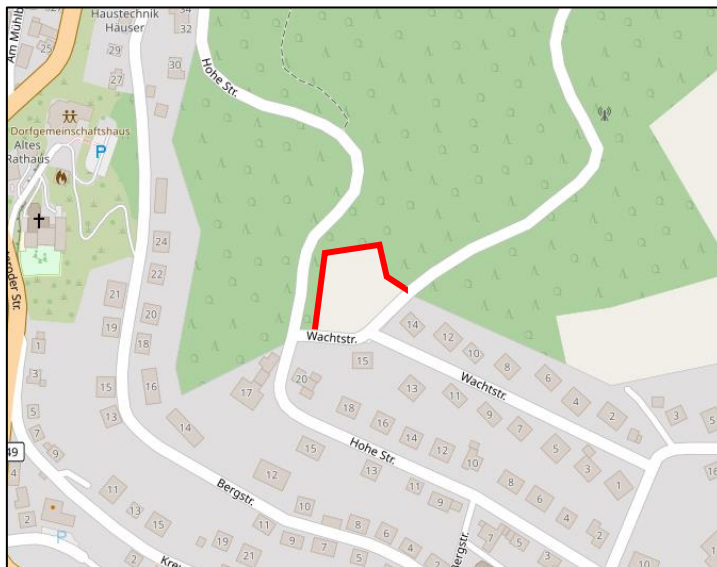
1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bischoffen hat am 27.02.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Nordwestlich der Wachtstraße“ beschlossen.

Geplant ist die Abgrenzung und Festlegung der bebauten Ortsteile im Bereich nordwestlich der Wachtstraße, da die einbezogene Fläche durch die ehemalige bauliche Nutzung (ehem. Tennisplätze) und durch die angrenzenden Flächen entsprechend geprägt ist. Geplant ist die Neuausweisung von zwei Baugrundstücken im Nordwesten der Ortslage, da dieser Bereich bereits über die Wachtstraße erschlossen ist, über den Flächennutzungsplan aber nicht als bestehende oder geplante Siedlungsfläche dargestellt wird (Darstellung beinhaltet Tennisplätze). Der Ortsrand erfährt in diesem Bereich eine sinnvolle städtebauliche Abrundung. Zur Ausweisung gelangt analog den angrenzenden Nutzungen ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO.

Abb. 2: Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 11/2023), bearbeitet

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Flur 3 die Flurstücke 1 und 10 tlw. (Gemarkung Bischoffen). Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Norden & Osten: Waldflächen (planungsrechtlicher Außenbereich),
- Süden & Westen: Wachtstraße mitsamt Wohnbebauung bestehend aus Einfamilien- und Doppelhausbebauung.

Der Geltungsbereich für die Ergänzungs- und Entwicklungssatzung umfasst somit eine Fläche von rd. 4412 m². Das Plangebiet weist eine markante raumprägende Topografie auf, bedingt durch die bisherige Nutzung (Tennisplätze), sodass das Gebiet nur aus südlicher Richtung erschlossen werden kann. Durch die Höhenunterschiede wirkt das Plangebiet ähnlich einem Plateau, welches von Grünstrukturen, Gehölzen und Gebüsch eingrahmt wird.

Abb. 3: Blickrichtung Nord



**Abb. 4: Topografie & Wirtschaftsweg,
Blickrichtung Nordost**



Abb. 5: Perspektive in die Wachtstraße



Abb. 6: Wachtstr. Richtung Hohe Str.



Zur Ausweisung gelangt ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, in dem zwei Bauplätze entstehen sollen. Die bauliche Arrondierung am Ortsrand entspricht zudem auch den Vorgaben des Baugesetzbuches (§ 1a BauGB). Zu erwähnen ist, dass die Erschließung der Flächen bereits über die Wachtstraße gegeben ist. Durch eine solche Abrundung der Ortslage und die Errichtung weiterer Wohnhäuser wird der bestehende Wohngebietscharakter ergänzt und die Grenze zwischen Außen- und Innenbereich näher bzw. abschließend abgegrenzt.

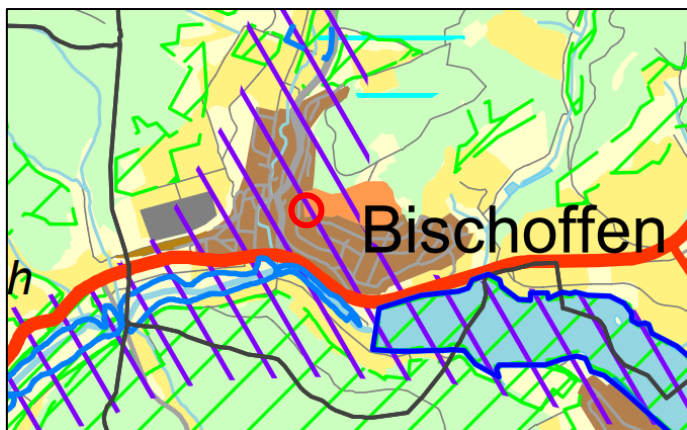
1.3 Regionalplanung

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 stellt den Geltungsbereich als Übergang zwischen einem Vorranggebiet Siedlung Bestand (5.2-1) und einem Vorranggebiet Siedlung Planung (5.2-3) dar. Überlagert wird dies von einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen (6.1.3-1).

Aufgrund der geringen Flächengröße von rd. 4.412 m² des Plangebietes lässt sich die genaue Lage im Regionalplan nicht eindeutig abgrenzen. Es ist außerdem zu erwähnen, dass der Regionalplan aufgrund seiner Maßstäblichkeit nicht parzellenscharf darstellen bzw. abgrenzen kann.

Da es sich beim Vorhaben lediglich um eine Abrundung des Innenbereichs handelt, die an die bereits vorhandene Wohnbebauung der Wachtstraße angrenzt. Auch aufgrund der geringen Flächengröße des Vorhabens wird angenommen, dass die vorliegende Planung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten kann.

Abb. 7: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010



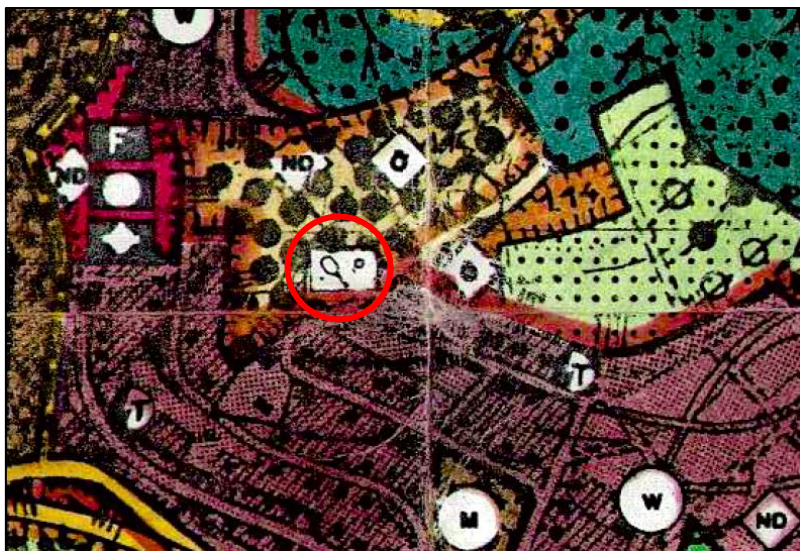
Ausschnitt genordet, ohne Maßstab; bearbeitet, roter Kreis deutet die Lage des Geltungsbereiches an.

1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Bischoffen stellt für das Plangebiet einen Tennisplatz dar. Eine Grünfläche ist nicht hinterlegt (wie z.B. nordöstlich am Sportplatz). Der gesamte Bereich um die Fläche herum wird als Umgrenzung von Flächen mit Regelungen und Maßnahmen (Landschaftsschutz und Landschaftspflege) mit der Erhaltung von Bäumen dargestellt. Aufgrund dieser Darstellungen kann die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes zunächst nicht direkt aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Die Darstellungen des FNP stehen somit der vorliegenden Planung zunächst theoretisch inhaltlich entgegen. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Bischoffen ist aus dem Jahr 1996 und in der Flächendarstellung nicht parzellenscharf.

Die Darstellung des Flächennutzungsplanes steht der vorliegenden Planung jedoch nicht grundlegend entgegen, da eine Erschließung des Plangebietes bereits gegeben ist und die Tennisnutzung auch eine anthropogene Überformung des Plangebietes darstellt. Entsprechend ist davon auszugehen, dass die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes den Ordnungszielen des Flächennutzungsplanes mit einer Tennisfläche nicht im Grundsatz widerspricht und eine Anpassung des Flächennutzungsplanes an die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes in diesem Bereich bauplanungsrechtlich, letztendlich auch aufgrund der geringen Größe des Gebietes (zwei Bauplätze), nicht notwendig wird.

Abb. 8: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Bischoffen



1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet selbst ist bisher durch keinen rechtskräftigen Bebauungsplan erfasst und ist folglich als Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB zu bewerten. Für die vorliegende Entwicklungssatzung im Bereich „Nordwestlich der Wachtstraße“ ist folglich die Art und Maß der baulichen Nutzungen im Bezug auf die umgebende Bebauung entlang der Wachtstraße, zu beachten und als Orientierungswert heranzuziehen.

Daher orientiert sich die Umsetzung der vorliegenden Planung sowie die wenigen Festsetzungen, die im Rahmen einer Entwicklungssatzung zulässig sind, an der angrenzenden Wohnbebauung, damit eine städtebaulich verträgliche Ordnung gewährleistet und der vorliegende Gebietscharakter gesichert werden kann.

Maßgeblich sind deshalb die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Bischoffen Nr. 1 Flur 8“ von 1975, welcher östlich an das Plangebiet angrenzt. Der Bebauungsplan setzt ein Reines Wohngebiet i.S.d. § 3 BauNVO sowie eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 in einer offenen Bauweise fest.

Abb. 9: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Bischoffen Nr. 1 Flur 8“ (1975)



1.6 Sonstige informelle Planungen

Zum jetzigen Stand der Planung liegt ein Plan zur Bebauung (für den Bauantrag) und ein Freiflächengestaltungsplan vor. Diese Pläne entfalten keine Verbindlichkeit oder Wirksamkeit, sondern dienen lediglich der informellen internen Kommunikation.

Die Darstellung im Plan verdeutlicht die Absicht, das Plangebiet in zwei Baugrundstücke aufzuteilen, die gleichermaßen über die Wachtstraße erschlossen werden. Eine Vergabe von Geh-, Fahr- und Leit-rechten wird somit nicht notwendig. Außerdem stellt der Plan durch die grün gefärbten Flächen dar, dass das Plangebiet weiterhin durch einen grünen Saum eingerahmt sein soll, welches durch die ausgeprägte Topografie und den dichten Gehölzstrukturen charakterisiert ist. Hier setzt auch die Bauleitplanung an und setzt grünordnerische Maßnahmen in den Darstellungen der Plankarte fest, um die Gehölz- und Grünstrukturen planungsrechtlich zu sichern.

Abb. 10: Darstellung „Plan zur Bebauungs- und Freiflächengestaltung“



Quelle: IBKS GmbH & Co. KG 06/2024; Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

1.7 Innenentwicklung und Bodenschutz

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

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

Abb. 11: Innenentwicklungspotenziale in der Ortslage Bischoffen



Quelle: NatureViewer Hessen (<https://natureg.hessen.de>; 05/24), bearbeitet; Ausschnitt genordet, maßstabslos

In der Abb. 11 sind die aus der Luftbildanalyse erkenntlich gewordenen Baulücken und Innenentwicklungspotenziale gekennzeichnet (gelbe Punkte). Das vorliegende Plangebiet ist rot hervorgehoben.

Für die markierten Bereiche und Grundstücke besteht keine Verkaufsbereitschaft, sodass diese Flächen als Alternativstandorte für kommunale Wohngebietsentwicklung nicht herangezogen werden können. Zudem ist dabei zu berücksichtigen, dass die einzelnen Flächenpotenziale im Hinblick auf die zu entwickelnde Fläche eher zu klein geschnitten sind, um eine vollumfängliche Alternativfläche für das Vorhaben, zwei Wohnbaugrundstücke zu entwickeln, darzustellen.

Die Gemeinde Bischoffen stellt derzeit neue Bebauungspläne auf, um die Innenentwicklung durch Neubauten und Nachverdichtungsmaßnahmen vorrangig zu fördern. Da es sich bei dieser Planung um eine sinnvolle städtebauliche Arrondierung des Innenbereiches auf einer Fläche handelt, die ehemals für Tennisanlagen genutzt und somit eine gewisse Vorprägung und -nutzung aufweist und an dieser Stelle lediglich zwei Baugrundstücke entstehen sollen, kann angenommen werden, dass die Gemeinde Bischoffen dem Ziel der Innenentwicklung durch die vorliegende Planung Rechnung trägt. Unter Berücksichtigung der zuvor aufgeführten Aspekte wird vorliegend davon ausgegangen, dass die Belange des Bodenschutzes und der Innenentwicklung hinreichend betrachtet werden.

1.8 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung der vorliegenden Satzung erfolgt im einstufigen Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	27.02.2023 Bekanntmachung: 12.07.2024
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	17.07.2024 – 23.08.2024 Bekanntmachung: 12.07.2024
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: 12.07.2024 Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Die Bekanntmachungen erfolgen im Mitteilungsblatt der Gemeinde Bischoffen.

1.9 Ziele der Ergänzungs- und Entwicklungssatzung

Die Kommunen können durch Satzungen sowohl bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind, als auch einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB). Die Satzungen können zudem miteinander verbunden werden, was für die vorliegende Planung von Relevanz ist.

Da es sich hier um eine Abrundung einer vorbelasteten Fläche am Ortsrand von Bischoffen handelt (ehem. Tennisplätze), wird für das vorliegende Plangebiet eine Entwicklungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauGB angewandt. Die Satzung erlaubt es der Gemeinde vor diesem Hintergrund, einzelne Außenbereichsgrundstücke städtebaulich angemessen, in die Stadtteile zu integrieren und als im Zusammenhang bebauter Ortsteile nach § 34 BauGB festzulegen. Aufgrund der Darstellung im Flächennutzungsplan und den Örtlichkeiten werden die Satzungen Nr.2 und Nr.3 kombiniert. Gemäß § 34 Abs. 5 BauGB ist Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3, dass:

1. *sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind.* – Die Entwicklungssatzung bezieht den Bereich nordwestlich der „Wachtstraße“ in den Innenbereich ein und ordnet den Ortsrand neu, womit dieser eine sinnvolle städtebauliche Arrondierung erfährt.
2. *die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird.* – Es erfolgt analog der angrenzenden Nutzungen die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes i.S.d. § 4 BauNVO, sodass sich die künftige Bebauung an den Nutzungen des (Wohn-)Umfeldes orientieren wird, was auch den Festsetzungen zu entnehmen ist. Es werden keine Vorhaben vorbereitet, welche die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich machen.

3. *Und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.* – Es erfolgt entsprechend der angrenzenden Nutzung die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Sinne des § 4 BauNVO, sodass sich die künftige Bebauung an den Nutzungen des städtebaulichen Kontextes orientieren wird. Darüber hinaus liegen der Gemeinde Bischoffen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Zu den weiteren Voraussetzungen zählt, dass die einzubeziehenden Außenbereichsflächen an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile angrenzen, der noch nicht das städtebauliche Gewicht eines Ortsteiles erreicht hat und demnach als Splittersiedlung zu beurteilen ist. Durch das Anwenden der Entwicklungssatzung kann eine Arrondierung des Innenbereiches in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil bezweckt werden. Zudem muss die städtebauliche Situation so sein, dass die Außenbereichsflächen eine Prägung durch die baulichen Nutzungen des angrenzenden Bereichs aufweisen.

Die Entwicklungssatzung stellt nicht auf eine einheitliche Bebauung i.S.d. Baunutzungsverordnung ab, sondern ausschließlich darauf, dass im Satzungsgebiet der Maßstab des sich Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach § 34 Abs. 1 BauGB gegeben sein muss. Diese Regelung findet ihre Grenze dort, wo entweder die prägende Wirkung der angrenzenden Bebauung endet oder durch die Einbeziehung der Flächen ein umfassendes Planungsbedürfnis aufgeworfen wird. Ein wichtiger Anhalt kann z.B. das Erfordernis der planerischen Ordnung im Erschließungsbereich mit der Regelung über Verkehrsanlagen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen geben (hier der Fall). Ein „typischer“ Anwendungsfall sind sog. Baulücken, die zwar unbebaut sind, aber aufgrund der Prägung ihrer Umgebung grundsätzlich bebauungsfähig sind.

Die Entwicklungs- und Ergänzungssatzung verleiht somit den bezeichneten Flächen konstitutiv die Qualität als Innenbereichsgrundstück, wobei zu berücksichtigen ist, dass die Grundsatzfrage der Entwicklung des bebauten Bereichs im Außenbereich zum Ortsteil i.S.d. § 34 BauGB in dem Fall einer Entwicklungssatzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Vorausgesetzt ist weiter, dass die einbezogenen Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind (hier durch die Darstellung Tennisplätze eingeschränkt gegeben).

Mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist es bspw. nicht vereinbar, wenn es für die betreffenden Grundstücke im Flächennutzungsplan eine mit der Einbeziehung in den Innenbereich nicht zu vereinbarende städtebaulich bedeutsame Funktion dargestellt ist (wie z.B. Darstellung für Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs oder des überörtlichen Verkehrs) – hier nicht der Fall. Da im Flächennutzungsplan der Gemeinde Bischoffen das Plangebiet entsprechend der früheren Nutzung als Tennisplatz dargestellt wird, lässt sich die Satzung nicht direkt aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans von 1996 entwickeln. Da es sich bei dem Vorhaben jedoch lediglich um die Einbeziehung von einer Fläche für zwei erschlossene Bauplätze handelt und die Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht parzellenscharf zu verstehen sind, steht diese der vorliegenden Planung nicht grundlegend entgegen, zumal die Erschließung des Plangebietes ebenfalls gegeben ist. Dementsprechend wird eine Anpassung des Flächennutzungsplanes, auch aufgrund der geringen Größe, voraussichtlich nicht notwendig.

Die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung schließt darüber hinaus die Einbeziehung solcher Bereiche aus, für welche die Zuordnung zum Innenbereich weitere städtebauliche Regelungen (z.B. Umweltschutzauflagen) erforderlich macht, die allein innerhalb der Bauleitplanung zu erreichen sind. Eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB kann im Hinblick auf die geordnete

städtebauliche Entwicklung weiterhin z.B. dann nicht in Betracht kommen, wenn wegen eines diffusen Gebietscharakters eine geordnete städtebauliche Entwicklung bei Anwendung der Maßstäbe des Absatzes 1 nicht sichergestellt ist, d.h. wenn eine den städtebaulichen Zielen der Gemeinde widersprechende, heterogene Struktur entstehen kann. Auch die Ziele der Raumordnung gehören zu den Aspekten, die für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich sind, d.h. für die Satzung nach Satz 1 Nr. 1 bis Nr. 3 ist § 1 Abs. 4 BauGB sinngemäß anzuwenden. Die Fläche ist aber im Regionalplan als VRG Siedlung Bestand / Planung dargestellt.

Vor diesem Hintergrund kann aufgeführt werden, dass die Anwendungsvoraussetzungen für die Erlassung einer Entwicklungs- und Ergänzungssatzung vorliegend gegeben sind, da einerseits die Darstellung im Flächennutzungsplan der geplanten Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet nicht grundlegend widerspricht und andererseits die Fläche zugleich auch maßgeblich durch die umliegenden Nutzungen geprägt sowie bereits über die „Wachtstraße“ erschlossen ist. Die Planung steht außerdem den Zielen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.

Mit der Aufstellung der vorliegenden Entwicklungs- und Ergänzungssatzung verfolgt die Gemeinde Bischoffen das Ziel, die städtebauliche Entwicklung und Ordnung für das bereits erschlossene Gebiet gemäß § 1 Abs. 3 BauGB planungsrechtlich abzusichern und den Innenbereich mit dem Einbeziehen der vorliegenden Fläche abzurunden.

Die Fläche soll als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO ausgewiesen werden, da die geplante Flächenausweisung (Nutzung) im unmittelbaren Zusammenhang mit den angrenzenden Bebauungs- und Nutzungsstrukturen gesehen wird. Diese Bereiche sind durch Wohngebäude samt Gartennutzungen geprägt, sodass die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes eine Ergänzung der vorhandenen und angrenzenden Siedlungsstruktur darstellt. Aufgrund der Vorgaben der BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Die geplante bauliche Verdichtung durch zwei Wohnhäuser am Siedlungsrand entspricht den Vorgaben des Baugesetzbuches (§ 1a BauGB) und wird zudem auch mangels Alternativen, fehlender Baulücken im Ort sowie nicht verfügbaren Grundstücken in den Neubaugebieten aufgrund der konkreten Nachfrage erforderlich.

2. Städtebauliche Konzeption

Die Begründungspflicht der Planung hat im Wesentlichen zwei Zielsetzungen, die in der Rechtsprechung wie folgt umschrieben werden: Die Begründungspflicht soll als zwingende Verfahrensvorschrift sicherstellen, dass die städtebauliche Rechtfertigung und Erforderlichkeit sowie die Grundlagen der Abwägung in ihren zentralen Punkten dargestellt werden, um eine effektive Rechtskontrolle des Plans zu ermöglichen. Daneben soll die Begründung die Festsetzungen des Plans verdeutlichen und Hilfe für ihre Auslegung sein.

Nach § 2a Satz 1 BauGB hat die Begründung die „Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen“ des Bebauungsplanes darzulegen. Diese Darlegungen haben die tragenden Elemente der Plankonzeption zu erfassen, insbesondere auch solche, die einer speziellen städtebaulichen Rechtfertigung bedürfen.

Im Anschluss werden daher zunächst die städtebaulichen Aspekte der Planung i.V.m. der planerischen Gesamtkonzeption erläutert, während in den nachfolgenden Kapiteln dann die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen explizit begründet werden.

Planziel der vorliegenden Satzung besteht in der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Sinne des § 4 BauNVO, in dem der ehemalige Tennisplatz umgebaut und durch zwei neue Wohnhäuser ersetzt werden soll, die sich in die bereits bestehende angrenzende Bebauung im Innenbereich eingliedern.

Die geplante Flächenausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes muss im Zuge der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung im unmittelbaren Zusammenhang mit der östlich und südlich angrenzenden Nutzungsstruktur gesehen werden. Diese Bereiche sind durch bestehende Wohnbebauung, deren Hausgärten sowie die Nebenanlagen (wie Garagen oder Schuppen) geprägt. Hierbei handelt es sich nahezu ausschließlich um Einfamilienhäuser. Aufgrund der städtebaulichen Struktur und dem Charakter sowie der Abwesenheit gewerblicher Nutzungen im Umfeld entspricht die Umgebung des Plangebietes dem eines Allgemeinen Wohngebietes.

Ziel ist es im Allgemeinen, die Innenentwicklung somit zu fördern und das Plangebiet deshalb mit in den Innenbereich einzugliedern, sodass der Innenbereich im nördlichen Bereich des Plangebietes eine sinnvolle Arrondierung erfährt. Neben einer sinnvollen städtebaulichen Entwicklung wird das vorliegende Planvorhaben einen Eingriff in den Naturhaushalt darstellen, welcher durch ökologische Aufwertungsmaßnahmen verträglich gestaltet werden soll. Durch das Anwenden der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung soll eine ökologische Aufwertung erfolgen, indem der östlich angrenzende Waldrand eine Abstufung erfährt und wertvolle Saumbereiche in der Böschung gesichert und entwickelt werden. Das Plangebiet wird derzeit außerdem von einzelnstehenden Laubbäumen am westlichen Rand geprägt. Diese werden durch die Planung zur Erhaltung festgesetzt.

Die Erschließung erfolgt über die bereits vorhandene Wachtstraße südlich angrenzend an das Plangebiet. Die Wachtstraße bindet in Richtung Westen an die Wohnstraße „Hohe Straße“ an und in Richtung Norden, wo die Verkehrsfläche in den Außenbereich übergeht und als landwirtschaftlicher Waldweg ausgeprägt ist.

Somit wird den in § 1 Abs. 6 und 7 BauGB aufgeführten Belangen, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind, umfassend Rechnung getragen. Die Entwicklungs- und Ergänzungssatzung bereitet somit eine dem Umfeld angepasste Bebauung vor, die insbesondere unter dem Aspekt der nachhaltigen Siedlungsentwicklung und der Berücksichtigung klimatischer und ökologischer Belange zu begrüßen ist.

3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet liegt im westlichen Rand des östlichen Wohngebietes in Bischoffen. Aufgrund der bereits bestehenden Straße ist das Plangebiet über die Wachtstraße erschlossen. Im Nordosten geht die Straße in einen landwirtschaftlichen Weg über. Im Westen, auf der Höhe des westlichen Geltungsbereichsrandes, geht die Wachtstraße in die „Hohe Straße“ über. Die Hohe Straße führt ebenso zur östlich gelegenen Königsberger Straße, die in ihrem weiteren Verlauf in östliche Richtung an die Herborner Straße (Bundesstraße 255) anbindet. Alternativ erfolgt die Anbindung via „Kreuzstraße“ im Süden und infolgedessen an die Güntheroder Straße, welche wiederum an die B255 anknüpft. Über die B255 wird Bischoffen in Richtung Westen an das benachbarte Offenbach und in Richtung Osten nach Niederweidbach angebunden.

In 750 m Entfernung liegt die nächste ÖPNV-Haltestelle „*Bischoffen Seniorenheim*“ an der Königsberger Straße. Eine über den Bestand hinausgehende verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird somit nicht erforderlich und nicht vorgesehen.

4. 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 die Satzung aufgenommen worden. Gegenüber einem Bebauungsplan sind die Satzungen nach § 34 BauGB nur sehr wenige Festsetzungen gekennzeichnet.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet erfolgt die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes i.S.d. § 4 BauNVO. Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen.

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zugelassen werden können darüber hinaus:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

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 die Baugrenze eingegrenzt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Zum Maß der baulichen Nutzung werden in der vorliegenden Entwicklungssatzung neben der Festsetzung der Baugrenzen, die Zahl der Vollgeschosse und eine maximale Gebäudeoberkante aufgenommen. Das übrige Maß der baulichen Nutzung für Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich orientiert sich gemäß § 34 BauGB am städtebaulichen Kontext und soll sich dementsprechend in diesen einfügen.

Mit der Festsetzung der Baugrenzen, der Zahl der Vollgeschosse sowie der maximalen Oberkante der Gebäude werden dem Standort eine angemessene Nutzung sowie ein Einfügen der Neuerrichtung von Wohngebäuden in den Ortsrand von Bischoffen planungsrechtlich ermöglicht.

Grundflächenzahl (GRZ)

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

Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Dabei werden im Plangebiet die GRZ und die GFZ in Orientierung an die umliegende Wohnbebauung aufgegriffen und einer behutsamen Nachverdichtung zugeführt, um die vorhandene Siedlungsstruktur harmonisch weiterzuführen.

Für das Allgemeine Wohngebiet wird die GRZ auf ein Maß von **GRZ = 0,3** festgesetzt.

Damit liegt die Festsetzung unter der Obergrenze des § 17 BauNVO, bietet dennoch genügend Handlungsspielraum für eine zeitgemäße und dem Gebiet entsprechende Bebauung.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen jedoch um bis zu 50% und somit im Zuge der vorliegenden Planung höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,45 überschritten werden.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO zulässig sind. Die vorliegende Entwicklungssatzung setzt gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO für das Allgemeine Wohngebiet die GFZ auf ein Maß von **GFZ = 0,6** fest.

Somit können die Dimensionen der künftigen Gebäude so dimensioniert werden, dass sich die geplanten Wohngebäude in das bestehende Umfeld einfügen.

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.

Für die vorliegende Satzung wird für das Allgemeine Wohngebiet die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = II** festgelegt, sodass eine für die Lage des Plangebietes sowie auch hinsichtlich der vorhandenen Umgebungsbebauung angemessene Höhenentwicklung erzielt werden kann.

Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher empfiehlt sich die ergänzende Festsetzung einer

Höhenbegrenzung, um zu dokumentieren, dass sich die geplante Bebauung in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt und auch hinsichtlich der Lage am Ortseingang verträglich dimensioniert ist.

Aufgrund der vorgefundenen Topographie im Plangebiet erscheint es sinnvoll, die maximal zulässige Höhenentwicklung im Plangebiet über den Referenzpunkt Oberkante Gebäude ($OK_{\text{Geb}} \text{ NHN}$) über Normalhöhennull anzunehmen. Für die Höhenentwicklung wird folglich $OK_{\text{Geb}} = 337 \text{ m ü. NHN}$ festgesetzt.

Dadurch kann sowohl im Plangebiet eine gleichmäßige Dimensionierung sowie, im Hinblick auf die Umgebungsbebauung, ein verträgliches Maß der baulichen Nutzung erzielt werden.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt. Sie ergibt sich jeweils abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO). Darüber hinaus werden Baugrenzen festgesetzt, die mit dem Hauptgebäude nicht überschritten werden dürfen. Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) definiert, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen.

4.4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie eingriffsmindernde Festsetzungen

4.4.1 Entwicklungsziel: Gestufter Waldrand

Maßnahme: Innerhalb der Fläche ist ein gestufter Waldrand zu erhalten bzw. zu entwickeln. Der westliche Grünlandsaum auf einer Breite von 3-4 m ist jährlich ab Juli mit einem Freischneider zu mähen und das Mahdgut abzutragen. Die zum Saum nachfolgenden Gehölze sind zu erhalten. Invasive Arten (wie z.B. der japanische Staudenknöterich (*Fallopia bohemica* / *japonica*)) sind zu entfernen. Dünge- und Pflanzenschutzmittel sowie gärtnerische Nutzung sind unzulässig.

4.4.2 Entwicklungsziel: Gehölzstruktur

Maßnahme: Innerhalb der Fläche sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Bei Abgang sind diese durch standortgerechte Ersatzpflanzungen zu kompensieren (siehe Artenliste 2.1). Invasive Arten (wie z.B. der japanische Staudenknöterich (*Fallopia bohemica* / *japonica*)) sind dauerhaft zu entfernen.

4.4.3 Eingriffsmindernde Festsetzungen (Empfehlungen, keine Festsetzungen)

Gehwege, Stellplätze, Stellplatz- und Garagenzufahrten sowie Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sollen in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen. Durch die dort vorzunehmende Versickerung kann die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate reduziert werden.

Dächer auf Garagen und Carports sollten extensiv begrünt werden. Der Flächenanteil auf Garagen sollte mind. 90%, auf Carports 50% der Dachfläche betragen. Zu verwenden ist eine Extensivbegrünung, bestehend aus naturnaher Vegetation. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Bewässerung soll ausschließlich über Niederschlagswasser erfolgen.

Städtebaulich werden die Maßnahmen darin begründet, dass durch die Befestigung der Flächen in wasserdurchlässiger Weise sowie durch die Dachbegrünung einerseits der Boden- und Wasserhaushalt in seiner Funktionsfähigkeit unterstützt wird. Außerdem haben beide Maßnahmen einen positiven Effekt

auf das örtliche Mikroklima, die Biodiversität sowie auf die Fähigkeit des Plangebietes, mit Starkregenereignissen umgehen zu können und dadurch weniger störanfällig bzw. klimaresilienter zu werden.

4.5 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Es werden vorhandene Gehölzstrukturen zum Erhalt festgesetzt. Innerhalb der umgrenzten Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gilt es, die zum Erhalt festgesetzten Sträucher und Gehölze (siehe Artenliste) fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei einem Verlust sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Durch die Festsetzungen bleiben die raumprägenden und ökologisch wertvollen Grünstrukturen innerhalb des Plangebietes weitestgehend erhalten und die vorhandene Bebauung fügt sich dadurch besser in das Landschaftsbild ein. Darüber hinaus sorgen Bäume und Sträucher für ein lebenswertes Umfeld und stellen Biotope für diverse Tierarten dar. Diese Eigenschaften sind vor allem im Übergang vom Siedlungsraum zur Landschaft (angrenzende Waldstrukturen) wünschenswert, sodass dem Ortsrand eine besondere Rolle und Funktion zugesprochen werden kann.

5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Empfehlungen, keine Festsetzungen)

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 des § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften empfohlen, aber nicht festgesetzt. Die Zulässigkeit der Gestaltung richtet sich auch nach dem Prinzip des sich Einfügens nach § 34 BauGB.

Dachgestaltung

Im Planungsgebiet sollten Sattel-, Walm-, Flach- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 0-45° zur Anwendung kommen. Bei Garagen und Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO sowie bei untergeordneten Nebendächern sind abweichende Dachneigungen zulässig.

Für die Dacheindeckung sollten nicht-spiegelnde oder nicht-reflektierende Materialien in dunklen (anthrazit, schwarz, grau), weißen und roten Farbtönen (braun, ziegelrot, dunkelrot) sowie dauerhafte Begrünungen verwendet werden.

Außerdem sind extensive Dachbegrünungen und Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sowie Kombinationen ausdrücklich zulässig.

Die Empfehlungen zur Dachgestaltung sind generell offen gestaltet und entsprechen damit der vorgefundenen Heterogenität der Dachlandschaft. Die Ausstattung der Dachflächen mit Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie, sowohl zur Strom- als auch zur Wärmeproduktion, und mit extensiver Begrünung sind im Plangebiet wünschenswert, liefern einen Beitrag zur Klimaanpassung und wirken sich förderlich auf das Einfügen in den städtebaulichen Kontext aus.

Gestaltung der Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen sollten aufgrund der Lage am Ortsrand grundsätzlich nicht zur Anwendung kommen. Wenn sie erforderlich werden, dann sollten sie bis zu einer Höhe von max. 2,00 m über Geländeoberkante zzgl. der nach innen abgewinkelten Überstände gestaltet werden. Dabei ist ein Mindestbodenabstand von 0,15 m einzuhalten.

Grundsätzlich sind ausschließlich gebrochene (offene) Einfriedungen aus Holz oder Metall, in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen zu verwenden. Gemauerte Einfriedungen, sowie Beton- und Mauersockel sollten vermieden werden. Punktfundamente für Einfriedungen hingegen können verwendet werden.

Die Empfehlungen werden dahingehend städtebaulich begründet, als dass durch die Errichtung von Wohngebäuden in der Nähe vom Waldrand keine Trenn- und Barrierewirkung für die Fauna entstehen soll. Die Einfriedungen sollen so beschaffen sein, dass sie permeabel für die einheimischen Kleinsäuger und somit verträglich sind.

Grundstücksfreiflächen

Es wird empfohlen, dass 100 % der Grundstücksfreiflächen als Garten, Pflanzbeet oder natürliche Grünfläche anzulegen ist. Davon sind mindestens 30% mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gilt ein Laubbaum je 25 m², ein Strauch je 1 m² Grundstücksfläche (siehe Artenliste). Die bestehenden Sträucher und Bäume können bei Erhalt zur Anrechnung herangezogen werden.

Außerdem wird die Gestaltung des Grundstückes durch die flächenhaften Stein-, Kies-, Split- und Schottererschüttungen ausgeschlossen (Verweis auf § 35 Abs.9 HeNatG). Ausgenommen von dieser Regelung sind Anlagen, die dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen (= Hausumrandungen entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand).

Durch diese gesetzliche Vorgabe und Empfehlung im Rahmen der Satzung soll gewährleistet werden, dass das Plangebiet nur so weit versiegelt wird, wie es funktional notwendig ist. Versiegelungen und Aufschüttungen aus ästhetischen Anlässen werden daher ausgeschlossen, da sie die Aufnahmefähigkeit des Boden- und Wasserhaushaltes einschränken und negative Auswirkungen auf das Mikroklima im Plangebiet bewirken. Somit kann auch dem Ziel des Sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen werden. Die Planung sieht vielmehr vor, dass das Plangebiet seinen naturnahen Charakter beibehält und diesen, vor allem durch die unmittelbare Nähe zu Waldgebieten, behutsam weiterentwickelt.

6. Wasserrechtliche Empfehlungen (keine Festsetzungen)

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 Hessisches Wassergesetz (HWG) sind wasserrechtliche Vorgaben bei der Bauausführung zu beachten.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist auf den Flächen zu versickern. Hierdurch wird zur ortsnahen Versickerung des auf den Flächen anfallenden Niederschlagswassers beigetragen. Der natürliche Wasserkreislauf wird im Plangebiet, trotz des geplanten Eingriffs, so bestmöglich erhalten.

Als Hinweis für die Bauherren wird auch der § 55 Abs.2 WHG aufgeführt, der als geltendes Recht im Bauantrag zu berücksichtigen ist: Niederschlagswasser soll ortsnah gesammelt, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer geleitet werden, soweit wasser-wirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Durch die Verwendung des Niederschlagswassers, beispielsweise für die Freiflächenbewässerung, kann der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Darüber hinaus soll das überschüssige unverschmutzte Niederschlagswasser zunächst primär auf dem Baugrundstück selbst versickern. Somit kann der Eingriff in den Wasserhaushalt deutlich minimiert und die Kläranlage entlastet werden. Verwiesen wird in diesem Zusammenhang auch auf § 37 Hessisches Wassergesetz. Hierüber ist die einwandfreie Beseitigung des Abwassers einschließlich des Niederschlagswassers geregelt und im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen. Die Anlagen dafür sind so

anzuordnen, herzustellen und zu unterhalten, dass sie betriebssicher sind und Gefahren, unzumutbare Nachteile oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Bei der Verwendung von Niederschlagswasser ist darauf zu achten, dass wasserwirtschaftliche, technische und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen und vorbehaltlich der Eignung unter Qualitäts Gesichtspunkten bzw. soweit keine Dachbegrünung vorgesehen wird. Bei einer beabsichtigten Versickerung (keine Festsetzung in der vorliegenden Entwicklungssatzung) von überschüssigem Niederschlagswasser auf dem Grundstück selbst ist im Vorfeld der Baumaßnahme ein entsprechendes Baugrundgutachten zu erstellen, in dem nachgewiesen wird, dass auf der Fläche selbst eine Versickerung möglich ist und auf den angrenzenden Nachbargrundstücken keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

7. Berücksichtigung umweltschützender Belange

7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Für Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB besteht grundsätzlich keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach den Vorgaben des Baugesetzbuches. Das Gesetz vermeidet zudem eine ausdrückliche Klärung, ob eine solche Pflicht überhaupt in Betracht käme, in dem es die Satzung mit der Ausnahmeregelung des § 13 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB harmonisiert.

Es ist daher nach § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB Voraussetzung für die Anwendung der Satzungen, dass die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht nicht begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten bestehen. Dem Planverfasser sowie der Gemeinde Bischoffen liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor.

7.2 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

7.2.1 Lage, Nutzung und naturräumliche Einordnung

Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Bischoffen, Flur 3 die Flurstücke 1 und 10 tlw. und befindet sich nordwestlich der Wachtstraße im Bereich der ehemaligen Tennisplätze (Abb. 12). Im Süden schließt der Geltungsbereich die Wachtstraße mit ein und grenzt an das Siedlungsgebiet an. Nördlich der Straßenverkehrsfläche stellt sich das Plangebiet als zentral gelegenes Grünland mit angrenzenden Gehölzstrukturen dar. Das Gelände ist bis auf den östlichen Bereich, der westexponiert ist, weitgehend ebenerdig. Nördlich des Plangebiets befindet sich vorwiegend Wald und das Gelände fällt ab.

Naturräumlich gehört das Plangebiet nach Klausning (1988) zum *Gladenbacher Bergland* (320.03) innerhalb der Hauptgruppeneinheit 32 *Westerwald*. Die Höhenlage des Plangebiets bewegt sich um 325 m ü. NHN. Planziel ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes, in welchem zwei Bauplätze entstehen sollen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 4.400 m².

Abb. 12: Lage des Plangebietes (rot markiert) im genordeten Luftbild. (Quelle: NaturegViewer, Zugriff 02/2024, eig. Bearb.)



7.2.2 Bestandsaufnahme und -bewertung hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes

Fläche, Boden

Gemäß § 1 BBodSchG und § 1 HAItBodSchG sind die Funktionen des Bodens, u.a. durch Vermeidung von schädlichen Beeinträchtigungen, nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BNatSchG seine prägenden biologischen Funktionen, die Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen. Die Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können. Nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

Bewertungsmethoden

Die nachfolgende Bodenbewertung erfolgte in Anlehnung an die *Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen* (HMUELV 2011) sowie mit Berücksichtigung der Arbeitshilfe *Kompensation des Schutzguts Boden in Planungs- und Genehmigungsverfahren* (HLNUG 2023). Die Datengrundlage für die Bewertung wurden dem *BodenViewer Hessen* und dem *Geoportal Hessen* entnommen. Während der Geländebegehung wurden gegebenenfalls einzelne Daten gegengeprüft (z.B. Erosionserscheinungen, Vorbelastung, etc.). Wesentliche methodische Lücken oder Schwierigkeit hinsichtlich der Bewertung wurden nicht festgestellt.

Bestandsaufnahme und -bewertung

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 4.400 m² und ist bis auf den südlichen Geltungsbereich unversiegelt / bebaut. Durch die ursprüngliche Nutzung des überwiegenden Plangebietes als Tennisplatz, kann von einer geringen Beeinträchtigung des Bodens durch Verdichtung, ggf.

Bodenabtrag, -auftrag und -vermischung ausgegangen werden. Der östliche Geltungsbereich steigt nach Osten an und besitzt nachfolgend Mulden und kleine Anhebungen, was voraussichtlich auf anthropogene Bodenbewegungen zurückzuführen ist. Dennoch werden die Bodenfunktionen des Naturhaushalts innerhalb des Plangebiets weitgehend intakt sein.

Grundsätzlich handelt es sich innerhalb des Geltungsbereiches um Böden aus lösslehmhaltigen Solifluktsdecken mit basenarmen Gesteinsanteilen. Für das Plangebiet selbst liegen keine Untersuchungen zur Bodenart vor. Aufgrund der räumlichen Nähe, kann jedoch davon ausgegangen werden, dass es sich größtenteils um lehmige Sande handelt. Daraus entwickelt haben sich hauptsächlich Böden des Bodentyps Braunerde.

In Bezug auf die Bodenfunktionsbewertung als Grundlage für Planungsbelange, liegen keine Informationen für den Geltungsbereich vor. Insgesamt ist jedoch anzunehmen, dass wie in den angrenzenden Gebieten eine geringe Acker- und Grünlandzahl und ein Trockenstandort (Standorttypisierung BFD5L) vorherrscht.

Für das Plangebiet liegt eine mittlere bis erhöhte Erosionsgefährdung nach K-Faktor 0,3 bis 0,4 des *Erosionsatlas 2018* vor. Die *Natürliche Erosionsgefährdung (R-T)* weist zudem auf extrem hohe Werte hin. Die Daten sind auf die kuppige bzw. plateauartige Lage des Plangebiets zurückzuführen. Westlich und nördlich, außerhalb des Geltungsbereiches, fällt das Gelände stark ab. Allerdings konnten während der Geländebegehung keine Erosionserscheinungen im Plangebiet erfasst werden. Aufgrund der Ebenirdigkeit des zentralen Plangebiets und des durchgehenden und dichten Bewuchses (Gehölze) der Randbereich vermindert sich das Risiko für Erosionsgefahr deutlich.

Bergbau/ Altstandorte/ Kampfmittel

Zu derzeitigem Kenntnisstand sind bezüglich des räumlichen Geltungsbereichs keine Altablagerungen und Altstandorte sowie sonstige Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen bekannt.

Hinweise auf Kampfmittel im Plangebiet oder ein erloschenes Bergwerksfeld liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vor. Sollten im Zuge von Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Das bewegte Gelände könnte grundsätzlich ein Hinweis auf ursprüngliche bergbauliche Aktivität sein.

Bodenentwicklungsprognose

Bei Nichtdurchführung des Bauvorhabens wird die Nutzung der Fläche als Grünland voraussichtlich fortgeführt. Je nach Intensivierung oder Extensivierung der Nutzung können sich die Bodenfunktionen, einschließlich des Bodenwasserhaushalts, verschlechtern bzw. verbessern. Eine Bebauung im Rahmen der vorliegenden Ergänzungssatzung resultiert in einer Neuversiegelung, Bodenverdichtung, Bodenabtrag, -auftrag und -vermischung. Davon betroffen sind primär die folgenden Bodenfunktionen:

- Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen
- Funktion des Bodens im Wasserhaushalt sowie im Nährstoffhaushalt
- Archiv der Natur- und Kulturlandschaft
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium (Puffer-, Filter- u. Umwandlungsfunktion)
-

Bodenvermeidung -minderung

Die Ergänzungssatzung enthält eingriffsminimierende Festsetzungen, inklusive der Ausweisung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Als Verminderungsmaßnahmen sind die Grundstücksfreiflächen zu 100% zu begrünen, Stein- und Schottergärten sind ausgeschlossen und Stellplätze, Rad- und Gehwege sowie Hofflächen im Sinne von untergeordneten Nebenanlagen sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.

Aus Sicht des Bodenschutzes sind im Rahmen der Bauausführung die folgenden eingriffsminimierenden Maßnahmen zu empfehlen (HMUELV 2011):

- Nach § 202 BauGB ist in der Bauphase der Mutterboden zu erhalten und zu schützen
„Mutterboden, der bei Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu halten und vor Ver-nichtung oder Vergeudung zu schützen“,
- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731),
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs,
- Berücksichtigung der Witterung beim Befahren der Böden,
- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens,
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden.

Wesentlich ist zudem, dass während der Bauarbeiten die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft abgegrenzt werden.

Insbesondere nach Osten ist ein verschraubter Bauzaun zu stellen.

Eingriffsbewertung

Die Böden des Plangebiets sind leicht vorbelastet, jedoch sind die Bodenfunktionen einschließlich des Bodenwasserhaushalts weitgehend intakt. Die Bodeneigenschaften weisen tendenziell auf einen Grenzstandort hin. Bei Umsetzung der Planung erfolgt eine zentrale Bebauung / Versiegelung, wodurch der Boden irreversibel geschädigt wird. Der Standort entfällt für die Landwirtschaft vollständig. Es wurden eingriffsminimierende Festsetzungen in der Satzung integriert und die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebiets auf das Zentrum beschränkt.

In der Zusammenfassung ergibt sich eine mittlere Konfliktsituation gegenüber dem Schutzgut Boden und Fläche zum derzeitigen Kenntnisstand.

Wasser

Das Plangebiet weist keine Oberflächengewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche auf. Es liegt weder in einem festgesetzten Überschwemmungs- noch in einem Abflussgebiet. Auch sind keine ausgewiesenen oder in Planung befindlichen Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete im Rahmen der vorliegenden Ergänzungssatzung betroffen.

Das nächste Fließgewässer ist der Siegbach mit der Abflussklasse 1 in rd. 300 m westlicher Entfernung. Hinsichtlich des Bodenwasserhaushalts kann davon ausgegangen werden, dass unter anderem Infiltration, Wasserspeicherung und Grundwasserneubildung weitgehend funktionsfähig ist.

Eingriffsbewertung

Wasserschutzgebiete oder Gewässer werden im Rahmen der Planung nicht tangiert. Mit der Flächen-neuersiegelung des zentralen Plangebiets gehen negative Effekte wie die Erhöhung des Oberflächen-abflusses des Niederschlagswassers, Erhöhung des Spitzenabflusses der Vorfluter, steigende Hoch-wasserspitzen, Verringerung der Grundwasserneubildung einher.

Es wird auf die gegebene Erosionsgefahr / Hangrutsche in Zusammenhang mit Starkregenereignissen hingewiesen. Der das Plangebiet umgrenzende Gehölzbestand bleibt allerdings bei Umsetzung der Planung bestehen, dennoch sollte das umliegende Gelände beobachtet werden.

In der Zusammenfassung ergibt sich eine eher geringe Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser bei Umsetzung der Planung zum derzeitigen Kenntnisstand.

Luft, Klima und Folgen des Klimawandels

Die Rahmenrichtlinie Luftqualität (96/62/EG) der EU benennt in Artikel 9 die Anforderungen für Gebiete, in denen die Werte unterhalb der Grenzwerte liegen. Artikel 9 besagt, dass

- die Mitgliedsstaaten eine Liste der Gebiete und Ballungsräume, in denen die Werte der Schadstoffe unterhalb der Grenzwerte liegen, zu erstellen haben und
- die Mitgliedsstaaten in diesen Gebieten die Schadstoffwerte unter den Grenzwerten halten und sich bemühen, die bestmögliche Luftqualität im Einklang mit der Strategie einer dauerhaften und umweltgerechten Entwicklung zu erhalten.

Den in Artikel 9 beschriebenen Vorgaben trägt § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) Rechnung. Dieser besagt, dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48a Abs. 1 BImSchG festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen ist. Das BauGB übernimmt wiederum die Anforderungen des § 50 BImSchG an die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Abwägungsbelang für die Bauleitplanung, so dass gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe h BauGB die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden; dies ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Bestands- und Eingriffsbewertung

Das Plangebiet stellt sich vorwiegend als Grünfläche mit randlich begrenztem Saum- und Gehölzstrukturen dar. Im Zusammenhang mit den nördlich liegenden Waldflächen kann es als klimatische Ausgleichsfläche am Rande des Siedlungsgefüges gewertet werden. Allerdings sind aufgrund der Kleinräumigkeit die positiven Effekte der umgrenzenden Laubbäume wie die Produktion von Sauerstoff, Speicherung von Kohlenstoff, Filterung von Staub sowie die Verdunstungsleistung bezogen auf das Lokal- und Großklima wenig bedeutend. Zudem können die Gehölze bei Umsetzung des Vorhabens größtenteils erhalten werden. Die zu erwartenden Auswirkungen der Bebauung beschränken sich somit auf das Plangebiet selbst, wo mit einer geringfügigen Einschränkung der Verdunstung sowie Anstieg der Temperatur zu rechnen ist.

Hinsichtlich der Emissionen kann von einem geringfügigen Anstieg von Luftschadstoffen, Treibhausgasen sowie Reifenabrieb im Zuge der wohnlichen Nutzung bzw. der hinzukommenden Verkehrsbewegungen ausgegangen werden. Die durch die Satzung vorbereitete Bebauungen werden unter anderem wegen der Kleinräumigkeit keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, sodass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität resultieren.

Insgesamt ergibt sich keine erhebliche Beeinträchtigung hinsichtlich des Schutzguts Klima bei Umsetzung der Planung.

Klimawandel, Starkregen-Hinweiskarte

Eine Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht offensichtlich erkennbar. Jedoch erhöht grundsätzlich der Neubau und der Betrieb von Gebäuden die Freisetzung von Emissionen und den Ressourcenverbrauch. Insgesamt tragen die mit der Flächenneuersiegelung einhergehenden negativen Effekte (Treibhausgas, Verlust der Speicherfunktion des Bodens, Wärmeentwicklung vor Ort) zum fortschreitenden Klimawandel bei.

Zudem weist die aktualisierte Starkregen-Hinweiskarte für Hessen (HLNUG 2022) einen hohen Starkregen-Hinweisindex für das Plangebiet und Umgebung auf. Extremwetterereignisse wie Starkregen, Trocken- und Hitzeperioden nehmen im Zuge des Klimawandels in Häufigkeit und Stärke zu.

Es wird auf die Gefahr von Starkregenereignissen und Überschwemmungen sowie Erosionen hingewiesen.

Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen, Biodiversität

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebiets und seiner näheren Umgebung wurde im Mai und August 2023 je eine Geländebegehung durchgeführt. Die Ergebnisse werden nachfolgend beschrieben und sind in der Bestandskarte (vgl. Anhang) kartografisch umgesetzt.

Der räumliche Geltungsbereich liegt angrenzend zum Siedlungsbereich und nordwestlich der Wachtstraße. Im Westen und Norden wird der Geltungsbereich durch einen abschüssigen, bestockten Hang begrenzt; westlich folgt nach einem Waldbereich das weitere Siedlungsgefüge von Bischoffen. Dagegen liegt im Nordosten und Osten Waldfläche sowie im Südosten Wohnbebauung.

Der Geltungsbereich selbst stellt sich als planares Grünland mit umgebenden Gehölzstrukturen dar. Hinzu kommt, dass der östliche Bereich des Plangebiets ansteigt und die randliche Saumstruktur floristisch hochwertig ist. Darüber hinaus wurde die Wachtstraße in den südlichen Geltungsbereich einbezogen.

Im Detail wird das zentral liegende Grünland häufig gemäht bzw. gemulcht und erscheint homogen, was grundsätzlich auf eine intensiv genutzte Wirtschaftswiese hinweist. Jedoch beinhaltet das Arteninventar durch die Bewirtschaftung, voraussichtlich auch ohne Düngung, sowie aufgrund der Bodeneigenschaften (u.a. geringe Acker- und Grünlandzahl, Trockenstandort) Pflanzenarten, die auch in artenreicherem, magererem Grünland vorkommen. Das Grünland weist neben häufigen Süßgräsern sowohl Magerkeitszeiger als auch Trittsarten auf. Die nachfolgende Artenliste spiegelt die vorhandenen krautigen Arten wider.

<i>Achillea millefolium</i>	Gewöhnliche Wiesen-Schafgarbe
<i>Bellis perennis</i>	Gänseblümchen
<i>Centaurea jacea</i> agg.	Wiesen-Flockenblume
<i>Cerastium arvense</i>	Acker-Hornkraut
<i>Crepis capillaris</i>	Kleinköpfiger Pippau
<i>Pilosella spec.</i>	Mausohrhabichtskraut
<i>Pimpinella saxifraga</i>	Kleine Bibernelle
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich
<i>Potentilla reptans</i>	Kriechendes Fingerkraut

Insgesamt wird in Gänze das Grünland als Mischtyp zwischen Wirtschaftswiese (KV 2018: Typ-Nr. 06.350) und Frischwiese mäßiger Nutzungsintensität (KV 2018: Typ-Nr. 06.340) eingestuft.

Hingegen ist der westexponierte Saumbereich im östlichen Plangebiet deutlich artenreicher, wobei die folgende Artenliste dort aufgenommen wurde.

<i>Achillea millefolium</i>	Wiesen-Schafgarbe
<i>Aira caryophylla</i>	Nelken-Schmielenhafer
<i>Alopecurus pratensis</i>	Wiesen-Fuchsschwanz
<i>Anthoxanthum odoratum</i>	Gewöhnliches Ruchgras
<i>Arrhenatherum elatius</i>	Gewöhnlicher Glatthafer
<i>Bromus hordeaceus</i>	Weiche Tresse
<i>Campanula rotundifolia</i>	Rundblättrige Glockenblume
<i>Centaurea jacea</i> agg.	Flockenblume
<i>Dactylis glomerata</i>	Gewöhnliches Knäuelgras
<i>Daucus carota</i>	Gewöhnliche Möhre
<i>Gallium mollugo</i> agg.	Wiesen-Labkraut
<i>Holcus lanatus</i>	Wolliges Honiggras
<i>Luzula campestris</i>	Feld-Hainsimse
<i>Myosotis arvensis</i>	Acker-Vergissmeinnicht
<i>Pilosella</i> spec.	Wiesen-Mausohrhabichtskraut
<i>Pimpinella saxifraga</i>	Kleine Bibernelle
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich
<i>Poa pratensis</i>	Wiesen-Rispengras
<i>Ranunculus bulbosus</i>	Knolliger Hahnenfuß
<i>Rhinanthus minor</i>	Kleiner Klappertopf
<i>Saxifraga granulata</i>	Knöllchen-Steinbrech §
<i>Thymus pulegioides</i>	Feld-Thymian
<i>Trifolium dubium</i>	Kleiner Klee
<i>Valerianella locusta</i>	Gewöhnlicher Feldsalat
<i>Vicia hirsuta</i>	Rauhaarige Wicke
<i>Vicia sativa</i>	Saat-Wicke

Extensiv- und Magerkeitszeigende Arten wie die Feld-Hainsimse (*Luzula campestris*) und der kleine Klappertopf (*Rhinanthus minor*) sind Bestand und darüber hinaus kommt der besonders geschützte Knöllchen-Steinbrech (*Saxifraga granulata*) innerhalb des Saums vor. Die Artenzusammensetzung weist auf eine floristisch hochwertige Saumstruktur hin. Bei Prüfung der Kriterien der Kartieranleitung der Hessischen Lebensraum- und Biotopkartierung (HLBK 2022, akt. 2023) zum Biotop- und Lebensraumtyp 6510 „Magere Flachland-Mähwiese“ werden die qualitativen Grenzen erreicht. Jedoch werden aufgrund der Saumstruktur die quantitativen Kriterien nicht erfüllt. Der niedrigwüchsige, blütenreiche Saum trockener Standorte geht in einen höherwüchsigeren Saum bis artenarmen Saum frischer Standorte entlang der Straße über.

Nachfolgend zur Saumstruktur befindet sich bewegtes Gelände mit gestuften Gehölzstrukturen. Auf kleinwüchsigeren Gehölze wie Besenginster (*Cytisus scoparius*) und Schlehe (*Prunus spinosa*) folgen Laubbäume wie Eichen (*Quercus* spec.) und Vogelkirsche (*Prunus avium*). Das Feldgehölz setzt sich umliegend zum Grünland fort, wobei im nordwestlichen Gehölzsaum des Geltungsbereiches auch ein Wacholder (*Juniperus communis*) wächst. Die Gehölze weisen eine leichte Tendenz zu Gebüsch an trockenwarmer Standorte auf.

Die nachfolgende Artenliste wurde in den Randbereichen des Plangebiets aufgenommen.

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Aegopodium podagraria</i>	Gewöhnlicher Giersch
<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel
<i>Crataegus</i> spec.	Weißdorn
<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginster
<i>Fallopia japonica/ bohemica</i>	Japanischer Staudenknöterich
<i>Fragaria vesca</i>	Wald-Erdbeere
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche
<i>Geranium robertianum</i>	Ruprechtskraut
<i>Geum urbanum</i>	Echte Nelkenwurz
<i>Juniperus communis</i>	Gemeiner Wacholder

<i>Pinus spec.</i>	Kiefer
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Quercus spec.</i>	Eiche
<i>Rubus sectio Rubus</i>	Brombeerstrauch
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel

Im Südwesten des Plangebiets geht das Feldgehölz in teils großkronige Laubbäume über und ein Teilbereich wird vom invasiven Neophyt Japanischer Staudenknöterich (*Fallopia japonica/ bohemica*) dominiert. Zudem stockt eine einzelne Esche (*Fraxinus excelsior*) im Süden des Plangebiets.

Die Wachtstraße ist asphaltiert und angrenzend befinden sich artenarme Saumstrukturen, Vielschnitt-rasen und Pflaster.



Abb. 13: Blick von Südosten in das zentrale und nord-westliche Plangebiet.



Abb. 14: Südöstlicher Böschungsbereich und Einzelbaum. Blick von Norden nach Süden.



Abb. 15: Artenreicher Böschungsbereich mit u. a. Thymian.



Abb. 16: Das östliche Plangebiet. Blick aus Südosten.



Abb. 17: Gehölze im nordwestlichen Plangebiet.



Abb. 18: Blick von Nordwesten auf das südwestliche Plangebiet.

Bestands- und Eingriffsbewertung

Das Plangebiet setzt sich aus gering bis hochwertigen Biotop- und Nutzungstypen aus naturschutzfachlicher Sicht zusammen, wobei die ökologisch hochwertigen Strukturen überwiegen. Um diese Bereiche erhalten zu können, wurden innerhalb der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit passenden Entwicklungszielen festgesetzt. Die magere Saumstruktur kann anhand des Entwicklungsziels „Gestufter Waldrand“, überlagert mit Flächen für Wald annähernd vollständig erhalten werden.

Wesentlich ist, dass der Bereich während der Bauarbeiten mit einem verschraubten Bauzaun vor Beeinträchtigung geschützt wird.

Insgesamt ergibt sich eine mittlere Konfliktsituation im Hinblick auf Biotop- und Nutzungstypen bzw. der Flora. Es entfällt Lebensraum für Flora und Fauna sowie generell für die biologische Artenvielfalt.

Tiere und artenschutzrechtliche Belange

Die Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange 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 ist im Baugenehmigungsverfahren und 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.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Vorgaben wurde für das Plangebiet eine artenschutzrechtliche Prüfung, basierend auf faunistische Erhebungen innerhalb und umliegend zum Plangebiet, im Jahr 2023 durchgeführt. Als Resultat der Vorauswahl weist der Geltungsbereich unter Berücksichtigung der räumlichen Lage und der Habitatausstattung Qualitäten als Lebensraum für Vögel, Fledermäuse, Haselmäuse, Reptilien und *Maculinea* Arten auf. Infolgedessen ergibt sich das Erfordernis der Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange gemäß BNatSchG.

Das Gutachten *Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Nordwestlich der Wachtstraße“ Gemeinde Bischoffen, Ortsteil Bischoffen (Plan Ö 03/2024)* liegt der Begründung bei und es wird auf dieses verwiesen. Das Gutachten kommt innerhalb des Fazits zu folgendem Ergebnis.

Aus der Analyse sind als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Vogelarten Bluthänfling, Fitis, Gartenrotschwanz, Grünfink und Grünspecht, als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Fledermausarten Abendsegler, „Bartfledermaus“, Breitflügelfledermaus, Fransenfledermaus, Großes Mausohr, Kleinabendsegler, „Langohr“, Mopsfledermaus, Rauhautfledermaus, Wasserfledermaus und Zwergfledermaus hervorgegangen. Dementsprechend sind artenschutzrechtliche Konflikte möglich.

Haselmäuse, artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Reptilien und Maculinea-Arten wurden nicht nachgewiesen.

Artenschutzrechtliche Konflikte

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung und Tötung), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Erhebliche Störung) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann für Kleinabendsegler, „Langohr“, Rauhautfledermaus, Wasserfledermaus und Zwergfledermaus nach der Prüfung bei Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

Hierbei sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

Vermeidungsmaßnahmen:

- Höhlenbäume sind vor einer Rodung durch eine qualifizierte Person auf Vorkommen von Quartieren hin zu überprüfen. Hierbei festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde. Jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte, die im Zuge der ökologischen Baubegleitung festgestellt wird, ist im Verhältnis 1:3 auszugleichen.*
- Eine direkte Beleuchtung von Bäumen und Gehölzen ist zu vermeiden.*
- Es sind nur voll abgeschirmte Leuchten (besonders Wandleuchten) einzusetzen, die das Licht ausschließlich nach unten abstrahlen (“down-lights”).*
- Es sind ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) zu verwenden (SCHROER et al. 2019, JIN et al. 2015).*

Artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Arten ohne Konfliktpotential

Bluthänfling, Fitis, Gartenrotschwanz, Grünfink, Grünspecht, Abendsegler, „Bartfledermaus“, Breitflügelfledermaus, Fransenfledermaus, Großes Mausohr und Mopsfledermaus. Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 -3 BNatSchG kann für Bluthänfling, Fitis, Gartenrotschwanz, Grünfink, Grünspecht, Abendsegler, „Bartfledermaus“, Breitflügelfledermaus, Fransenfledermaus, Großes Mausohr und Mopsfledermaus ausgeschlossen werden.

Allgemeine Maßnahmen für Vögel mit günstigem Erhaltungszustand und Allgemeine Störungen

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung und Tötung) kann für die betroffenen Arten nach der Prüfung bei Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung der möglichen Tötung und Verletzung von Individuen sind generell folgende Maßnahmen zum Schutz und Erhalt der Avifauna zu beachten:

- Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (01. März - 30. Sept.) aus artenschutzrechtlichen Gründen abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.
- Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten sind gemäß § 37 Abs. 3 HeNatG großflächige Glasfassaden zu vermeiden. Dort wo sie unvermeidbar sind, ist die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) so zu reduzieren, dass ein Vogelschlag vermieden wird. Zur Verringerung der Spiegelwirkung sollte eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15 % verwendet werden.

Fachgutachterliche Empfehlung:

- Es wird davon ausgegangen, dass die betroffenen Arten aufgrund ihrer Anpassungsfähigkeit im umliegenden Gehölzbestand weiterhin ausreichende Habitatvoraussetzungen vorfinden. Generell ist es jedoch wünschenswert, flächengleiche Ersatzpflanzungen von Gehölzen (heimische, standortgerechte Arten) durchzuführen.

Erhebliche bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Viele der gefundenen Vogelarten gelten als verhältnismäßig stresstolerant. Im Planungsraum kann es während der Bauzeit durch Lärmemissionen sowie sonstige Störungen zu vorübergehenden Beeinträchtigungen der Fauna kommen. Die bauzeitliche Verdrängung der Fauna durch die temporäre Inanspruchnahme klingt nach Abschluss der Baumaßnahme ab. Nachhaltige Beeinträchtigungen sind aufgrund der Verfügbarkeit von Alternativhabitaten in der Umgebung nicht zu erwarten.

Artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Nahrungsgäste

Der Planungsraum und dessen Umfeld stellt für Elster, Mauersegler, Mehlschwalbe, Schwarzspecht und Türkentaube ein gelegentlich frequentiertes Jagd- und Nahrungsrevier dar. Durch die aktuelle Nutzung finden die Nahrungsgäste insgesamt gute Bedingungen mit einem angemessenen Angebot an Beutetieren. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die festgestellten Arten nur eine lose Bindung an den Planungsraum aufweisen und ggf. auf Alternativflächen in der Umgebung ausweichen. Entsprechend geeignete Strukturen kommen im Umfeld des Planungsraums noch regelmäßig vor. Es ist mit keiner Beeinträchtigung der Arten zu rechnen, die eine erhebliche Verschlechterung des Erhaltungszustands der jeweiligen lokalen Populationen bedingen könnte. Lärmemissionen sowie sonstige Störungen während der Bauzeiten führen meist zu vorübergehenden Beeinträchtigungen der Fauna. Die bauzeitliche Verdrängung ist somit in der Regel nur temporär und klingt nach Abschluss der Baumaßnahme ab.

Aus fachgutachterlicher Sicht stehen der Planung unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen keine artenschutzrechtlichen Konflikte entgegen. Unter Berücksichtigung aller oben genannten Maßnahmen besteht kein Erfordernis der Zulassung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG.

Hinzuzufügen ist, dass in den Randbereichen die besonders geschützte Blindschleiche (*Anguis fragilis*) nachgewiesen wurde. Da nach § 44 Abs. 5 BNatSchG nur Arten besonders zu prüfen sind, die unter gemeinschaftlichem Schutz stehen (EU-VSRL, Anhang IV FFH-Richtlinie, streng geschützte Arten), ist die Blindschleiche im Rahmen der Artenschutzprüfung nicht weiter zu berücksichtigen. Deren Belange

sind jedoch im Rahmen der Eingriffs-Ausgleich-Regelung (§ 14 ff. BNatSchG) zu beachten. Hierbei sind Maßnahmen zu ergreifen, die Beeinträchtigungen vermeiden. Die Randbereiche werden aufgrund der Ausweisung der Flächen für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft überwiegend erhalten. Hierdurch verringert sich die Betroffenheit der Blindschleiche deutlich. Zudem bevorzugen Blindschleichen ein Mosaik aus verschiedenen Lebensraumstrukturen und sind flexibel durch ihre geringen Ansprüche und Lebensweise. Bei Umsetzung der Planung ist mit zwei Wohngebäuden und umliegenden begrünten Grundstücksfreiflächen zu rechnen. Es ist davon auszugehen, dass die Blindschleiche weiterhin in den Gärten, Randbereichen sowie Feldgehölzen geeigneten Lebensraum findet.

In der Zusammenfassung werden bei Umsetzung der Planung, auch aufgrund des überwiegenden Erhalts der Gehölzstrukturen, keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Die Vermeidungsmaßnahmen sind fachgerecht umzusetzen und wurden in der Satzung integriert oder unter den Hinweisen aufgeführt.

Natura-2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete

Bestands- und Eingriffsbewertung

Bei der vorliegenden Planung werden keine Natura 2000-Schutzgebiete tangiert (Abb. 19). Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung befindet sich innerhalb des Naturpark Lahn-Dill-Bergland und in rd. 450 m südwestlicher Entfernung zum Vogelschutzgebiet Nr. 5316-402 „Hörre bei Herborn und Lemptal“. Aufgrund der Entfernung ergeben sich zum derzeitigen Kenntnisstand keine wesentlichen Beeinträchtigungen für die genannten Schutzgebiete sowie Erhaltungsziele bei Umsetzung der Planung.

Darüber hinaus sind bestimmte Biotope gemäß des § 30 BNatSchG sowie § 25 HeNatG gesetzlich geschützt. Der östlich liegende Böschungsaum weist eine Tendenz zum FFH-Lebensraumtyp 6510 sowie zum Trockenrasen (§ 30 Abs. 2 Nr. 3 BNatSchG) auf.

Daher wird der Saumbereich nahezu gänzlich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen.

Der Bereich ist während der Bauarbeiten abzugrenzen (z. B. verschraubter Bauzaun), um eine Beeinträchtigung zu vermeiden. Die zukünftigen Bewohner sollten über die diesbezügliche Flora aufgeklärt werden.

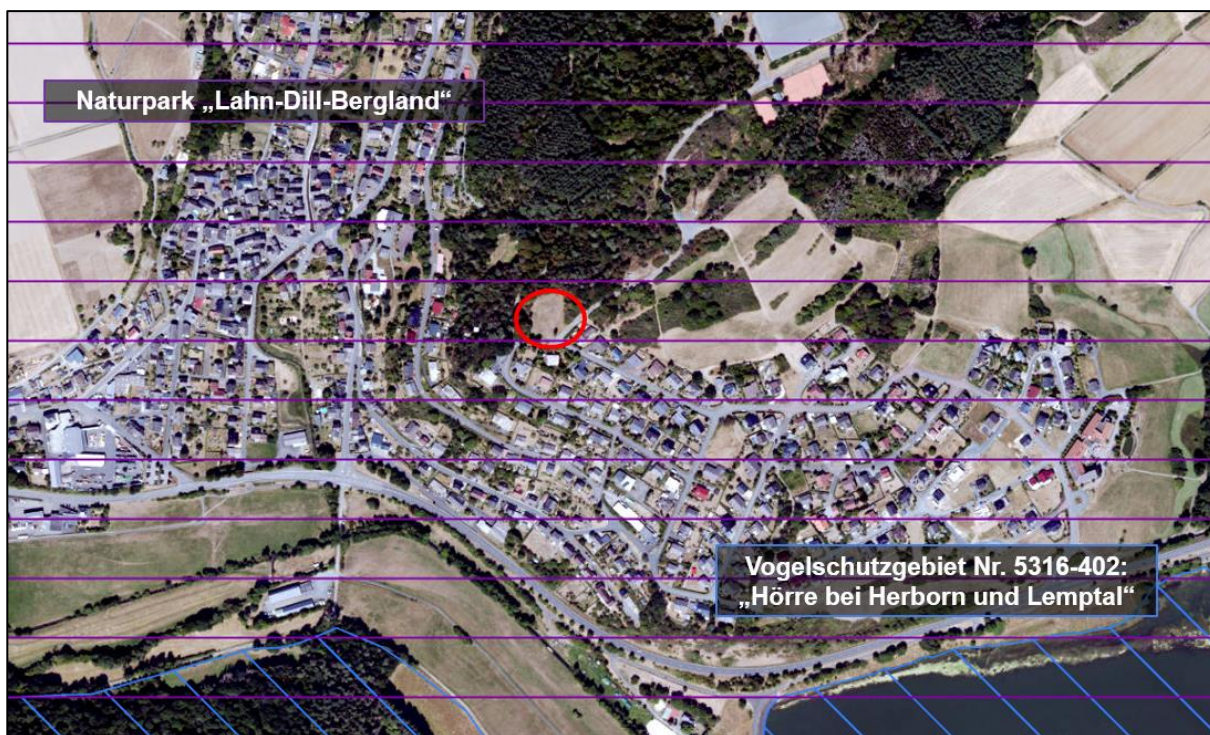


Abb. 19: Lage des Plangebietes (rot umrandet) zu den Schutzgebieten im Luftbild. (Quelle: NaturegViewer, Zugriff 02/2024, eig. Bearb.)

Orts- und Landschaftsbild

Die Landschaft wird vorwiegend von dem zum Aartalsee abfallenden Relief, den waldreichen Hängen, dazwischen liegenden Acker- und Grünlandflächen sowie den tendenziell kleinstrukturierten Siedlungsgebieten geprägt. Bei dem Landschaftsraum handelt es sich um den Übergangsbereich zwischen dem nach Südosten abfallenden Hochsauerland und der Hessischen Senke, das Gießener Becken und dem Lahntrog.

Das Plangebiet selbst wird von der Ortsrandlage bzw. Lage zwischen Siedlungsbereich und Waldfläche geprägt. Trotz der Lage auf einem nach Osten leicht ansteigenden Hang ist das Plangebiet lediglich aus südlicher Richtung einsehbar. Grund dafür sind die Gehölzstrukturen entlang der Hänge und Böschungen. Eine Sichtbeziehung zum Aartalsee besteht nicht. Weder sichtexponierte Bereiche noch besondere Beziehungen zu charakteristischen Landschaftselementen wurden festgestellt. Ferner befindet sich kein Landschaftsschutzgebiet in der Umgebung des räumlichen Geltungsbereiches.

Eingriffsbewertung

Das geplante Vorhaben befindet sich am Ortsrand angrenzend zur Wachtstraße und umgeben von Gehölzen. Die Satzung beinhaltet Festsetzungen zum Erhalt der Eingrünung sowie zur Durchgrünung generell. In der Zusammenfassung ist davon auszugehen, dass sich das Orts- und Landschaftsbild bei Umsetzung der Planung nicht wesentlich nachteilig verändert.

Mensch, Wohn- und Erholungsqualität

Im Rahmen der Planung wird ein Allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO ausgewiesen. Die geplante Flächenausweisung steht im unmittelbaren Zusammenhang mit der südlich angrenzenden Bauungs- und Nutzungsstruktur (Siedlungsbereich), sodass die Ausweisung als Fläche für den Wohnungsbau eine Ergänzung der vorhandenen, unmittelbar angrenzenden Siedlungsstruktur darstellt.

Wesentliche Beeinträchtigungen von Wohn-, Erholungs- und Freizeitqualität der Umgebung sind dementsprechend nicht ersichtlich. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind zudem nicht zu erwarten.

Zum derzeitigen Kenntnisstand ergeben sich somit bei Umsetzung der Planung keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung.

Kulturelles Erbe und Denkmalschutz

Kultur- und sonstige Sachgüter werden durch die Planung zum derzeitigen Kenntnisstand nicht betroffen. Sobald bei Erdarbeiten Bodendenkmäler erkannt 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 gem. § 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.

7.3 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.

Bei Umsetzung der Planung wird das Flurstück Gemarkung Bischoffen, Flur 3, Nr. 1 überplant und ein Teilbereich der südlichen Straßenparzelle zum Nachweis der Erschließung in die Satzung integriert. Die ausgewiesene Straßenverkehrsfläche wurde somit einbezogen, wird jedoch in ihrer Struktur nicht verändert. Allerdings reicht ein kleinflächiger Bereich des Grünlands in die Straßenparzelle auf Höhe des geplanten Einfahrtsbereichs herein. Dieser Bereich wurde als solcher bilanziert, da dort eine Versiegelung zu erwarten ist.

Die Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt in Anlehnung an die Kompensationsverordnung Hessen (2018), um der Eingriffsregelung im Zusammenhang mit der Lage des Geltungsbereichs im baulichen Außenbereich nach § 35 BauGB Rechnung zu tragen (Tab. 1). Es resultiert aus der nachfolgenden Bilanzierung ein Biotopwertdefizit von **-48.156 BWP**.

Das Biotopwertdefizit wird zur Satzung anhand dem Ankauf von Ökopunkten ausgeglichen. Eine Reservierung der Ökopunkte zum käuflichen Erwerb fand bereits statt.

Tab. 1: Bilanzierung der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Nordwestlich der Wachtstraße“ in Anlehnung an die Kompensationsverordnung Hessen 2018.

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		BWP	Fläche je Nutzungstyp in m ²		Biotopwert	
Typ-Nr.	Bezeichnung		vorher	nachher	vorher	nachher
Bestand gemäß Bestandskarte						
10.510	Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (Ortbeton, Asphalt)	3	820		2.460	

Straße & Einfahrt Ø	06.340/ 06.350	Frischwiesen mäßiger Nutzungsintensität / Wirtschaftswiesen und Mähweiden, intensiv genutzt	28	28		784	
	09.151	Artenarme Feld-, Weg- und Wiesen-säume frischer Standorte	29	238		6.902	
	04.600	Feldgehölz (Baumhecke), großflächig Deckungsgrad der Bäume > 50 % (im Unterschied zu Hecken / Gebüsch)	50	1.026		51.300	
Ø	06.340/ 06.350	Frischwiesen mäßiger Nutzungsintensität / Wirtschaftswiesen und Mähweiden, intensiv genutzt	28	2.025		56.700	
Ø	09.121/ 09.151	Artenreiche Saumvegetation frischer Standorte / Artenarme Feld-, Weg- und Wiesen-säume frischer Standorte	40	92		3.634	
	09.122	Artenreiche Saumvegetation trockener Standorte Mindestbreite 0,5 Meter	53	130		6.890	
	09.123	Artenarme oder nitrophytische Ruderalvegetation	25	53		1.325	
Aufwertung der von Bäumen übertrafften Flächen:							
	04.210	Baumgruppe / Baumreihe einheimisch, standortgerecht	34	102		3.468	
Planung							
Straße & Einfahrt	10.510	Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (Ortbeton, Asphalt),	3		848		2.544
WA	10.510	Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (Ortbeton, Asphalt),	3		1.046		3.138
WA	11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich, arten- und strukturarme Hausgärten kleine öffentliche Grünanlagen, innerstädtisches Straßenbegleitgrün	14		1.279		17.906
	09.151	Artenarme Feld-, Weg- und Wiesen-säume frischer Standorte	29		117		3.393
	04.600	Feldgehölz (Baumhecke), großflächig Deckungsgrad der Bäume > 50 % (im Unterschied zu Hecken / Gebüsch)	50		915		45.750
Ø*	09.121/ 09.151	Artenreiche Saumvegetation frischer Standorte / Artenarme Feld-, Weg- und Wiesen-säume frischer Standorte	37		92		3.358
*	09.122	Artenreiche Saumvegetation trockener Standorte Mindestbreite 0,5 Meter	50		115		5.750
	09.123	Artenarme oder nitrophytische Ruderalvegetation	25		5		125
Aufwertung der von Bäumen übertrafften Flächen:							
	04.210	Baumgruppe / Baumreihe einheimisch, standortgerecht	34	180	102		3.468

Summe	4.412	4.412	133.463	85.307
Biotopwertdifferenz				-48.156

Ø Durchschnittsbildung der genannten Biotoptypen, um eine passende Wertung zu erreichen (siehe auch Kapitel Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen, Biodiversität).

* Abwertung um 3 BWP: Biotopwert muss etwas reduziert werden, da zukünftig angrenzend Siedlungsbereich/ Bebauung besteht.

8. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die *Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung* vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom August 2023 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung in der Satzung wie folgt behandelt:

8.1 Hochwasserschutz

Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem entsprechenden Risikogebiet.

Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich durch Bauleitpläne oder sonstigen Satzungen nach BauGB (§ 78 Abs. 1 WHG)

Nicht zutreffend, da das Plangebiet nicht in einem ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet nach § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG liegt.

8.2 Wasserversorgung

Bedarfsermittlung

Der Wasserbedarf im Plangebiet wird sich aufgrund der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung und der planungsrechtlichen Vorbereitung der Wohnbebauung auf voraussichtlich zwei Wohngrundstücken nicht wesentlich erhöhen. Darüber hinaus erfolgt eine entsprechende Bedarfsermittlung im Rahmen des Bauantrages.

Deckungsnachweis

Aufgrund des Planungsziels, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für 1-2 Wohnhäuser planungsrechtlich zu sichern, geht die Gemeinde Bischoffen davon aus, dass die Trinkwasserversorgung aufgrund der vorhandenen Leitungen im angrenzenden Wohngebiet gedeckt werden kann.

Technische Anlagen

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung sind bereits im Bestand vorhanden. Ein Anschluss auf Grundstücksebene hat zu erfolgen.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

8.3 Grundwasserschutz

Schutz des Grundwassers

Durch die Empfehlungen zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise sowie den Vorgaben des Hess. Wassergesetzes, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Die Festsetzung dient dem Schutz des Grundwassers.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes oder Heilquellenschutzgebietes.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Durch die Empfehlungen in der Satzung und Vorgaben des Hess. Wassergesetzes zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern.

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen. Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 WHG ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Versickerung von Niederschlagswasser

Durch die Empfehlung und Vorgaben des Hess. Wassergesetzes zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern.

Hinweis: Folgende Versickerungsformen sind je nach Topografie, Verdichtung und Gestaltung des Baugrundstückes möglich¹:

Flächenversickerung

Flächen, auf denen zusätzlich aufgebrachtes Niederschlagswasser von versiegelten Flächen versickert werden kann (z.B. Grasflächen, Pflanzstreifen, Rasengitterflächen). Da keine Zwischenspeicherung erfolgt, ist ein sehr gut durchlässiger Untergrund Voraussetzung.

Muldenversickerung

Flache, begrünte Bodenvertiefungen, in denen das zugeleitete Niederschlagswasser kurzfristig zwischengespeichert wird, bis es versickert.

Rigolen-/Rohrversickerung

Bestehend aus unterirdisch verlegten perforierten Rohrsträngen, in die das Niederschlagswasser geleitet, zwischengespeichert sowie versickert wird. Für diese Versickerungsart wird keine spezielle Fläche benötigt.

Bei der Auswahl der geeigneten Versickerungsmethode ist neben den konkreten örtlichen Verhältnissen auf dem Grundstück der Schutz des Grundwassers zu beachten. Bei oberflächennahem Grundwasser oder auf einem Grundstück in einer Wasserschutzzone, ist auf eine Versickerung von Wasser, welches von Stellplätzen oder Fahrwegen abfließt, in der Regel zu verzichten bzw. ist eine Versickerung sogar verboten. Für die vorliegende Planung wird daher im Vorfeld des Bauantrages die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen.

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 5 Wasserhaushaltsgesetz jedermann, unabhängig von den Festsetzungen vorhandener Bebauungspläne verpflichtet ist, eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden. Im Vorfeld des Bauantrages und der Freiflächenplanung wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens sowie einer Entwässerungsplanung empfohlen, um Beeinträchtigungen auf dem Grundstück sowie auf dem Nachbargrundstück zu vermeiden.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Lage im Einflussbereich eines „Grundwasserbewirtschaftungsplans“

Das Plangebiet liegt nicht im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans.

Bemessungsgrundwasserstände

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

¹ Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist in der Satzung nicht festgesetzt. Im Vorfeld des Bauantrages und der Freiflächenplanung wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen. Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser dürfte nur eingeschränkt möglich sein.

Landesgrundwassermessstellen/-dienst

Es befinden sich keine Landesgrundwassermessstellen im Plangebiet.

8.4 Schutz oberirdischer Gewässer

Gewässerrandstreifen:

Es befinden sich keine Gewässerrandstreifen innerhalb des Geltungsbereiches.

Gewässerentwicklungsflächen:

Es befinden sich keine Gewässerentwicklungsflächen innerhalb des Geltungsbereiches.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben:

Es befinden sich keine bestehenden Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern:

Es befinden sich keine entsprechenden Anlagen im Plangebiet.

8.5 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Das Plangebiet wird über die Wachtstraße an das Infrastrukturnetz angeschlossen.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Die Abwasseranlagen sind ebenfalls anzuschließen. Besondere Anforderungen sind zum derzeitigen Planungszeitpunkt nicht bekannt.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Die Abwasseranlagen sind in der Wachtstraße vorhanden. Durch die planungsrechtliche Vorbereitung für 1-2 Wohnbaugrundstücke wird die bestehende Abwasserableitung nicht maßgeblich erhöht. Besondere Anforderungen sind zum derzeitigen Planungszeitpunkt nicht bekannt.

Reduzierung der Abwassermenge

Durch die Empfehlungen und Hinweise zur Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Gartenbewässerung oder der Brauchwassernutzung im Haushalt, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Die ausreichende Dimensionierung und die Ablaufmenge sind im jeweiligen Bauantragsverfahren in den Unterlagen (Entwässerungsplan) nachzuweisen.

Die in der Satzung empfohlenen Maßnahmen tragen zusätzlich zu einem schonenden Grundwassereingang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei. Ein Trennsystem ist im Bestand nicht vorhanden.

Versickerung des Niederschlagswassers

Die in der Satzung aufgeführten Empfehlungen und Vorgaben des HWGs ermöglichen eine Versickerung (wie bisher im Bestand) und tragen somit zu einem schonenden Grundwasserumgang bei.

Entwässerung im Trennsystem

Ein Trennsystem ist im Bestand nicht vorhanden.

Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten

Entfällt aufgrund des vorliegenden Planziels.

Kosten und Zeitplan

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

8.6 Abflussregelung

Abflussverhältnisse im Gewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Vorfluter, sodass die Abflussregelung durch die vorliegende Bauleitplanung nicht beeinträchtigt wird.

Hochwasserschutz

Entfällt.

Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen

Entfällt.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Die in der Satzung aufgeführten Empfehlungen und die Vorgaben des HWGs tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei. Eine Entsiegelung von Flächen kann im Plangebiet nicht erfolgen.

Starkregen

Für die Gemeinde Bischoffen weist die aktualisierte Starkregen-Hinweiskarte für Hessen (HLNUG 2022) einen hohen Starkregen-Hinweisindex für das Plangebiet und Umgebung auf.

8.7 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft

Entfällt aufgrund des Planziels.

9. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten

Der Gemeinde Bischoffen liegen keine Informationen zu Altlasten oder Altlaststandorten innerhalb des Plangebietes vor.

Baugrund

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 heranzuleiten. 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“ hilfswise 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)

10. Kampfmittel

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungsstand keine Informationen vor.

11. Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Mit der geplanten Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes zu den vorhandenen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes kann den genannten Vorgaben des § 50 BImSchG entsprochen werden. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind vorliegend nicht zu erwarten.

12. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen. Der Beitrag der Bauleitplanung zum Umwelt- und Naturschutz erfolgt damit auch für die Ziele des globalen Klimaschutzes.

Dies verbessert die Möglichkeiten von Gemeinden und Vorhabenträgern, die Belange des Klimaschutzes im Rahmen der gemäß § 1 Abs. 7 BauGB vorzunehmenden Abwägung zu gewichten. Ferner wurde den Gemeinden bereits mit der BauGB-Novelle 2004 die Möglichkeit eingeräumt, 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 BauGB zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt sowie auch durch die Novellierung 2013 inhaltlich gestärkt.

Beachtlich ist insbesondere die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1 a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

Seit der BauGB-Novelle 2011 können im Bebauungsplan beispielsweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB explizit Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sowie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b auch Gebiete, in denen bei der Errichtung von

Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen, festgesetzt werden. Mit der Änderung des § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 und 5 BauGB ist weiterhin verdeutlicht worden, dass Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages auch die Errichtung und Nutzung von Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sowie die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden sein können.

Im Rahmen der vorliegenden Entwicklungs- und Ergänzungssatzung wird grundsätzlich eine Ausrichtung des Baugrundstücks nach Süden ermöglicht, um somit eine sonnenoptimierte Bauweise zu unterstützen.

Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind.

Nach den aktuellen Vorgaben des GEG werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge dessen ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist.

Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Festsetzungen in die Entwicklungs- und Ergänzungssatzung aufzunehmen, sondern hiermit auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

13. Denkmalschutz

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. Bodenordnung

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

15. Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung im Baugebiet zu dokumentieren und den Eingriff in Natur und Landschaft besser bewerten zu können, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz (digital errechnet) aufgestellt.

Geltungsbereich der Satzung	4.412 m²
Fläche des Allgemeinen Wohngebietes	2.325 m ²
Erschließungsstraße Bestand	848 m ²
Flächen für Natur und Landschaft	1.239 m ²
(davon Entwicklungsziel Gestufter Waldrand)	929 m ²
(davon Entwicklungsziel Gehölzstrukturen)	310 m ²

16. Anlagen und Gutachten

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Nordwestlich der Wachtstraße“ Gemeinde Bischoffen, Ortsteil Bischoffen, Plan Ö GmbH; Stand: 03/2024.
- Bestandskarte zur Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Nordwestlich Wachtstraße“, Planungsbüro Fischer, Stand: 06/ 2024.

Planstand: 02.07.2024

Projektnummer: 22-2779

Projektleitung: Wolf / Dipl.-Geograph Stadtplaner AKH / SRL

Lindner / M. Sc. Stadt- und Regionalplanung

Schweikart / M. Sc. Umweltwissenschaften

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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