

Gemeinde Glashütten, Ortsteil Oberems

Begründung

Bebauungsplan

„Auf dem Schweinsstück / Am Trieb“

Fassung zum Satzungsbeschluss

Planstand: 29.02.2024

Projektnummer: 21-2625

Projektleitung: Adler

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	3
1.1 Planerfordernis und -ziel	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	4
1.3 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung	5
1.4 Verbindliche Bauleitplanung	6
1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz	7
1.6 Verfahrensart und -stand	7
2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	8
3. Inhalt und Festsetzungen	9
3.1 Art der baulichen Nutzung	9
3.2 Maß der baulichen Nutzung	10
3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	11
3.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	11
3.8 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen	12
4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	13
4.1 Dachgestaltung	13
4.2 Gestaltung von Hangbefestigungen und Einfriedungen	14
4.3 Abfall- und Wertstoffbehälter	14
4.4 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen	14
5. Wasserrechtliche Festsetzungen	15
6. Berücksichtigung umweltschützender Belange	15
6.1 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege	15
6.2 Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft	15
6.3 Biotop- und Nutzungstypen	18
6.4 Natura-2000-Gebiete und weitere Schutzgebiete	19
6.5 Gesetzlich geschützte Biotope und Kompensationsflächen	20
6.6 Orts- und Landschaftsbild	20
6.7 Artenschutzrechtliche Belange	20
7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	21
7.1 Überschwemmungsgebiete	21
7.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz	21
7.3 Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen	23
7.4 Abwasserbeseitigung	23
7.5 Abflussregelung	24

8. Altlastenverdächtige Flächen und Baugrund.....	24
9. Kampfmittel.....	25
10. Immissionsschutz	25
11. Denkmalschutz	25
12. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung	26
13. Hinweise und sonstige Infrastruktur	26
14. Bodenordnung.....	27
15. Flächenbilanz.....	27
16. Anlagen und Gutachten.....	27

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

In der Gemeinde Glashütten ist am nordöstlichen Siedlungsrand des Ortsteils Oberems auf bislang baulich nicht genutzten Flächen südlich des Weges Am Trieb die Errichtung und Erschließung von drei die Umgebungsbebauung ergänzenden Wohngebäuden, im Sinne einer städtebaulichen Nachverdichtung, vorgesehen. Die Flächen der geplanten Bauplätze sowie die für deren Erschließung notwendigen Flächen befinden sich vollständig im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Auf dem Schweinsstück“. Dieser setzt im Bereich der geplanten Bauplätze eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ mit anzupflanzenden und zu erhaltenden Bäumen, Sträuchern und Gehölzgruppen sowie im Bereich der geplanten Erschließungsflächen Straßenverkehrsflächen mit den besonderen Zweckbestimmungen „Mischverkehrsfläche“, „Waldweg“ und „Fuß- und Radweg“ sowie eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“ fest. Entgegen den zeichnerischen Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes, wonach der Fuß- und Radweg durch die Flächen des bestehenden Spielplatzes verläuft, endet der Fuß- und Radweg im Bestand bereits auf der Höhe der südlich angrenzenden Wohnbebauung. Um die Festsetzungen entsprechend der gegenwärtigen Nutzung anzupassen und zudem eine Zerstücklung der im rechtswirksamen Bebauungsplan festgesetzten Flächen auszuschließen, werden die Flächen des bestehenden Spielplatzes sowie die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“ vollständig in den Geltungsbereich aufgenommen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf dem Schweinsstück / Am Trieb“ sollen demnach vor allem die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung einer städtebaulichen Nachverdichtung mit einer das nähere Umfeld ergänzenden Wohnbebauung geschaffen werden, jedoch dient der Bebauungsplan ebenfalls der Anpassung der Festsetzungen an die gegenwärtige Nutzung.

Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 06/2023), bearbeitet

Entsprechend der Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes für das nähere Umfeld des Plangebietes, ist das Planziel des Bebauungsplanes die Ausweisung eines Reinen Wohngebietes gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung. Darüber hinaus werden die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ entsprechend dem tatsächlichen Standort des Spielplatzes angepasst. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Oberems, Flur 9, die Flurstücke 75 teilweise, 76 teilweise, 77, 78 teilweise und 79 und wird wie folgt begrenzt:

- Norden: Verlauf der Straße Am Trieb und Waldflächen
Osten: Unbefestigter Waldweg Am Trieb und Waldflächen
Süden: Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf dem Schweinsstück“
Westen: Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf dem Schweinsstück“

Bereich des Plangebietes



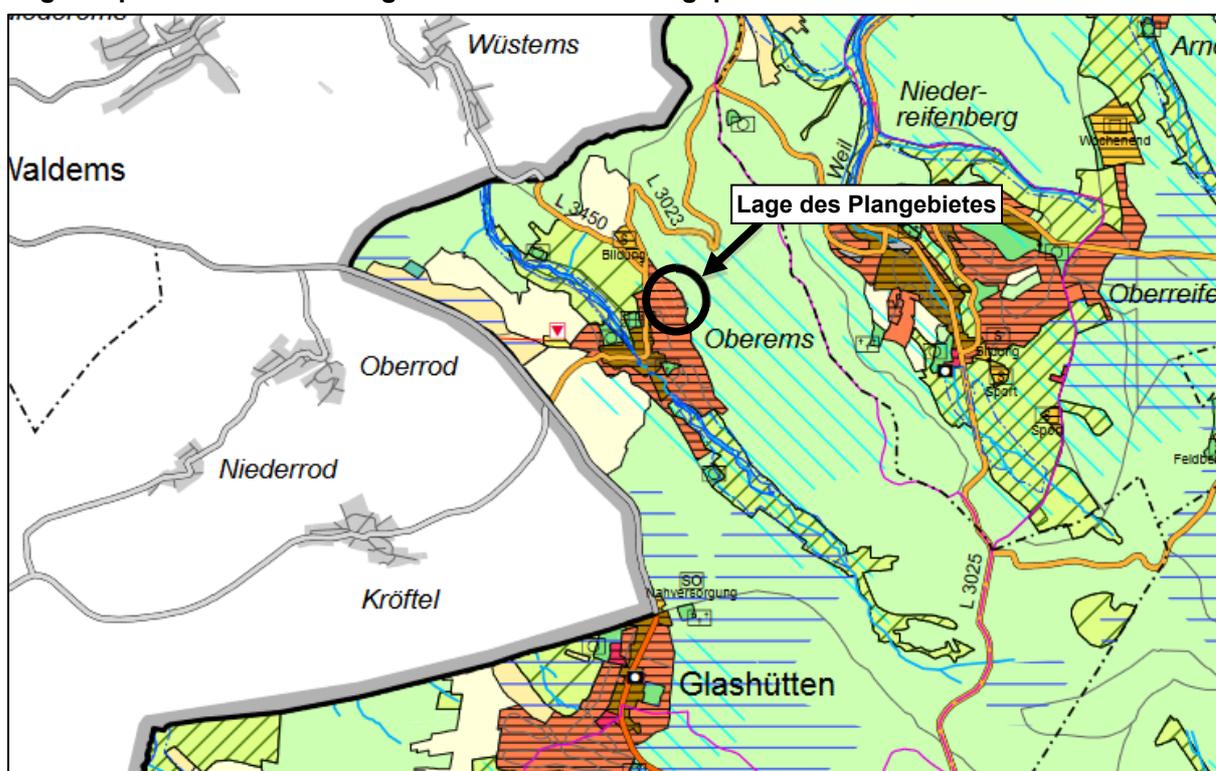
Eigene Aufnahmen (02/2023)

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 0,3 ha (3.335 m²) und bezieht neben den bislang baulich nicht genutzten Flächen auch die Flächen des Spielplatzes „Am Trieb“, die Abschnitte der Straße Am Trieb sowie die südlich an die Straße Am Trieb angrenzenden Gehölzflächen mit ein. Die Höhenlage des Plangebietes fällt von Osten ausgehend ab und bewegt sich im Bereich von rd. 436 m über Normalhöhennull (NHN) im Westen bis rd. 452 m über NHN im Osten.

1.3 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung

Mit dem Regionalen Flächennutzungsplan für das Gebiet des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain wurden für das Verbandsgebiet die Planungen auf Ebene der Regionalplanung und der vorbereitenden Bauleitplanung in einem Planwerk zusammengefasst. Der **Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan 2010** stellt für den Bereich des Plangebietes „Wohnbauflächen (Bestand)“ dar.

Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Gemäß RPS/RegFNP 2010 dienen die Wohnbauflächen überwiegend der städtebaulichen Funktion des Wohnens. Entsprechend der geplanten Nutzungen kann die Planung als gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, stehen auch die Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplans der vorliegenden Planung nicht entgegen.

In der Entwicklungskarte des Landschaftsplanes des ehemaligen Umlandverbandes Frankfurt (UVF) von 2001 wird das Plangebiet entsprechend der damaligen Biotop- und Nutzungstypenkartierung als „Siedlungsfläche“ sowie im Bereich des Spielplatzes mit der Aufsignatur „Grünland“ und im Bereich des geplanten Baugrundstückes mit der Aufsignatur „Laubwald“ dargestellt.

1.4 Verbindliche Bauleitplanung

Der Bereich des Plangebietes liegt im Geltungsbereich des rechtswirksamen **Bebauungsplanes „Auf dem Schweinsstück“**, der im Umfeld des Plangebietes Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO sowie ergänzend öffentliche Grünflächen mit jeweiligen Zweckbestimmungen festsetzt. Für den Bereich des Plangebietes sind öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Spielplatz“ und „Verkehrsbegleitgrün“ mit zur Anpflanzung sowie zum Erhalt vorgesehenen Bäumen, Sträuchern und Gehölzgruppen sowie Straßenverkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Mischverkehrsfläche“, „Fuß- und Radweg“ sowie „Waldweg“ festgesetzt.

Bebauungsplan „Auf dem Schweinsstück“



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Auf dem Schweinsstück / Am Trieb“ werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Auf dem Schweinsstück“ durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt.

1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der **Innenentwicklung** zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht demnach vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen. Im Zuge der vorliegenden Planung wird keine Inanspruchnahme von landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen im Außenbereich bauplanungsrechtlich vorbereitet und der Bebauungsplan dient als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB ausdrücklich der städtebaulichen Neuordnung und Nachverdichtung in einem baulich und grundsätzlich verkehrlich bereits erschlossenen Bereich bzw. auf einer im geschlossenen Bebauungszusammenhang gelegenen Fläche.

Die **Belange des Bodenschutzes** werden in der fachlich gebotenen und gesetzlich erforderlichen Form berücksichtigt und in die Abwägung der Belange eingestellt. Zudem kann unter anderem durch die Festsetzungen zur Gestaltung und Begrünung der Grundstücksfreiflächen sowie zum Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung auch ein Beitrag zum vorsorgenden Bodenschutz innerhalb des Plangebietes geleistet werden.

1.6 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben, da der Bebauungsplan der städtebaulichen Neuordnung und Nachverdichtung in einem baulich und grundsätzlich verkehrlich bereits erschlossenen Bereich bzw. auf einer im geschlossenen Bebauungszusammenhang gelegenen Fläche zum Ziel hat. Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen. Die nach dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO bleibt deutlich unterhalb des genannten Schwellenwertes nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB von 20.000 m². Auch besteht kein enger räumlicher, sachlicher und zeitlicher Zusammenhang i.S.d. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB mit der Aufstellung weiterer Bebauungspläne der Innenentwicklung, sodass die Grundflächen dieser Bebauungspläne dann gegebenenfalls entsprechend mitzurechnen wären. Darüber hinaus bereitet der Bebauungsplan kein Vorhaben vor, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht besteht und es werden keine Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB beeinträchtigt.

Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind, sodass das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch Veröffentlichung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung im Internet sowie zusätzlich durch eine öffentliche Auslegung. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich für den durch den vorliegenden Bebauungsplan zulässigen Eingriff in Natur und Landschaft nicht erforderlich ist.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	21.09.2023 Bekanntmachung: 07.10.2023
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	16.10.2023 – 17.11.2023 Bekanntmachung: 07.10.2023
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: 10.10.2023 Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	— · — · —

Die Bekanntmachungen erfolgen in der Glashüttener Amtsblatt.

2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Siedlungsrand des Ortsteils Oberems. Die äußere verkehrliche **Erschließung** erfolgt über die Straße Am Trieb. Zur Sicherung der Erschließung umfasst das Plangebiet die entsprechenden Teilbereiche der Straße Am Trieb, die im rechtswirksamen Bebauungsplan „Auf dem Schweinsstück“ im Wesentlichen als Straßenverkehrsfläche mit den besonderen Zweckbestimmungen „Mischverkehrsfläche“ sowie „Waldweg“ festgesetzt sind und setzt diese nunmehr einheitlich als Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ fest. Damit werden im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um diesen Abschnitt der Straße Am Trieb mit einem durchgehenden Querschnitt von 5 m einschließlich einer Wendeanlage auszubauen.

Ausgehend von der Straße Am Trieb über die Seelenberger Straße (L 3023) und Wüstemser Straße (L 3450) erfolgt ein Anschluss an die Bundesstraßen B 8 und B 275 und damit eine überörtliche **Anbindung**. Das Plangebiet ist auch für Fußgänger und Radfahrer gut erreichbar und über die rd. 100 m westlich des Plangebietes gelegene Haltestelle „Oberems Wüstemser Straße“ an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden; hier besteht Anschluss an die Buslinien 223, 233, 60, 81 und 83.

3. Inhalt und Festsetzungen

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

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich der geplanten Bauplätze, entsprechend der vorgesehenen Nutzung sowie den Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Auf dem Schweinsstück“ für das nähere Umfeld, ein Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO fest. Reine Wohngebiete dienen gemäß § 3 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen. Zulässig sind gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.

Ausnahmsweise können darüber hinaus gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienenden Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 3 Abs. 4 BauNVO gehören zu den nach Absatz 2 zulässigen Wohngebäuden auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen. Hinzu kommen gemäß § 13 BauNVO Räume für freie Berufe, d.h. für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl (GRZ)

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

Der Bebauungsplan setzt für das Reine Wohngebiet eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,3** fest und bleibt somit hinter dem Orientierungswert für Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO für Reine Wohngebiete zurück. Zugleich geht die Festsetzung über die Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Auf dem Schweinsstück“ hinaus, der für das nähere Umfeld eine GRZ von 0,2 festsetzt. Der Bebauungsplan ermöglicht damit eine Bebauung im Sinne einer städtebaulichen Neuordnung und Nachverdichtung auf einer im geschlossenen Bebauungszusammenhang gelegenen Fläche, ohne dabei eine übermäßige Versiegelung des Bodens zuzulassen oder die vorhandene Siedlungs- und Bebauungsstruktur sowie das Ortsbild in Oberems durch die Zulässigkeit unverhältnismäßig großformatiger baulicher Anlagen erheblich zu beeinträchtigen.

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 regelmäßig um bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Die zulässige Grundfläche darf demnach vorliegend bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,45 überschritten werden.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S.d. § 2 Abs. 5 HBO sind, werden nicht angerechnet.

Der Bebauungsplan setzt für das Reine Wohngebiet eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 0,3** fest. Die Festsetzung bleibt dabei deutlich hinter den Orientierungswerten für Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zurück, geht aber geringfügig über die Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Auf dem Schweinsstück“ hinaus. Der Bebauungsplan ermöglicht damit eine Bebauung im Sinne einer städtebaulichen Neuordnung und Nachverdichtung auf einer im geschlossenen Bebauungszusammenhang gelegenen Fläche, die gleichwohl der unmittelbaren Ortsrandlage und dem Umfeld des Plangebietes noch gerecht wird.

Festsetzungen zur Höhenentwicklung

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

In Anlehnung an die Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Auf dem Schweinsstück“ im näheren Umfeld wird für das Reine Wohngebiet die maximal zulässige Gebäudeoberkante auf ein Maß von **OK_{Geb.} = 10 m** begrenzt. Der **untere Bezugspunkt** für die Höhenermittlung ist der höchstgelegene Schnittpunkt des natürlichen Geländes mit der Außenwand. Als Gebäudeoberkante gilt der Dachfirst bzw. der oberste Gebäudeabschluss. Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudeoberkante gilt auch für Dachaufbauten und untergeordnete Bauteile.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan setzt entsprechend der Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Auf dem Schweinsstück“ im näheren Umfeld für das Reine Wohngebiet eine **offene Bauweise** i.S.d. § 22 Abs. 2 BauNVO fest, sodass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die jeweils engere Festsetzung.

Ferner gilt gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen **Nebenanlagen** i.S.d. § 14 BauNVO nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassen werden können. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Der Bebauungsplan beinhaltet diesbezüglich Regelungen zur Lage von Garagen und überdachten Stellplätzen.

3.4 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen

Der Bebauungsplan setzt fest, dass **Garagen und überdachte Stellplätze** nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der hierfür festgesetzten Flächen zulässig sind. Mit der Festsetzung soll eine aus städtebaulicher Sicht erwünschte, weitgehend einheitliche Anordnung baulicher Anlagen für den ruhenden Verkehr auf dem Baugrundstück erreicht werden.

3.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Der Bebauungsplan setzt, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sowie entsprechend der Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Auf dem Schweinsstück“ im näheren Umfeld, fest, dass im Reinen Wohngebiet je Wohngebäude **maximal zwei Wohnungen** zulässig sind. Mit der Festsetzung soll erreicht werden, dass die geplante Wohnbebauung hinsichtlich der Wohnform an die Struktur der vorhandenen Umgebungsbebauung angepasst und die künftige Nutzungsdichte innerhalb des Plangebietes entsprechend begrenzt werden kann.

3.6 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt zur Sicherung der Erschließung im Bereich der Straße Am Trieb einheitlich Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung **Verkehrsberuhigter Bereich** fest. Somit werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um den entsprechenden Abschnitt der Straße Am Trieb mit einem durchgehenden Querschnitt von 5 m einschließlich einer Wendeanlage auszubauen. Die festgesetzten Verkehrsflächen verlaufen innerhalb der bestehenden Straßenparzelle, wohingegen zur Umsetzung der Wendeanlage vor allem Flächen südlich der Straßenparzelle in Anspruch genommen werden. Der rechtswirksame Bebauungsplan „Auf dem Schweinsstück“ setzt im Bereich der Straßenparzelle überwiegend Straßenverkehrsflächen mit den besonderen Zweckbestimmungen „Mischverkehrsfläche“ sowie „Waldweg“ und im Bereich der Wendeanlage eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“ sowie Straßenverkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ fest. Die bisherigen Festsetzungen werden entsprechend ersetzt.

3.7 Öffentliche Grünflächen

Der Bebauungsplan setzt entlang der westlichen Grenze des Plangebiets eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung **Verkehrsbegleitgrün** sowie im Süden des Plangebiets eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung **Spielplatz** fest. Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich grundsätzlich an den Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Auf dem Schweinsstück“, berücksichtigen jedoch die tatsächlichen Gegebenheiten sowie die Planung im Bereich des Baugrundstückes. Hierbei werden im Bereich des bestehenden Spielplatzes die im Bebauungsplan „Auf dem Schweinsstück“ festgesetzten Straßenverkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“, entsprechend den tatsächlichen Gegebenheiten, zurückgenommen.

3.8 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen

Grundsätzlich geht mit der vorliegenden Bauleitplanung auf den bislang unversiegelten Grundstücksflächen ein Eingriff in den Naturhaushalt sowie den Boden- und Wasserhaushalt einher. Durch verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan kann dieser Eingriff jedoch minimiert bzw. in Teilen einem Ausgleich zugeführt werden. Hierzu gehört unter anderem die **Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung** von Pkw-Stellplätzen, Garagenzufahrten sowie Hofflächen. Weiterhin ist die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur **Freiflächengestaltung** unzulässig. Aufgrund der aus naturschutzfachlicher Sicht sensiblen Lage des Plangebietes im Nahbereich zu den Waldflächen im Norden und Osten des Plangebietes wird zudem festgesetzt, dass im Reinen Wohngebiet zur **Außenbeleuchtung** Leuchten mit LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von weniger als 3.000 K (warmweiße Lichtfarbe), die kein Licht über die Horizontale hinausgehend abstrahlen, zu verwenden sind.

Darüber hinaus beinhaltet der Bebauungsplan zur grünordnerischen Gestaltung sowie zur Wahrung der Freiraumqualität Festsetzungen zur **Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**. Demnach sind im Reinen Wohngebiet mindestens 15 % der Grundstücksflächen mit standortgerechten heimischen Laubsträuchern und Laubbäumen oder regionaltypischen Hochstamm-Obstbäumen zu bepflanzen. Für diesen Flächenanteil gilt, dass je 25 m² mindestens ein Baum oder je 5 m² mindestens ein Strauch anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauerngärten können als Einzelpflanzen eingestreut werden. Zum Erhalt festgesetzte Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Ferner beinhaltet der Bebauungsplan bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung der **Grundstücksfreiflächen**. Mit den Festsetzungen soll aus städtebaulicher und stadtoökologischer Sicht sowie zur Aufwertung des Straßen- und Ortsbildes eine entsprechende Begrünung des Plangebietes sowie ein auch qualitativ hinreichender Grünanteil auf dem Baugrundstück bauplanungsrechtlich gesichert werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass Leuchten für die **Außenbeleuchtung**, insbesondere Wandleuchten, so einzusetzen sind, dass das Licht nur nach unten abstrahlt. Treppen- und Gehwegbeleuchtung soll ebenfalls nur nach unten auf die zu beleuchtenden Flächen strahlen; dabei sind möglichst niedrige Lichtpunkthöhen zu wählen. Auf die Anstrahlung von Bäumen und Sträuchern ist zu verzichten. Flache LED-Strahler sind zur Vermeidung von Blendwirkungen horizontal und nicht aufgeneigt zu montieren. Auf den Einsatz von rundum strahlenden Deko-Leuchten (Kugel-Leuchten, Solar-Kugeln) ist zu verzichten. Die Beleuchtungsdauer ist durch Schalter, Zeitschaltuhren oder Bewegungsmelder auf kurze Beleuchtungszeiten einzuschränken. Bewegungsmelder sind so zu montieren, dass sie nur ansprechen, wenn das Licht tatsächlich benötigt wird. Im Übrigen wird auf die einschlägigen Regelungen des § 35 Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) verwiesen. Schließlich wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung großflächiger, vollständig transparenter oder spiegelnder Glaskonstruktionen mit einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 m² gemäß § 37 Abs. 2 HeNatG in der Regel unzulässig ist. Zudem sind gemäß § 37 Abs. 3 HeNatG bei Neubau und grundlegender Sanierung bestehender Baukörper großflächige Glasfassaden und spiegelnde Fassaden zu vermeiden und dort, wo sie unvermeidbar sind, so zu gestalten, dass **Vogelschlag** vermieden wird.

4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Festsetzungen orientieren sich im Wesentlichen an den Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Auf dem Schweinsstück“.

4.1 Dachgestaltung

Die Gebäude im Plangebiet sollen sich in Maßstab und Ausführung so weit wie möglich in die Umgebungsbebauung einfügen. Daher wird hinsichtlich der **Dachgestaltung**, in Anlehnung an die Vorgaben des Ursprungsbebauungsplans „Auf dem Schweinsstück“, jedoch unter Berücksichtigung der Planung im Bereich des Baugrundstückes, festgesetzt, dass im Reinen Wohngebiet Satteldächer und Walmdächer mit einer **Dachneigung** von 35° bis 45° sowie einseitig geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 10° zulässig sind. Für Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO sowie für untergeordnete Dächer sind jeweils abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig. Zur **Dacheindeckung** von Dächern mit einer Neigung ab 10° sind Tonziegel und Dachsteine in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit zulässig. Die Verwendung von spiegelnden Materialien zur Dacheindeckung ist unzulässig. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie von Dachbegrünungen bleibt unberührt.

4.2 Gestaltung von Hangbefestigungen und Einfriedungen

Der Bebauungsplan setzt in Anlehnung an die Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Auf dem Schweinsstück“ fest, dass **Hangbefestigungen** als Natursteinmauern auszuführen und auf eine Höhe von maximal 0,60 m über der tatsächlichen Geländeoberfläche zu begrenzen sind. Als tatsächliche Geländeoberfläche gilt bei unverändertem Gelände die natürliche Geländeoberfläche; bei verändertem Gelände gilt die durch Herstellung entstandene Geländeoberfläche. Gabionen (Steinkörbe) sind unzulässig.

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Straßen- und Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass im Reinen Wohngebiet zur Einfriedung von Grundstücken offene **Einfriedungen** bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über der tatsächlichen Geländeoberfläche sowie heimische Laubhecken zulässig sind. Ein Mindestbodenabstand von im Mittel 0,15 m ist zu gewährleisten. Als tatsächliche Geländeoberfläche gilt bei unverändertem Gelände die natürliche Geländeoberfläche; bei verändertem Gelände gilt die durch Herstellung entstandene Geländeoberfläche. Zudem wird festgesetzt, dass die Verwendung von Sichtschutzstreifen bei Stabgitterzäunen unzulässig ist.

4.3 Abfall- und Wertstoffbehälter

Der erforderliche Umfang an Abfall- und Wertstoffbehältern kann sich oftmals negativ auf das Straßen- und Ortsbild auswirken. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass die Standflächen für **Abfall- und Wertstoffbehälter** gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen und entweder in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen, mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben sind.

4.4 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Der Bebauungsplan beinhaltet zur Konkretisierung der gesetzlichen Vorgaben der Hessischen Bauordnung entsprechende Festsetzungen mit Vorgaben zur Gestaltung der **Grundstücksfreiflächen** und bestimmt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, unter Verwendung von einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern gärtnerisch oder als natürliche Grünfläche anzulegen und zu pflegen sind.

Zudem wird festgesetzt, dass großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welchen diese Materialien das hauptsächliche Gestaltungselement sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, unzulässig sind. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt. Hierdurch kann die vielerorts zu beobachtende Errichtung von weitgehend vegetationslosen und somit sich für den Naturhaushalt und das lokale Kleinklima negativ auswirkenden **Schotterflächen** verhindert werden, während zugleich eine entsprechende grünordnerische Gestaltung und Begrünung gesichert werden kann. Darüber hinaus ist auch die Anlage von **Kunstrasenflächen** unzulässig.

5. Wasserrechtliche Festsetzungen

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 Hessisches Wassergesetz (HWG) sind wasserrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Demnach ist das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrüntem Dachflächen in **Zisternen** oder **Regenwassernutzungsanlagen** mit mindestens 5 m³ Nutzvolumen zu sammeln und als Brauchwasser, z.B. für den Grauwasserkreislauf innerhalb von Gebäuden oder zur Bewässerung von Grünflächen, zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

6. Berücksichtigung umweltschützender Belange

6.1 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bauleitplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde. Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf dem Schweinsstück / Am Trieb“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, sodass die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich ist. Die Pflicht, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu ermitteln und zu bewerten sowie in die Abwägung einzustellen, bleibt indes unberührt.

6.2 Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft

Boden und Fläche

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 die 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.

Nach dem Boden Viewer Hessen handelt es sich bei den Böden innerhalb des Plangebietes um eine Bodenform im Bereich von Siedlung, Industrie und Verkehr. Die Aussagekraft reduziert sich demnach auf den Hinweis für eine potenzielle natürliche Verbreitung. Gemäß dieser kann von Böden aus lösslehmhaltigen Solifluktsdecken mit basenarmen Gesteinsanteilen ausgegangen werden. Als Bodeneinheit werden Braunerden angegeben. Die als Grundlage für Planungsbelange verwendete Bodenfunktionsbewertung aggregiert verschiedene Bodenfunktionen (Lebensraum, Ertragspotenzial, Feldkapazität, Nitratrückhalt) zu einer Gesamtbewertung. Die Böden innerhalb des Plangebietes wurden hinsichtlich ihres Bodenfunktionserfüllungsgrades nicht bewertet. Es existieren zudem keine Angaben zu Bodenart, Acker-/ Grünlandzahl, Feldkapazität oder Ertragspotential für den Bereich des Plangebiets.

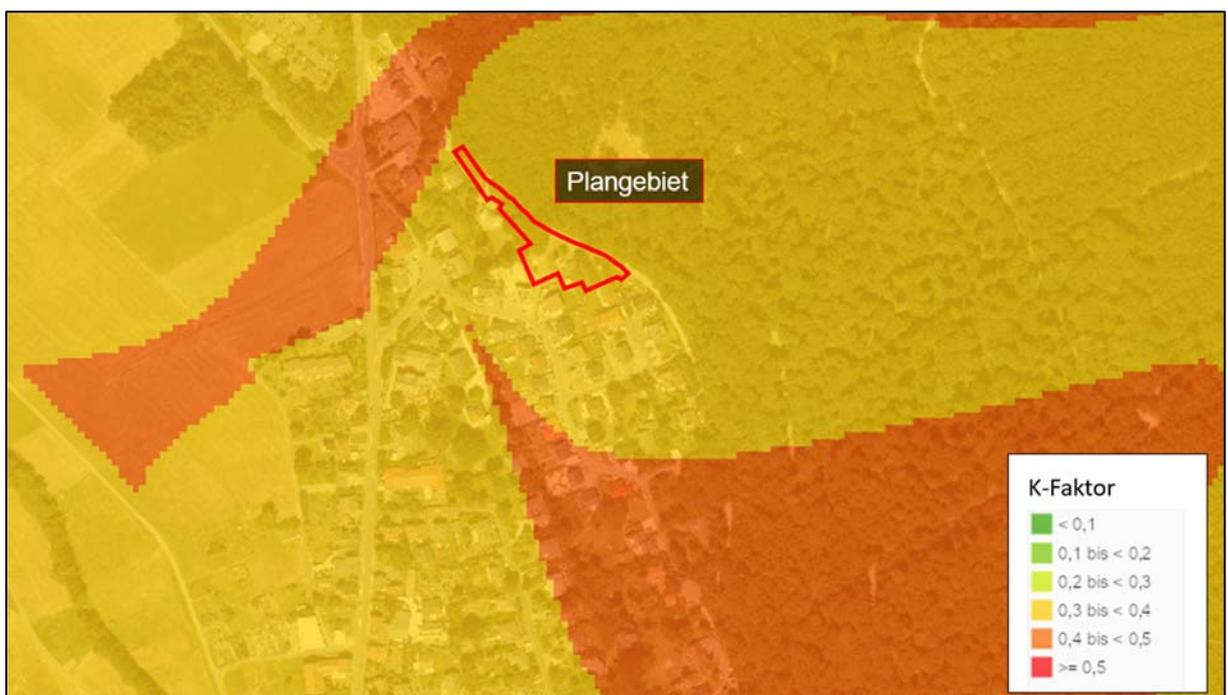
In Hinblick auf die Erosionsanfälligkeit der Böden wurde der K-Faktor als Maß für die Bodenerodierbarkeit für die Bewertung herangezogen. Innerhalb des Plangebietes sowie angrenzend an das Plangebiet weisen die Böden eine mittlere Erosionsanfälligkeit auf.

Bewertung auf Grundlage des Bodenfunktionserfüllungsgrades



Quelle: Boden Viewer Hessen (www.natureg.hessen.de; 05/2023), bearbeitet

Bodenerodierbarkeit gemäß K-Faktor



Quelle: Boden Viewer Hessen (www.natureg.hessen.de; 05/2023), bearbeitet

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 0,3 ha (3.335 m²) und liegt vollständig im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Auf dem Schweinsstück“. Für den Bereich des Plangebietes sind öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Spielplatz“ und „Verkehrsbegleitgrün“ mit zur Anpflanzung sowie zum Erhalt vorgesehenen Bäumen, Sträuchern und Gehölzgruppen sowie Straßenverkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Mischverkehrsfläche“, „Fuß- und Radweg“ sowie „Waldweg“ festgesetzt. Vorliegend wird für den südlichen Teil des Plangebietes Reines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,3 festgesetzt. Demnach sind potenzielle Neuversiegelungen vorwiegend in diesem Bereich möglich.

Eingriffsminimierend wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass im Reinen Wohngebiet Pkw-Stellplätze, Garagenzufahrten sowie Hofflächen auf den Baugrundstücken in wasserdurchlässiger Bauweise, z.B. mit weitfugigem Pflaster, Rasengittersteinen, Porenpflaster oder Schotterrasen, zu befestigen sind. Zudem ist die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung unzulässig. Auch großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welchen diese Materialien das hauptsächliche Gestaltungselement sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, sind unzulässig.

Aufgrund der bereits vorhandenen anthropogenen Überprägung, der Lage innerhalb des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Auf dem Schweinsstück“ sowie der Kleinflächigkeit des Plangebietes sind insgesamt keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Bei der Umsetzung der Planung und Baudurchführung sind jedoch die einschlägigen Vorgaben und Normen sowie insbesondere die vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz herausgegebenen Merkblätter „Bodenschutz für Bauausführende“ und „Bodenschutz für Häuslebauer“ zu beachten.

Wasser

Innerhalb des Plangebietes kommen keine Oberflächengewässer, Quellen oder quellige Bereiche vor. Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Zudem befindet sich das Plangebiet nicht innerhalb eines festgesetzten oder geplanten Wasser- oder Heilquellenschutzgebietes.

Durch die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen, Garagenzufahrten und Hofflächen und dem Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung wird sichergestellt, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser grundsätzlich versickern kann.

Negative Auswirkungen auf oberirdische Gewässer bzw. auf das Schutzgut „Wasser“ sind bei Umsetzung des Vorhabens nicht zu erwarten.

Klima und Luft

Durch die Umsetzung der vorliegenden Planung sind aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebietes voraussichtlich keine erheblichen Eingriffswirkungen auf das Lokalklima der Umgebung zu erwarten. Auf versiegelten Flächen herrschen gegenüber unversiegelten Flächen geringere Verdunstungsraten und höhere Durchschnittstemperaturen. Wirksame Möglichkeiten zur Minimierung der beschriebenen Effekte bestehen vor allem in einer großzügigen, die Beschattung fördernden Bepflanzung der nicht überbauten Bereiche.

Das Vorhaben wird voraussichtlich keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, sodass die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität führen wird.

6.3 Biotop- und Nutzungstypen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des eigentlichen Plangebietes und seiner näheren Umgebung wurde im Februar 2023 eine Geländebegehung durchgeführt. Die Ergebnisse der Kartierung werden nachfolgend beschrieben.

Das Plangebiet umfasst einen mit Vielschnittrasen ausgestatteten Spielplatz mit Einzelbaum, eine ruderele Wiese mit stellenweise offenen Bodenstellen, einen stellenweise offenen, steinigen, südwestlich exponierten Hangbereich, Laubgehölze sowie einen ruderalisierten bereits verbuschenden Saum. Die ruderele Wiese wird stellenweise als Lagerplatz (z. B. für Holz) genutzt. Weiterhin umfasst das Plangebiet eine Schotterfläche nördlich des Spielplatzes sowie einen Schotterweg am nördlichen Rand des Plangebietes. Der nordwestliche Teil des Plangebietes stellt sich als mit Gehölzen bestandener Hang dar. Nördlich sowie östlich außerhalb des Plangebietes befindet sich ein Laubwald, der überwiegend Laubbäume der Arten Rotbuche (*Fagus sylvatica*) und Stiel-Eiche (*Quercus robur*) aufweist. Südlich sowie westlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich bestehende Wohnbebauung mit Hausgärten und teilweise größeren Gehölzbeständen.

Im Osten des Plangebietes befindet sich eine ruderele Wiese, die bereichsweise ruderele Säume und Gehölze sowie einen südwestlich exponierten Hang aufweist. Innerhalb der ruderalen Wiese wurden nachfolgende Pflanzenarten erfasst:

<i>Achillea millefolium</i>	Wiesen-Schafgarbe
<i>Arrhenatherum elatius</i>	Gewöhnlicher Glatthafer
<i>Epilobium spec.</i>	Weidenröschen
<i>Erigeron canadensis</i>	Kanadisches Berufkraut
<i>Galium mollugo</i> agg.	Wiesen-Labkraut
<i>Hypericum spec.</i>	Johanniskraut
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich
<i>Plantago major</i>	Breit-Wegerich
<i>Poa annua</i>	Einjähriges Rispengras
<i>Potentilla spec.</i>	Fingerkraut
<i>Rubus caesius</i>	Kratzbeere
<i>Taraxacum</i> sect. <i>Ruderalia</i>	Gewöhnlicher Löwenzahn
<i>Trifolium pratense</i>	Rot-Klee
<i>Vicia spec.</i>	Wicke

Innerhalb der ruderalen Wiese befinden sich Bereiche mit ruderalen, bereits verbuschenden Säumen. Die Gehölze im Bereich der ruderalen, bereits verbuschenden Säume sind überwiegend dünnstämmig. Dickstämmigere Gehölze sind lediglich vereinzelt vorhanden. Im nordwestlich gelegenen Saum befindet sich eine mehrstämmige Rotbuche (*Fagus sylvatica*) angrenzend zum Schotterweg. Eine weitere dickstämmigere Rotbuche befindet sich am westlichen Rand der ruderalen Wiese angrenzend zum Spielplatz. Zudem befinden sich einige wenige ältere Wurzelstubben im Bereich der ruderalen Wiese. Die Laubgehölze sowie der ruderele, verbuschende Saum setzen sich aus den nachfolgenden Pflanzenarten zusammen:

<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Cytisus scoparius</i>	Gewöhnlicher Besenginster
<i>Epilobium spec.</i>	Weidenröschen
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Galium mollugo</i> agg.	Wiesen-Labkraut
<i>Hypericum spec.</i>	Johanniskraut
<i>Picea abies</i>	Gemeine Fichte (Jungwuchs)
<i>Potentilla spec.</i>	Fingerkraut

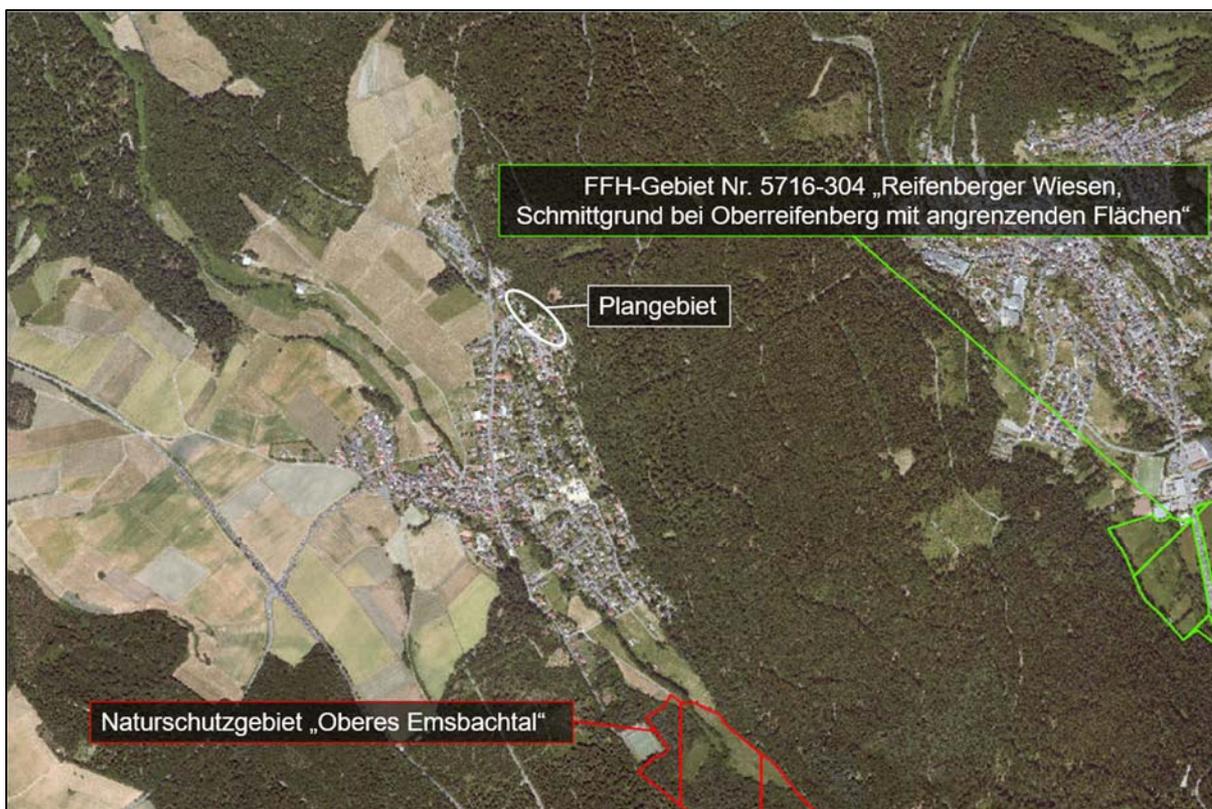
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Rubus fruticosus</i> agg.	Brombeere
<i>Rumex spec.</i>	Ampfer

Dem Plangebiet kommt aus naturschutzfachlicher Sicht eine überwiegend mittlere ökologische Bedeutung zu. Ausschlaggebend dafür sind die vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen geringer (Spielplatz, Schotterfläche) sowie überwiegend mittlerer (ruderales Wiese, Saumstrukturen, Gehölze) naturschutzfachlicher Wertigkeit. Bei Umsetzung der Planung werden die vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen teilweise überplant. Der Spielplatz wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Der nordwestlich gelegene Gehölzsaum wird durch die Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zum Erhalt festgesetzt. Insgesamt ergibt sich demnach ein mittleres Konfliktpotenzial in Bezug auf die vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen.

6.4 Natura-2000-Gebiete und weitere Schutzgebiete

Es befinden sich keine Natura-2000-Gebiete innerhalb sowie direkt angrenzend an das Plangebiet. Das nächstgelegene FFH-Gebiet Nr. 5716-304 „Reifenberger Wiesen Schmittgrund bei Oberreifenberg mit angrenzenden Flächen“ befindet sich in über 1,8 km südöstlicher Entfernung zum Plangebiet. Negative Beeinträchtigungen des Schutzgebietes können bei Durchführung der Planung aufgrund fehlender Vernetzungsstrukturen sowie der räumlichen Distanz ausgeschlossen werden.

Lage des Plangebietes zu Natura-2000-Gebieten sowie zu sonstigen Schutzgebieten



Quelle: Natureg Viewer Hessen (www.natureg.hessen.de; 05/2023), bearbeitet

Des Weiteren befindet sich in rd. 1,2 km südlicher Entfernung das Naturschutzgebiet „Oberes Emsbachtal“. Aufgrund der gegebenen Entfernung sind hier keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks Hochtaunus. Aufgrund der innerörtlichen Lage sowie der Kleinflächigkeit des Plangebietes sind bei Umsetzung der Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzzwecke des Naturparks zu erwarten.

6.5 Gesetzlich geschützte Biotope und Kompensationsflächen

Gesetzlich geschützte Biotope und / oder Kompensationsflächen werden durch die vorliegende Planung nicht tangiert.

Der Bereich des Plangebietes liegt im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Auf dem Schweinsstück“, der für den Bereich des Plangebietes öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Spielplatz“ und „Verkehrsbegleitgrün“ mit zur Anpflanzung sowie zum Erhalt vorgesehener Bäumen, Sträuchern und Gehölzgruppen sowie Straßenverkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Mischverkehrsfläche“, „Fuß- und Radweg“ sowie „Waldweg“ festgesetzt. Diese Flächen sind jedoch nicht als Kompensationsflächen zu werten. Hinzuzufügen sei jedoch an dieser Stelle, dass der vorhandene Spielplatz als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ und die im Norden des Plangebietes vorhandenen Gehölze, innerhalb der Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, auch weiterhin bestehen bleiben. Demnach bleibt im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB die ursprüngliche Ausgleichsflächenplanung im Ergebnis unberührt, zumal als naturschutzrechtlicher Ausgleich im Rahmen des Ausgleichs für den gesamten Geltungsbereich des bestehenden rechtswirksamen Bebauungsplanes „Auf dem Schweinsstück“ der Ankauf einer Fichtenfläche am Silberbach in der Gemarkung Schloßborn und ihre Umwandlung in Grünland im Bereich des Naturschutzgebietes „Silberbachtal“ vorgesehen war. Da mit den bestehenden Gehölzen innerhalb des Plangebietes zum Zeitpunkt der damaligen Planaufstellung jedoch als Vermeidungsmaßnahme das Ausgleichserfordernis gemindert wurde, wird für das Baugrundstück im Reinen Wohngebiet ein erhöhter Begrünungsanteil von 15 % festgesetzt.

6.6 Orts- und Landschaftsbild

Südlich und westlich des Plangebietes befindet sich bereits Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf dem Schweinsstück“. Da sich die geplante Bebauung in die bereits vorhandenen Siedlungsstrukturen einfügen wird, sind durch die Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplans keine nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild der näheren Umgebung zu erwarten. Landschaftsschutzgebiete oder geschützte Landschaftsbestandteile werden durch die vorliegende Planung nicht tangiert.

6.7 Artenschutzrechtliche Belange

Diesbezüglich wird auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere,

- a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
- b) Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,

- c) Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen,
- d) Baumhöhlen und Gebäude vor Beginn von Rodungs- oder Abrissarbeiten durch eine fachlich qualifizierte Person auf überwinterte Arten zu überprüfen.

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Zur Prüfung möglicher Lebensstättenfunktionen durch Höhlenbäume sowie für planungsrelevante Reptilien und den Nachtkerzenschwärmer wurde darüber hinaus eine **Artenschutzrechtliche Beurteilung** erstellt, nach deren Ergebnis unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen eine Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG hinreichend sicher ausgeschlossen werden kann. Die artenschutzrechtlichen Anforderungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG werden insofern gewahrt. Die Rodung von Bäumen und Gehölzen ist demnach grundsätzlich nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar zulässig. Außerhalb dieses Zeitraums ist die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich. Im Falle einer erforderlichen Fällung von Bäumen im Gehölzsaum entlang der Straße Am Trieb sind die betroffenen Bereiche zudem zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch eine fachlich qualifizierte Person auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Das Ergebnis ist der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert vorzulegen. Sollten geschützte Lebensstätten gefunden werden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

7. 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 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

7.1 Überschwemmungsgebiete

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

7.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von drei Wohngebäuden mit jeweils maximal zwei Wohnungen geschaffen, sodass ein zusätzlicher Wasserbedarf für maximal sechs Wohneinheiten entsteht.

Deckungsnachweis

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass der gesamte Wasserbedarf gedeckt und die ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt werden kann.

Technische Anlagen

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung (Leitungen und Hausanschlüsse) werden innerhalb des Plangebietes mit dem erforderlichen Leitungsquerschnitt neu verlegt.

Schutz des Grundwassers

Eine qualitative oder quantitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplanten Maßnahmen ist nicht zu erwarten.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet oder Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines festgesetzten oder geplanten Wasser- oder Heilquellenschutzgebietes.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Der Bebauungsplan ermöglicht eine Bebauung und Nutzung der Baugrundstücke und somit auch eine entsprechende Versiegelung innerhalb des Plangebietes. Der Bebauungsplan enthält gleichwohl Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch die Festsetzungen zur Begrünung von baulichen Anlagen und der Grundstücksfreiflächen sowie durch den Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung, die Vorgaben zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und zur Verhinderung von reinen Schotterflächen und Kunstrasen. Insofern werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Maßnahmen vorgegeben, die auch der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegenwirken.

Versickerung von Niederschlagswasser

Durch die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen, Garagenzufahrten und Hofflächen und dem Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung wird sichergestellt, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser grundsätzlich versickern kann.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Das Plangebiet befindet sich nicht im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes.

Bemessungsgrundwasserstände

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Ein dauerhaftes Aufstauen, Absenken oder Umleiten von Grundwasser ist im Zuge der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

7.3 Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen

Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer; die Planung berührt keine gesetzlichen Gewässerrandstreifen mit entsprechenden Vorgaben.

7.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass die Erschließung als gesichert i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB angesehen werden kann. Die bestehende Entwässerung des gesamten Baugebietes sowie auch der geplanten Entwässerung des Baugrundstückes erfolgt im Trennsystem.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Ein Anschluss an das zentrale Kanalisationsnetz über die bestehenden Leitungen in der Straße Erlenblick, südlich des Plangebietes, ist möglich, sodass anfallendes Schmutzwasser in der öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann.

Darüber hinaus sind grundsätzlich die gesetzlichen Vorgaben des § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Verwertung von Niederschlagswasser zu berücksichtigen. Niederschlagswasser soll gemäß § 55 Abs. 2 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Angesichts der begrenzten Größe des Plangebietes und der vorgesehenen Nutzungen ist davon auszugehen, dass die bestehenden Abwasseranlagen ausreichend bemessen sind und keine Neubauten, Erweiterungen und Ergänzungen der Abwasseranlagen erforderlich und bis zur Nutzung des Baugrundstückes oder zu einem späteren Zeitpunkt fertig zu stellen sind.

Reduzierung der Abwassermenge

Durch die im Bebauungsplan enthaltene Vorgabe zur Sammlung und Nutzung des Niederschlagswassers von nicht dauerhaft begrünten Dachflächen in Zisternen oder Regenwassernutzungsanlagen kann der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Die Festsetzung trägt somit auch zu einem schonenden Grundwasserumgang und zur Reduzierung der Abwassermenge bei.

Versickerung des Niederschlagswassers

Diesbezüglich wird auf die gesetzliche Vorgabe des § 55 Abs. 2 WHG verwiesen, nach der Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Kosten und Zeitplan

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass im Zuge der Bauleitplanung im Bereich des Plangebietes keine maßgeblichen Kosten für gegebenenfalls notwendige Folgemaßnahmen für eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung, wie z.B. für die Erweiterung einer Kläranlage oder für den Bau von Rückhalteanlagen an anderer Stelle im Gemeindegebiet, entstehen.

7.5 Abflussregelung

Abflussregelung und Vorflutverhältnisse

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass im Zuge der Planung ein durch die zulässige Bebauung gegebenenfalls bedingter höherer Abfluss bei Niederschlag schadlos abgeleitet werden kann.

Hochwasserschutz und erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

Im Zuge der vorliegenden Planung besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen, Garagenzufahrten und Hofflächen, dem Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung sowie durch die Vorgaben zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung und hier insbesondere auf § 8 Abs. 1 HBO verwiesen werden.

8. Altlastenverdächtige Flächen und Baugrund

Altlasten und Bodenbelastungen

Altablagerungen, Altstandorte, Verdachtsflächen, altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt. Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist jedoch das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat IViWi 41.1. Grundwasser, Bodenschutz, Kreuzberger Ring 17 a und b, 65205 Wiesbaden, zu beteiligen. Bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung, Lagerung und Entsorgung von Bauabfällen sind zudem die Regelungen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel zu beachten und einzuhalten. Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 Abfallwirtschaft) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub/Bauschutt erkennbar werden sollten.

Baugrund

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor.

9. Kampfmittel

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, wird in der Stellungnahme vom 10.11.2023 darauf hingewiesen, dass die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegluftbilder keinen begründeten Verdacht ergeben hat, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, wird darum gebeten, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

10. Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Reinen Wohngebietes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen und Freiflächen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden. Störfallbetriebe i.S.d. sog. Seveso-III-Richtlinie sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt. Da im Plangebiet oder im näheren Umfeld zudem keine besonders lärmintensiven oder störanfälligen Nutzungen vorhanden sind oder bauplanungsrechtlich vorbereitet werden und das Verkehrsaufkommen im Bereich der bestehenden und zur Erschließung des Gebietes erforderlichen Verkehrswege nicht über ein innerörtlich übliches Maß hinausgehen wird, ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt grundsätzlich nicht von immissionsschutzrechtlichen Konflikten auszugehen.

11. Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind 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 (§ 21 HDSchG).

12. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S.1509) wurde das Baugesetzbuch zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. 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. Insofern werden hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Vorgaben in den Bebauungsplan aufgenommen und insbesondere auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) und die hierin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb hingewiesen.

13. Hinweise und sonstige Infrastruktur

Seitens der Deutschen Telekom Technik GmbH wird in der Stellungnahme vom 23.10.2023 darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet **Telekommunikationsanlagen** der Telekom befinden. Die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom werden von der Baumaßnahme berührt und müssen bei Bedarf gesichert, verändert oder verlegt werden. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage, der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Hinsicht der vorzusehenden **Anpflanzungen** wird darauf hingewiesen, dass anzupflanzende Bäume in unbefestigten, begrünten Baumscheiben oder Pflanzstreifen von mindestens 6 m² Fläche und einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m³ zu pflanzen sind. Baumscheiben und Pflanzstreifen sind dauerhaft anzulegen und in den ersten Jahren mittels einer 10 cm dicken Mulchschicht und später mit blütenreichen Staudensäumen gegen schädigende Einflüsse zu sichern. Alle Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahmen auszuführen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen und spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.

Gesunder **Baumbestand** ist zu erhalten, sofern er nicht unmittelbar durch Baumaßnahmen betroffen ist. Der zu erhaltende Bewuchs ist während Bauarbeiten gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Gehölzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor Beschädigung oder sonstigen Beeinträchtigungen des Kronen-, Stamm- und Wurzelraumbereiches zu schützen. Dies gilt auch für Bäume, die nicht auf den Baugrundstücken stehen.

Seitens der NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH wird in der Stellungnahme vom 31.10.2023 darauf hingewiesen, dass Voraussetzung für die Planung von Grünflächen die aktuelle Version des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 „**Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen**“ ist.

Ferner wird darum gebeten, darauf zu achten, dass sowohl bei Veräußerung sowie bei Umwidmung von Grundstücksflächen eine dingliche Sicherung aller Mainova-Trassen erforderlich wird. Für alle Bau- maßnahmen ist die NRM-Norm „**Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova**“ einzuhalten.

14. Bodenordnung

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

15. Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung zu dokumentieren und bewerten zu können, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz aufgestellt.

Geltungsbereich des Bebauungsplans	3.335 m²
Reines Wohngebiet	1.289 m ²
Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“	1.145 m ²
Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“	702 m ²
Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“	199 m ²

16. Anlagen und Gutachten

- Artenschutzrechtliche Beurteilung, Stand: 14.02.2024

Planstand: 29.02.2024

Projektnummer: 21-2625

Projektleitung: Dipl.-Geograph Julian Adler, Stadtplaner AKH

Jessica Staaden, M.Eng. Umweltmanagement und Stadtplanung

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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