

Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Westerfeld

## **Begründung**

# **Bebauungsplan**

"Östlicher Ortsrand Westerfeld" - Erweiterung

## **Fassung zum Satzungsbeschluss**

Planstand: 13.06.2022

Projektnummer: 21-2552

Projektleitung: Böttger / Adler

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

## Inhalt

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>1</b> | <b>Vorbemerkung</b> .....   | <b>4</b>  |
| 1.1      | Planerfordernis und -ziel .....   | 4         |
| 1.2      | Räumlicher Geltungsbereich.....   | 5         |
| 1.3      | Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 .....          | 6         |
| 1.4      | Verbindliche Bauleitplanung.....  | 7         |
| 1.5      | Innenentwicklung und Bodenschutz .....                                      | 8         |
| 1.6      | Verfahrensart und -stand .....  | 9         |
| <b>2</b> | <b>Verkehrliche Erschließung und Anbindung</b> .....                        | <b>10</b> |
| <b>3</b> | <b>Inhalt und Festsetzungen</b> .....                                       | <b>11</b> |
| 3.1      | Art der baulichen Nutzung.....  | 11        |
| 3.2      | Maß der baulichen Nutzung .....   | 12        |
| 3.3      | Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....                            | 13        |
| 3.4      | Zulässige Haustypen.....  | 13        |
| 3.5      | Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....                     | 14        |
| 3.6      | Verkehrsflächen .....   | 14        |
| 3.7      | Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen.....                | 14        |
| <b>4</b> | <b>Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften</b> .....                  | <b>14</b> |
| 4.1      | Dachgestaltung .....  | 14        |
| 4.2      | Gestaltung von Einfriedungen.....   | 15        |
| 4.3      | Gestaltung der Grundstücksfreiflächen.....                                  | 15        |
| <b>5</b> | <b>Berücksichtigung umweltschützender Belange</b> .....                     | <b>16</b> |
| 5.1      | Boden und Fläche .....  | 16        |
| 5.2      | Wasser .....  | 19        |
| 5.3      | Luft, Klima und Folgen des Klimawandels .....                               | 19        |
| 5.4      | Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen.....                                    | 19        |
| 5.5      | Tiere und artenschutzrechtliche Belange.....                                | 22        |
| 5.6      | Natura-2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete .....                        | 23        |
| 5.7      | Gesetzlich geschützte Biotope und Kompensationsflächen .....                | 24        |
| 5.8      | Orts- und Landschaftsbild .....   | 24        |
| 5.9      | Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit.....                     | 24        |
| 5.10     | Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität ..... | 24        |
| 5.11     | Kultur- und sonstige Sachgüter.....   | 24        |
| 5.12     | Ausgleichsmaßnahmen und Zuordnung .....                                     | 25        |
| <b>6</b> | <b>Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz</b> .....                         | <b>25</b> |
| 6.1      | Überschwemmungsgebiet.....  | 25        |
| 6.2      | Wasserversorgung und Grundwasserschutz .....                                | 25        |
| 6.3      | Oberflächengewässer .....   | 26        |
| 6.4      | Abwasserbeseitigung .....   | 26        |

|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| 6.5       | Abflussregelung .....  | 28        |
| <b>7</b>  | <b>Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz .....</b> | <b>28</b> |
| <b>8</b>  | <b>Kampfmittel .....</b>   | <b>28</b> |
| <b>9</b>  | <b>Immissionsschutz.....</b>   | <b>29</b> |
| <b>10</b> | <b>Denkmalschutz.....</b>  | <b>29</b> |
| <b>11</b> | <b>Erneuerbare Energien und Energieeinsparung .....</b>                          | <b>29</b> |
| <b>12</b> | <b>Hinweise und sonstige Infrastruktur .....</b>                                 | <b>30</b> |
| <b>13</b> | <b>Bodenordnung .....</b>  | <b>30</b> |
| <b>14</b> | <b>Flächenbilanz .....</b>   | <b>31</b> |

## 1 Vorbemerkung

### 1.1 Planerfordernis und -ziel

In der Stadt Neu-Anspach ist im Stadtteil Westerfeld die städtebauliche Entwicklung von baulich bislang ungenutzten Freiflächen in der Verlängerung des Bebauungsplanes "Östlicher Ortsrand Westerfeld" bzw. des gleichnamigen Baugebietes zu Wohnzwecken vorgesehen, da die hier ehemals verlaufende oberirdische Stromversorgungsleitung außer Betrieb genommen und zurückgebaut wurde.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Entwicklung der Flächen zwischen dem Wohngebiet "Östlicher Ortsrand Westerfeld" im Westen und dem Gartengebiet "Hinter den Zäunen" im Osten als Lückenschluss bzw. Abrundung des nordöstlichen Ortsrands von Westerfeld zu begrüßen, zumal die äußere verkehrliche Erschließung sowie die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur im Umfeld bereits vorhanden sind. Der Bundesgesetzgeber hat mit der Novellierung des Baugesetzbuches im Mai 2017 und dem übergangsweise eingeführten § 13b BauGB bewusst ein Instrumentarium zur vereinfachten und schnellen Schaffung von Wohnraum im bislang unbebauten Außenbereich bzw. in Bereichen mit Außenbereichscharakter geschaffen und hierfür die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB vorgesehen. Von dieser Regelung wird vorliegend Gebrauch gemacht, sodass die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes "Östlicher Ortsrand Westerfeld" – Erweiterung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB erfolgt. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden somit die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von bis zu zwei Doppelhäusern im nordöstlichen Anschluss an die bebaute Ortslage geschaffen und damit kleinräumig ein Beitrag zur Bereitstellung von Wohnraum in Stadtteil Westerfeld geleistet.

### Lage und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

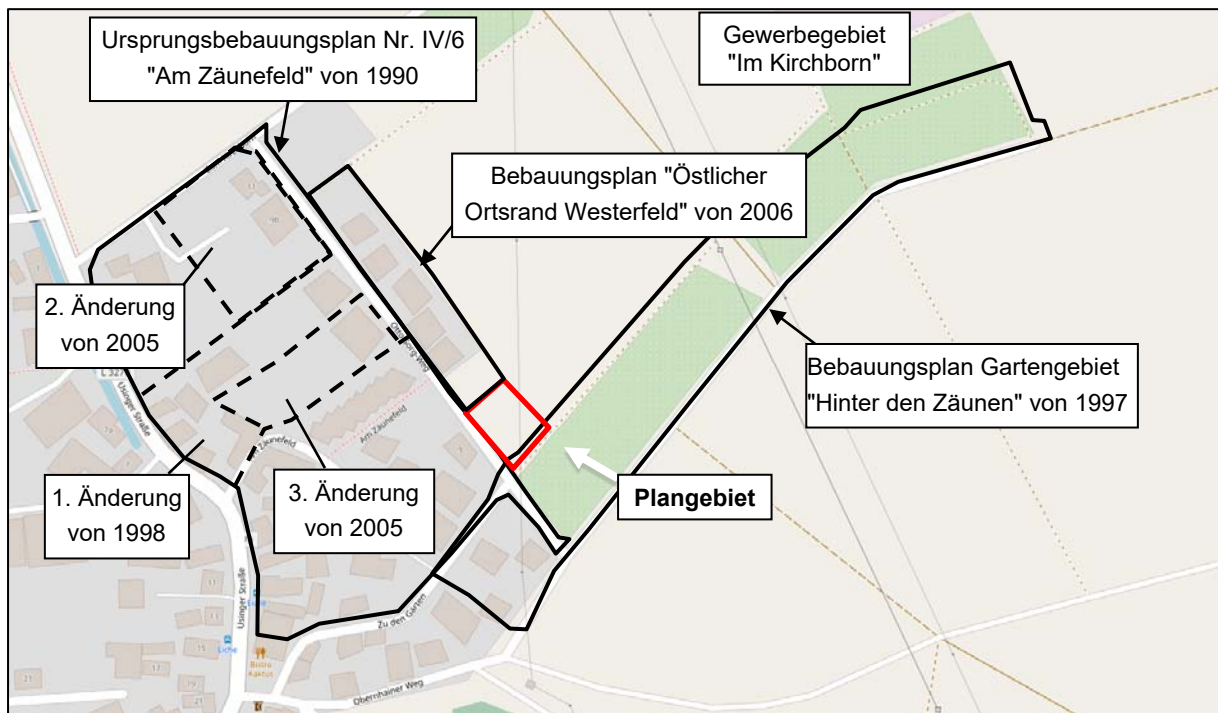


Abbildung genordet, ohne Maßstab

Das Planziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden darüber hinaus unter anderem Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen sowie bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften formuliert. Hinzu kommen Festsetzungen zur grünordnerischen Gestaltung und Eingriffsminimierung.

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Westerfeld, Flur 5, die Flurstücke 116/4 sowie 115 teilweise und umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 01 ha (990 m<sup>2</sup>). Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Norden: Landwirtschaftlich genutzte Freiflächen
- Osten: Gartengebiet sowie Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gartengebiet "Hinter den Zäunen" von 1997
- Süden: Verlauf der Straße Otto-Sorg-Weg sowie Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. IV/6 "Am Zäunefeld" von 1990
- Westen: Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Östlicher Ortsrand Westerfeld" von 2006

### Bereich des Plangebietes



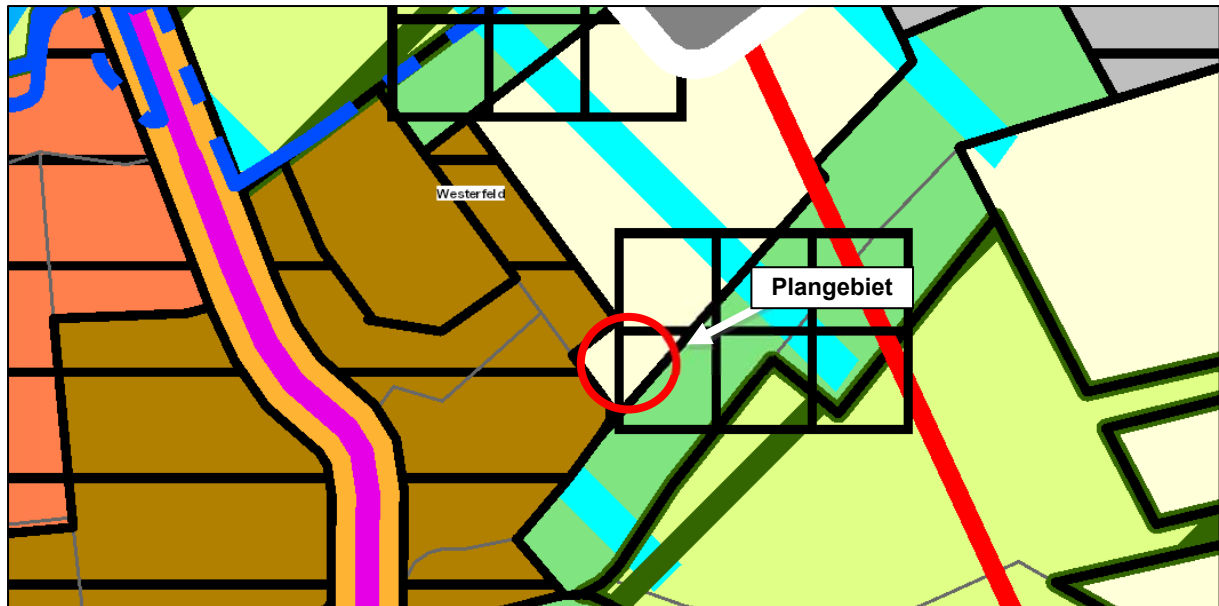
Eigene Aufnahmen (09/2021)

Der Bereich des Plangebietes weist im Bestand überwiegend leicht ruderalisiertes Grünland frischer Standorte mit wenigen Gebüsch auf. Im südöstlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein artenarmer Grasweg an den weiter südöstlich eine als Vielschnittrasen ausgeprägte Böschung angrenzt. Die südöstliche Spitze des Plangebietes stellt sich als eine derzeit als Parkplatz genutzte Schotterfläche dar, welche in einen Grasweg übergeht. Südöstlich des Grasweges befinden sich zwei Einzelbäume, die jedoch außerhalb am südöstlichen Rand des Plangebietes wachsen.

### 1.3 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

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 „Flächen für die Landwirtschaft“ dar, überlagert durch die Festlegung als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“.

#### Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Gemäß Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 ist in den „Flächen für die Landwirtschaft“ die Offenhaltung der Landschaft sowie die Erhaltung und Entwicklung der Freiraumfunktion vorrangig durch Landwirtschaft sicherzustellen. Darüber hinaus sollen die „Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen“ von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion bzw. den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Somit widerspricht die bauliche Entwicklung dieser Fläche zunächst den Grundsätzen der Raumordnung. In Anbetracht der geringfügigen Größe des Plangebietes von 990 m<sup>2</sup> bzw. der geplanten ergänzenden Wohnbebauung von maximal zwei Doppelhäusern im Nahbereich zum bestehenden Siedlungsrand und zur Bebauung entlang des Otto-Sorg-Weges wird davon ausgegangen, dass die Planung noch als gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten kann und auch die Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplans der vorliegenden Planung nicht grundsätzlich entgegenstehen. Nach der raumordnerischen Zielvorgabe 3.4.1-9 im Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 sind im Rahmen der Bauleitplanung für die verschiedenen Siedlungstypen entsprechende auf das Bruttowohnbauland bezogene Dichtevorgaben einzuhalten. Der Stadtteil Westerfeld der Stadt Neu-Anspach kann dabei dem ländlichen Siedlungstyp mit der Vorgabe von 25 bis 40 Wohneinheiten je Hektar zugeordnet werden. Die unteren Werte dürfen nur ausnahmsweise, z.B. durch die direkte Nachbarschaft zu ländlich geprägten Gebieten, durch die Eigenart eines Ortsteiles oder durch das Vorliegen topografischer, ökologischer und klimatologischer Besonderheiten, unterschritten werden.

Die Wahrung der raumordnerisch maximal zulässigen Dichtewerte auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt vorliegend über die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen je Wohngebäude. Das Bruttowohnbauland umfasst die Fläche des Allgemeinen Wohngebietes mit einer Größe von rd. 0,1 ha. Im Zuge der innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Errichtung von zwei Doppelhäusern und der im Bebauungsplan festgesetzten Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude werden maximal vier Wohneinheiten entstehen. Wenn dieser Wert theoretisch hochgerechnet wird, kann die raumordnerisch festgelegte Obergrenze eingehalten werden.

#### 1.4 Verbindliche Bauleitplanung

Westlich an das Plangebiet grenzt der Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplans "Östlicher Ortsrand Westerfeld" von 2006 an, der hier überwiegend Allgemeines Wohngebiet festsetzt. Der vorliegende Bebauungsplan "Östlicher Ortsrand Westerfeld" – Erweiterung stellt die Fortführung des 2006 in Kraft getretenen Bebauungsplans dar. Die bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans orientieren sich daher an denen des rechtswirksamen Bebauungsplans von 2006. Gleichwohl werden die Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes von 2006 zum Teil an aktuelle Vorgaben und Festsetzungsmöglichkeiten angepasst.

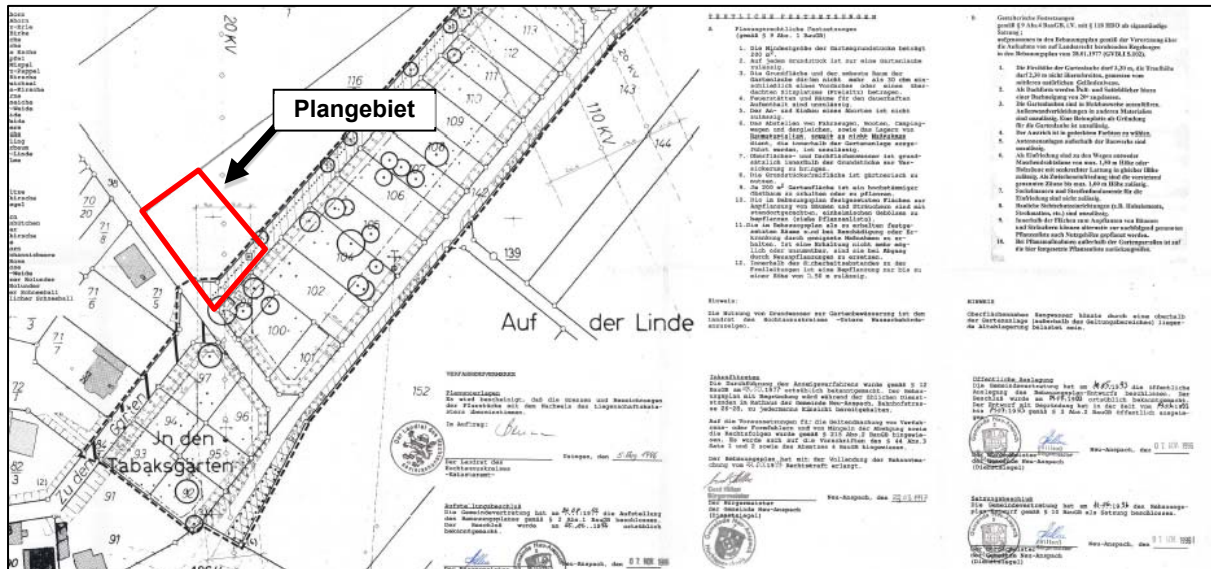
#### Bebauungsplan "Östlicher Ortsrand Westerfeld" von 2006



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Im südöstlichen Bereich (Flurstück 115) liegt das Plangebiet innerhalb des Geltungsbereiches des rechtswirksamen Bebauungsplans Gartengebiet "Hinter den Zäunen" von 1997, der hier eine öffentliche Grünfläche sowie ergänzend einen Fußweg (unbefestigt) festsetzt. Im vorliegenden Bebauungsplan "Östlicher Ortsrand Westerfeld" – Erweiterung wird dieser Bereich nun als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um auf diese Weise eine Bebauung von maximal zwei Doppelhäusern im Plangebiet zu ermöglichen. Hierbei ist relevant, dass durch das teilräumliche Wegfallen der Wegeparzelle die Erschließung der nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sowie des Gartengebietes nicht eingeschränkt wird, da diese über andere Wegeparzellen erschlossen werden. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Östlicher Ortsrand Westerfeld" – Erweiterung werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Gartengebiet "Hinter den Zäunen" von 1997 durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt.

**Bebauungsplan Gartengebiet "Hinter den Zäunen" von 1997**



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

**1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz**

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

Der Bereich des Plangebietes befindet sich unmittelbar angrenzend zur Wohnbebauung "Östlicher Ortsrand Westerfeld" und bietet sich für eine städtebauliche Entwicklung im Sinne eines Lückenschluss bzw. einer Abrundung des nordöstlichen Ortsrands von Westerfeld an, zumal die äußere verkehrliche Erschließung sowie auch die Ver- und Entsorgung des Plangebietes bereits gewährleistet ist. Ferner hat der Bundesgesetzgeber mit der Novellierung des Baugesetzbuches im Mai 2017 und dem übergangsweise eingeführten § 13b BauGB bewusst ein Instrumentarium zur vereinfachten und schnellen Schaffung von Wohnraum im bislang unbebauten Außenbereich bzw. in Bereichen mit Außenbereichscharakter geschaffen und hierfür die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB vorgesehen. Von dieser Regelung wird vorliegend Gebrauch gemacht. Im Rahmen der geplanten Baugebietsentwicklung werden bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen in einer geringen Größenordnung von rd. 0,1 ha in Anspruch genommen. Im Zuge der Planung ist somit zwar zumindest grundsätzlich eine Betroffenheit öffentlicher Belange der Landwirtschaft und der Agrarstruktur gegeben, jedoch wird die landwirtschaftliche Bodennutzung im Bereich des Plangebietes nicht in einem die Existenz bedrohenden Maße eingeschränkt, da im unmittelbaren Umfeld weiterhin zusammenhängende Flächen zur Verfügung stehen.



## 1.6 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Durch Artikel 1 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I Nr. 25, S. 1057 ff.) hat der Bundesgesetzgeber das Baugesetzbuch um den § 13b (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) ergänzt. Bis zum 31.12.2019 galt demnach § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche i.S.d. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m<sup>2</sup>, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13b BauGB konnte jedoch nur bis zum 31.12.2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB ist hingegen bis zum 31.12.2021 zu fassen. Als im Zusammenhang bebaute Ortsteile kommen dabei nach der Begründung zur gesetzlichen Neuregelung sowohl nach § 34 BauGB zu beurteilende Flächen in Betracht als auch bebaute Flächen, die nach § 30 Abs. 1 oder 2 BauGB zu beurteilen sind. Mit dem am 23.06.2021 in Kraft getretenen Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) wurde die zwischenzeitlich außer Kraft getretene Regelung des § 13b BauGB bis zum Ablauf des 31.12.2022 wieder befristet eingeführt; der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB ist bis zum Ablauf des 31.12.2024 zu fassen.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB sind gegeben, da der vorliegende Bebauungsplan über die festgesetzte Art der baulichen Nutzung in Verbindung mit einer Feinsteuerung der zulässigen Nutzungen Wohnnutzungen auf einer Fläche vorbereitet, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt. Als im Zusammenhang bebauter Ortsteil gilt dabei die unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzende Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohnbebauung "Östlicher Ortsrand Westerfeld" von 2006 sowie die südlich angrenzende Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. IV/6 "Am Zäunefeld" von 1990.

Der östliche Bereich des Plangebietes befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. IV / 12 "Hinter den Zäunen" von 1997, im Zuge dessen hier bislang eine öffentliche Grünfläche und ergänzend ein Fußweg (unbefestigt) festgesetzt wird. Während indes einschlägige Rechtsprechung zur gesetzlichen Neuregelung bislang noch aussteht, ist jedenfalls in der Literatur noch keine herrschende Meinung zu erkennen, ob der im Rahmen eines Bebauungsplanes nach § 13b BauGB zur Überplanung vorgesehene Bereich zwingend vollständig als Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB zu bewerten sein muss. Da der Bereich des Plangebietes bislang entsprechend der Festsetzung als öffentliche Grünfläche sowie ergänzend Fußweg (unbefestigt) nicht für bauliche Zwecke genutzt wird, sondern sich als unbebaute Grün- und Freifläche darstellt, kann die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes als Änderung des bestehenden rechtswirksamen Bebauungsplanes, entsprechend der hierzu ergangenen Rechtsprechung, mangels baulicher Vorprägung nicht als sog. Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen. Dies führt im Umkehrschluss dazu, dass die Anwendungsvoraussetzungen des § 13b BauGB trotz teilweise qualifizierter Überplanung aufgrund des derzeitigen Außenbereichscharakters dieser Teilflächen als gegeben angesehen werden können.

Das beschleunigte Verfahren ist darüber hinaus nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 10.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG 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.

Vorliegend bleibt die zulässige Grundfläche deutlich unterhalb des genannten Schwellenwertes von 10.000 m<sup>2</sup>. Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet und Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht 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 § 13b BauGB i.V.m. § 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 Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

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

|  |   |
|--|---|
| Aufstellungsbeschluss gemäß<br><b>§ 2 Abs. 1 BauGB</b>   | 03.12.2020<br>Bekanntmachung: 18.12.2021                |
| Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß<br><b>§ 3 Abs. 2 BauGB</b>  | 17.01.2022 – 18.02.2022<br>Bekanntmachung: 18.12.2021   |
| Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger<br>öffentlicher Belange gemäß<br><b>§ 4 Abs. 2 BauGB</b> | Anschreiben: 12.01.2022<br>Frist analog § 3 Abs.2 BauGB |
| Satzungsbeschluss gemäß<br><b>§ 10 Abs. 1 BauGB</b>  | _____   |

Die Bekanntmachungen erfolgten im Usinger Anzeiger.

## 2 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Westerfeld im unmittelbaren Anschluss an die bebaute Ortslage nördlich der Straße Otto-Sorg-Weg, von wo aus über die innerörtlichen Verkehrswege und die umliegenden Landes- und Kreisstraßen sowie weiterführend über die Bundesstraßen B 456 und B 275 eine überörtliche **Anbindung** erfolgen kann. Das Plangebiet ist auch für Fußgänger und Radfahrer gut erreichbar und über die nächstgelegenen Haltepunkte an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die äußere verkehrliche **Erschließung** ist bereits Bestand und erfolgt ausgehend von der Straße Otto-Sorg-Weg, die unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzt.

### 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 des Plangebietes entsprechend der geplanten Wohnnutzungen ein **Allgemeines Wohngebiet** i.S.d. § 4 BauNVO fest. Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- 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 können darüber hinaus gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

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

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.

Der Bebauungsplan setzt jedoch gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO fest, dass im Allgemeinen Wohngebiet die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig sind. Der Ausschluss entspricht dem städtebaulichen Ziel, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches keine Nutzungen bauplanungsrechtlich vorzubereiten, die der angestrebten städtebaulichen Qualität entgegenstehen oder im Kontext der Lage des Plangebietes insbesondere aufgrund des Platzbedarfs, des Verkehrsaufkommens oder des Emissionspotenzials nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können. Ferner wird mit dem vergleichsweisen weitgehenden Ausschluss entsprechender Nutzungen der Anwendungsvoraussetzung für das beschleunigte Verfahren unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB entsprochen und über eine Feinsteuerung der im Allgemeinen Wohngebiet grundsätzlich allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen dem Umstand Rechnung getragen, dass im Zuge der vorliegenden Planung tatsächlich die Zulässigkeit von Wohnnutzungen im Vordergrund zu stehen hat.

### 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, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der zulässigen Vollgeschosse jeweils als Höchstmaß festgesetzt. Darüber hinaus werden Festsetzungen zur Begrenzung der Höhenentwicklung von Gebäuden im Plangebiet getroffen.

#### 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. Der Bebauungsplan setzt in Anlehnung an die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete ein Maß von **GRZ = 0,4** fest. Die Festsetzung ermöglicht eine städtebauliche Dichte, die dem Umfeld des Plangebietes entspricht, sowie die geplante Bebauung mit bis zu vier Doppelhaushälften auf entsprechend dimensionierten Grundstücken. 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 nach der gesetzlichen Regelung um bis zu 50 % und somit im Zuge der vorliegenden Planung höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 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 Allgemeine Wohngebiet eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 0,4** fest. Die Festsetzung der Geschossflächenzahl entspricht insofern der Grundflächenzahl multipliziert mit der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse. Die Festsetzungen bleiben dabei deutlich hinter den Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zurück, ermöglichen aber eine zweckentsprechende Bebauung, die der unmittelbaren Ortsrandlage und dem Umfeld des Plangebietes gerecht wird.

#### Zahl der Vollgeschosse (Z)

Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff zunächst wie folgt:

*Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen.*

*Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.*

Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans "Östlicher Ortsrand Westerfeld" von 2006 begrenzt der Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet die maximale Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = 1**, sodass nach Maßgabe der getroffenen Festsetzung zur Höhenentwicklung nur eine eingeschossige Bebauung zuzüglich von Dach- oder Kellergeschossen, die nicht die Vollgeschossdefinition der HBO erfüllen, bauplanungsrechtlich zulässig ist.

### **Festsetzungen zur Höhenentwicklung**

Da die Hessische Bauordnung nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher werden ergänzend Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, um die künftige Bebauung in ihrer Höhenentwicklung eindeutig zu begrenzen.

Die maximal zulässige **Gebäudeoberkante** beträgt entsprechend der geplanten eingeschossigen Bebauung sowie der Bebauung in der Umgebung ein Maß von **OK<sub>Geb.</sub> = 8,90 m**. Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt) der Straße Otto-Sorg-Weg, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte. Oberer Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist der oberste Gebäudeabschluss (Gebäudeoberkante). Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudeoberkante gilt auch für Dachaufbauten und untergeordnete Bauteile.

### **3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine 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 zulässigen Anordnung von Garagen und setzt in Anlehnung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Östlicher Ortsrand Westerfeld" von 2006 fest, dass Garagen, gemessen von der Zufahrtsseite, bis zu einem Abstand von 6,0 m zu den erschließenden Verkehrsflächen zulässig sind. Mit der Festsetzung soll eine aus städtebaulicher Sicht erwünschte, weitgehend einheitliche Anordnung entsprechender baulicher Anlagen im Plangebiet erreicht werden.

### **3.4 Zulässige Haustypen**

Der Bebauungsplan setzt entsprechend der vorgesehenen Planung fest, dass im Allgemeinen Wohngebiet nur Doppelhäuser zulässig sind. Die Festsetzung trägt damit dem nachgewiesenen Bedarf in der Stadt Neu-Anspach Rechnung.

### 3.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB fest, dass im Allgemeinen Wohngebiet je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig ist. 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

In Anlehnung an die Festsetzung des rechtswirksamen Bebauungsplans "Östlicher Ortsrand Westerfeld" von 2006 setzt der Bebauungsplan entlang der nördlichen Grundstücksgrenze Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung **Grasweg** fest, sodass der bestehende Grasweg entlang der landwirtschaftlichen Flächen bauplanungsrechtlich im Bestand gesichert wird.

### 3.7 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen

Grundsätzlich geht mit der vorliegenden Bauleitplanung auf den bislang vorwiegend 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 insbesondere die Festsetzung, dass im Allgemeinen Wohngebiet Gehwege, Pkw-Stellplätze, Garagen- und Feuerwehrezufahrten sowie Hofflächen in **wasserdurchlässiger Bauweise** zu befestigen sind. Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan aufgrund der unmittelbaren Ortsrandlage des Plangebietes eingriffsminimierend fest, dass zur **Außenbeleuchtung** Leuchten mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von weniger als 3.000 K, die kein Licht über die Horizontale hinausgehend abstrahlen, zu verwenden sind.

Weiterhin beinhaltet der Bebauungsplan grünordnerische Festsetzungen zur **Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**, die in ihrem Umfang den grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Östlicher Ortsrand Westerfeld" von 2006 entsprechen, jedoch eine eindeutigere Zuweisung zu den einzelnen Baugrundstücken ermöglichen. Der Bebauungsplan setzt dahingehend fest, dass je Grundstück einer Doppelhaushälfte im rückwärtigen Bereich mindestens ein regionaltypischer Hochstamm-Obstbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 8-10 cm und mindestens fünf Laub- oder Obststräucher in Gruppen zu je zwei bis drei Exemplaren zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sind. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

## 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.

### 4.1 Dachgestaltung

Die Gebäude im Plangebiet sollen sich in Maßstab und Ausführung so weit wie möglich in die Umgebungsbebauung sowie in den umgebenden Landschaftsraum einfügen.

Daher wird hinsichtlich der Dachgestaltung in Anlehnung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Östlicher Ortsrand Westerfeld" von 2006 festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet nur Dächer mit gegeneinander laufenden Dachflächen, wie z.B. Sattel-, Walm- und Zeltdächer, mit einer Neigung von 25° bis 45° zulässig sind. Pultdächer sind mit einseitig geneigter Dachfläche mit einer Neigung von maximal 15° sowie Flachdächer mit einer Neigung von maximal 5° zulässig. Für Nebenanlagen i.S.d. §14 BauNVO sowie für untergeordnete Dächer sind abweichende **Dachformen** und **Dachneigungen** zulässig. Flachdächer mit einer Neigung bis einschließlich 5° und einer Dachfläche von mehr als 6 m<sup>2</sup> sind in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft zu begrünen, sofern sie nicht für haustechnische Aufbauten oder zur Belichtung darunter liegender Räume benötigt werden. Die Mindestaufbaustärke beträgt 10 cm. Die Festsetzung gilt auch für Dachflächen von Garagen und überdachten Stellplätzen. Die Dachflächen von Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind hiervon ausgenommen.

Zur **Dacheindeckung** sind Tonziegel und Dachsteine in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit zulässig. Hiervon ausgenommen sind Flachdächer mit einer Neigung von maximal 5°. Die Verwendung von spiegelnden Materialien zur Dacheindeckung ist unzulässig. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie von Dachbegrünung bleibt unberührt.

#### 4.2 Gestaltung von Einfriedungen

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 in Anlehnung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Östlicher Ortsrand Westerfeld" von 2006 fest, dass im Allgemeinen Wohngebiet ausschließlich offene Einfriedungen aus Drahtgeflecht und Holzlatten in senkrechter Gliederung zulässig sind. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist zur Sicherung der Wanderwege wild lebender Tierarten, wie zum Beispiel den Igel, einzuhalten. Mauer- und Betonsockel sind unzulässig. Es wird darauf hingewiesen, dass die Verwendung von Sichtschutzstreifen oder sonstigen Elementen unzulässig ist.

#### 4.3 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 **Grundstücksfreiflächen** auf den Baugrundstücken im Allgemeinen Wohngebiet unter Verwendung von einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen gärtnerisch oder als natürliche Grünfläche anzulegen und zu unterhalten sind. Darüber hinaus wird sowohl aus gestalterischer als auch aus stadökologischer Sicht 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 (**Schottergärten**), 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 Schottergärten verhindert werden, während zugleich die angestrebte städtebauliche Qualität des geplanten Wohngebietes im Übergangsbereich zu den angrenzenden Grünland- und Freiflächen durch eine grünordnerische Gestaltung und Begrünung der privaten Baugrundstücke gesichert werden kann.

## **5 Berücksichtigung umweltschützender Belange**

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. 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 § 13b BauGB aufgestellt werden.

Im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes werden die Umweltbelange entsprechend den Vorgaben des § 13b BauGB berücksichtigt und im Folgenden dargestellt.

### **5.1 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 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.

Die Böden des Plangebietes bestehen aus Pseudogleyen und Parabraunerden-Pseudogleyen mit Haftpseudogleyen (Hauptgruppen „Böden aus äolischen Sedimenten“ und „Böden aus fluvialen Sedimenten“). Die Bodenart wird als sandiger Lehm angegeben. Als Grundlage für Planungsbelange aggregiert die Bodenfunktionsbewertung (Quelle: BodenViewer Hessen) verschiedener Bodenfunktionen (Lebensraum, Ertragspotenzial, Feldkapazität, Nitratrückhalt) zu einer Gesamtbewertung. Das Plangebiet weist zum Großteil einen geringen Bodenfunktionserfüllungsgrad auf. Im Einzelnen weisen die Böden hierbei eine mittlere Standorttypisierung und ein mittleres Ertragspotenzial sowie eine geringe Feldkapazität und ein geringes Nitratrückhaltevermögen auf. Der südöstliche Randbereich des Plangebietes wird mit einem mittleren Bodenfunktionserfüllungsgrad bewertet. Hier wird eine mittlere Standorttypisierung, ein hohes Ertragspotential und eine geringe Feldkapazität sowie ein geringes Nitratvermögen angegeben. Die Acker- und Grünlandzahl wird mit > 45 bis ≤ 50 angegeben. In Hinblick auf die Erosionsanfälligkeit der Böden wurde der K-Faktor als Maß für die Bodenerodierbarkeit für die Bewertung herangezogen. Das Plangebiet wird mit einem K-Faktor von >0,3 – <0,4 mit einer hohen Erosionsanfälligkeit für die vorhandenen Böden bewertet.



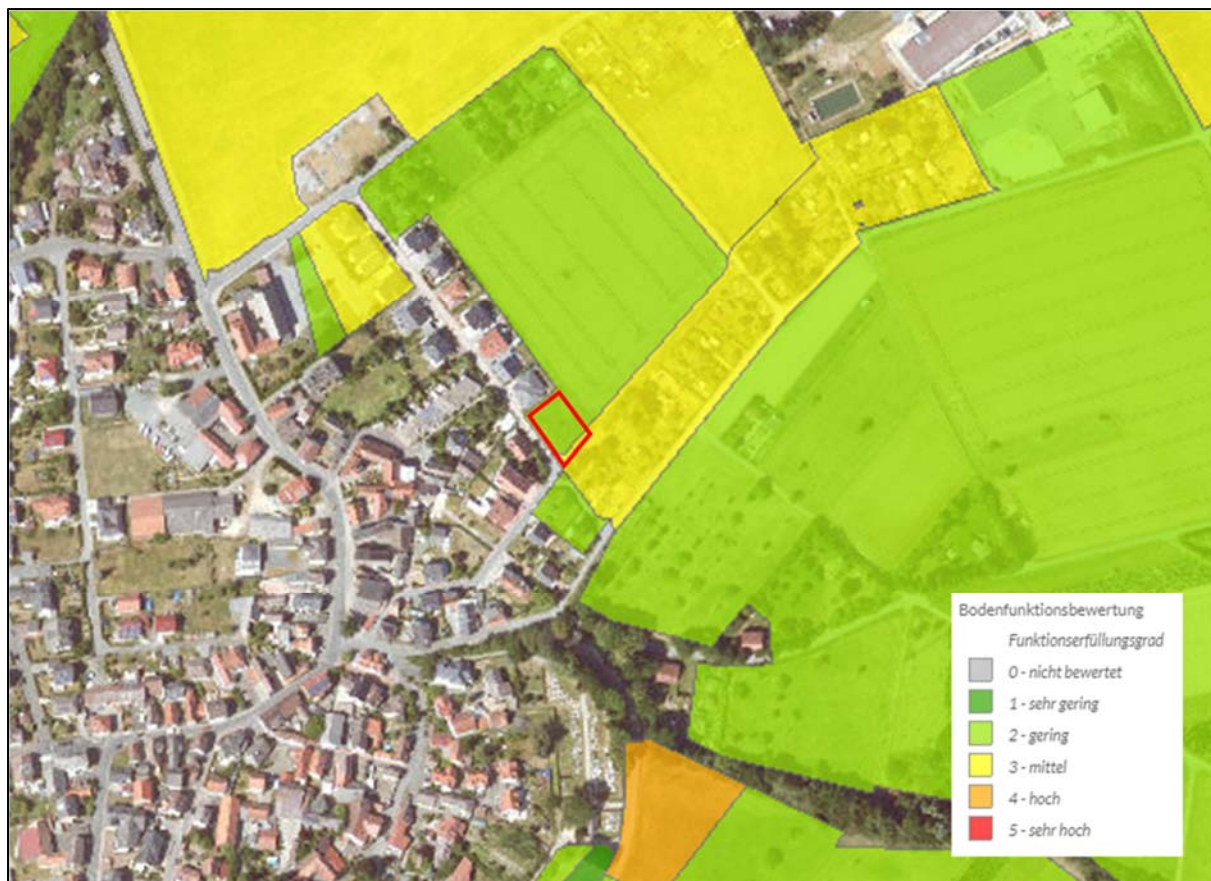


Abb. 1: Bewertung auf Grundlage der Bodenfunktionsbewertung; Plangebiet: rot umrandet, (Quelle: Boden-Viewer Hessen, abgerufen am 01.10.2021, eigene Bearbeitung)

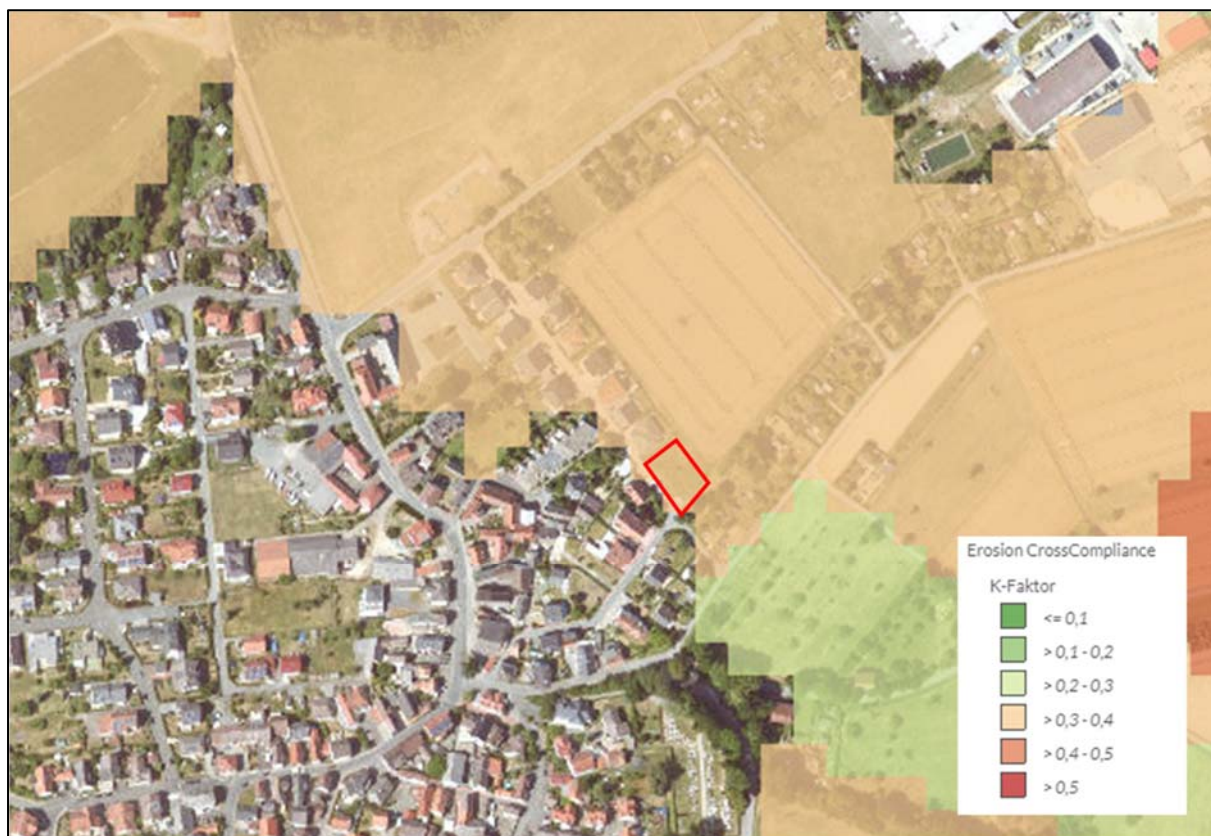


Abb. 2: Bodenerodierbarkeit gemäß K-Faktor; Plangebiet: rot umrandet (Quelle: BodenViewer Hessen, abgerufen am 01.10.2021, eigene Bearbeitung).

Bei Durchführung der Planung kommt es zu Neuversiegelungen von maximal rd. 600 m<sup>2</sup> Fläche im Plangebiet. Negative Effekte der Bodenversiegelung hinsichtlich des Schutzguts Boden (Einschränkung der Funktion als Lebensraum, Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium) beschränken sich aufgrund der geringen Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans hauptsächlich auf das Plangebiet selbst. Eingriffsminimierend wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Garagenzufahrten, Stellplätze, Gehwege sowie Hofflächen in wasserdurchlässiger Bauweise, z.B. als weitfugige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster zu befestigen sind.

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

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung (zum Beispiel Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB); von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen (Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, muss Infiltrationsvermögen) - bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. gegebenenfalls 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 - Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV), Stand März 2017“.
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden (gegebenenfalls Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo logistisch möglich, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, zum Beispiel durch Absperrung mit Bauzäunen oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen – bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufluss (zum Beispiel zufließendes Wasser von Wegen). Der gegebenenfalls vom Hang herabkommende Niederschlag ist (zum Beispiel durch Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes) während der Bauphase um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten; Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
8. 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 (gegebenenfalls Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
9. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort (Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen).
10. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
11. 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.
12. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit, positive Effekte auf Bodenorganismen).
13. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

## **5.2 Wasser**

Innerhalb des Plangebietes kommen keine Oberflächengewässer, Quellen oder quellige Bereiche vor. Weder innerhalb noch angrenzend an das Plangebiet befinden sich amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete, Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete.

Bei Durchführung der Planung kommt es zu einer Neuversiegelung von Fläche innerhalb des Plangebietes von maximal rd. 600 m<sup>2</sup>. Um grundsätzlich den mit Bodenversiegelungen verbundenen negativen Effekten (Erhöhung des Oberflächenabflusses des Niederschlagswassers, Erhöhung des Spitzenabflusses der Vorfluter, steigende Hochwasserspitzen, Verringerung der Grundwasserneubildung) entgegenzuwirken, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Garagenzufahrten, Stellplätze, Gehwege sowie Hofflächen in wasserdurchlässiger Bauweise, z.B. als weitfugige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterterrassen oder Porenpflaster zu befestigen sind.

Insgesamt ergibt sich demnach eine geringe Konfliktsituation gegenüber dem Schutzgut Wasser.

## **5.3 Luft, Klima und Folgen des Klimawandels**

Durch die Umsetzung der vorliegenden Planung sind aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebietes voraussichtlich keine erheblichen Eingriffswirkungen auf das Lokalklima der Umgebung zu erwarten. Zudem steht der bereits vorhandene Versiegelungsgrad der angrenzenden Flächen der Kalt- und Frischluftbildung entgegen. Auf versiegelten Flächen herrschen gegenüber unversiegelten Flächen geringere Verdunstungsraten und höhere Durchschnittstemperaturen. Die Anpflanzung großkroniger Laubbäume kann sich positiv auf das Kleinklima durch Schattenwurf, Verdunstungsleistung und Staubfang auswirken. Nachteilige Auswirkungen auf die Luft sowie das Eintreten von Folgen des Klimawandels sind nach derzeitigem Kenntnisstand bei Umsetzung der Planung nicht anzunehmen.

## **5.4 Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen**

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebiets wurde im September 2021 eine Geländebegehung durchgeführt. Die Erhebungsergebnisse werden nachfolgend beschrieben.

Das Plangebiet weist im Bestand überwiegend leicht ruderalisiertes Grünland frischer Standorte mit wenigen Gebüsch auf. Im südöstlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein artenarmer Grasweg an den weiter südöstlich eine als Vielschnittrasen ausgeprägte Böschung angrenzt.

Nordwestlich grenzen an das Plangebiet bereits versiegelte Flächen in Form von Verkehrswegen und bestehender Bebauung mit Hausgärten sowie einem als Vielschnittrasen ausgeprägten Grasweg nordöstlich der Bebauung an. Die Wohnbebauung setzt sich südlich und westlich des Plangebietes weiter fort. Südöstlich des Plangebietes befinden sich ein Gartengebiet mit Gehölzbeständen. Zudem grenzen nordöstlich an das Plangebiet eine ackerbaulich genutzte Fläche sowie ein Grasweg und Laubgehölze frischer Standorte an. Die südliche Spitze des Plangebietes stellt sich als eine derzeit als Parkplatz genutzte Schotterfläche dar, welche in einen Grasweg übergeht. Südöstlich des Grasweges befinden sich zwei Einzelbäume, die jedoch außerhalb am südöstlichen Rand des Plangebietes wachsen.



**Abb. 3:** Blick nach Nordwesten auf das leicht ruderalisierte Grünland frischer Standorte sowie angrenzende Wohnbebauung mit Hausgärten. (eigene Aufnahme 09/2021)



**Abb. 4:** Leicht ruderalisiertes Grünland mit südöstlich angrenzendem Grasweg sowie einer Böschung, die Vielschnitttrassen aufweist. Blick nach Nordosten. (eigene Aufnahme 09/2021)



**Abb. 5:** Böschung mit Vielschnitttrassen südöstlich des Grasweges außerhalb des Plangebietes. (eigene Aufnahme 09/2021)



**Abb. 6:** Nordwestlich an das Plangebiet angrenzende Wohnbebauung mit Hausgärten, hier als Vielschnitttrassen mit einzelnen Büschen ausgeprägt. (eigene Aufnahme 09/2021)



**Abb. 7:** Nordwestlich an das Plangebiet angrenzende Wohnbebauung mit Hausgärten sowie als Vielschnitttrassen ausgeprägter Grasweg und Ackerfläche nordöstlich des Plangebietes. (eigene Aufnahme 09/2021)



**Abb. 8:** Südöstlich außerhalb des Plangebietes gelegene Eiche (*Quercus spec.*). (eigene Aufnahme 09/2021)



**Abb. 9:** Südöstlich an den Grasweg angrenzende Laugehölze frischer Standorte außerhalb des Plangebietes. Blick nach Nordosten. (eigene Aufnahme 09/2021)



**Abb. 10:** Am südlichen Rand des Plangebietes außerhalb des Eingriffsbereichs gelegener Berg-Ahorn (*Quercus spec.*) sowie Blick auf die Steingabionen und die Schotterfläche. (eigene Aufnahme 09/2021)

Das ruderalisierte Grünland weist vereinzelt kleinere Gebüsche der Arten Eiche (*Quercus spec.*), Blutroter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Zitterpappel (*Populus tremula*) und Öhrchen-Weide (*Salix aurita*) auf. Die nachfolgenden Pflanzenarten wurden im Bereich des Grünlandes erfasst:

|                                  |                                |
|----------------------------------|--------------------------------|
| <i>Agrostis capillaris</i>       | Rotes Straußgras               |
| <i>Anthemis arvensis</i>         | Acker-Hundskamille             |
| <i>Arrhenatherum elatius</i>     | Gewöhnlicher Glatthafer        |
| <i>Bellis perennis</i>           | Ausdauerndes Gänseblümchen     |
| <i>Cirsium arvense</i>           | Acker-Kratzdistel              |
| <i>Cirsium vulgare</i>           | Gewöhnliche Kratzdistel        |
| <i>Convolvulus arvensis</i>      | Acker-Winde                    |
| <i>Cornus sanguinea</i>          | Blutroter Hartriegel           |
| <i>Crepis capillaris</i>         | Kleinköpfiger Pippau           |
| <i>Dactylis glomerata</i>        | Wiesen-Knaulgras               |
| <i>Epilobium angustifolium</i>   | Schmalblättriges Weidenröschen |
| <i>Erigeron canadensis</i>       | Kanadisches Berufkraut         |
| <i>Galium mollugo</i>            | Wiesen-Labkraut                |
| <i>Hypericum perforatum</i>      | Tüpfel-Johanniskraut           |
| <i>Lapsana communis</i>          | Gewöhnlicher Rainkohl          |
| <i>Lolium perenne</i>            | Deutsches Weidelgras           |
| <i>Phleum pratense</i>           | Wiesen-Lieschgras              |
| <i>Plantago lanceolata</i>       | Spitz-Wegerich                 |
| <i>Plantago major</i>            | Breit-Wegerich                 |
| <i>Polygonum aviculare</i>       | Acker-Vogelknöterich           |
| <i>Populus tremula</i>           | Zitter-Pappel                  |
| <i>Potentilla anserina</i>       | Gänsefingerkraut               |
| <i>Prunella vulgaris</i>         | Gewöhnliche Braunelle          |
| <i>Quercus spec.</i>             | Eiche                          |
| <i>Ranunculus acris</i>          | Scharfer Hahnenfuß             |
| <i>Rosa spec.</i>                | Rose                           |
| <i>Rumex spec.</i>               | Ampfer                         |
| <i>Salix aurita</i>              | Öhrchen-Weide                  |
| <i>Senecio jacobaea</i>          | Jakobs-Greiskraut              |
| <i>Sonchus oleraceus</i>         | Kohl-Gänsedistel               |
| <i>Tanacetum vulgare</i>         | Gewöhnlicher Rainfarn          |
| <i>Taraxacum Sect. Ruderalia</i> | Löwenzahn                      |
| <i>Trifolium pratense</i>        | Rot-Klee                       |
| <i>Urtica dioica</i>             | Große Brennnessel              |
| <i>Vicia sativa</i>              | Saat-Wicke                     |

Südöstlich des ruderalisierten Grünlandes verläuft ein artenarmer Grasweg, der die nachfolgenden Pflanzenarten aufweist:

|   |                    |
|---|--------------------|
| <i>Plantago major</i>                   | Breit-Wegerich     |
| <i>Ranunculus acris</i>                 | Scharfer Hahnenfuß |
| <i>Taraxacum</i> sect. <i>Ruderalia</i> | Löwenzahn          |
| <i>Trifolium pratense</i>               | Rot-Klee           |

Südöstlich an den Grasweg angrenzend befindet sich eine Böschung mit als Vielschnittrasen ausgeprägten Grünland frischer Standorte. Die nachfolgenden Pflanzenarten wurden hier angesprochen:

|                              |                                      |
|------------------------------|--------------------------------------|
| <i>Hieracium aurantiacum</i> | Orangerotes Habichtskraut (randlich) |
| <i>Lapsana communis</i>      | Gewöhnlicher Rainkohl (randlich)     |
| <i>Plantago lanceolata</i>   | Spitz-Wegerich                       |
| <i>Ranunculus acris</i>      | Scharfer Hahnenfuß                   |
| <i>Senecio jacobaea</i>      | Jakobs-Greiskraut (randlich)         |
| <i>Trifolium pratense</i>    | Rot-Klee                             |
| <i>Urtica dioica</i>         | Große Brennnessel                    |
| <i>Vicia sativa</i>          | Saat-Wicke                           |

Die östlich und südöstlich an das Plangebiet angrenzenden Laubgehölze charakterisieren sich durch die Arten Kirsche (*Prunus spec.*), Brombeere (*Rubus fruticosus agg.*), Rose (*Rosa spec.*), Blutroter Hartriegel (*Cornus sanguinea*) sowie Weide (*Salix spec.*). Im Bereich der Freizeitgärten südöstlich des Plangebietes werden der Grasweg und die vorgelagerte Schotterfläche durch Steingabionen sowie niedrigwüchsige Nadelgehölze der Art Gewöhnliche Eibe (*Taxus bacata*) von den Gärten abgegrenzt.

Das Plangebiet besitzt einen geringen (Grasweg, Vielschnittrasen) bis mittleren (leicht ruderalisiertes Grünland frischer Standorte) naturschutzfachlichen Wert. Die randlich gelegenen Gehölze sowie die am südöstlichen Randbereich gelegenen Einzelbäume sind als naturschutzfachlich höherwertig anzusprechen. Diese liegen jedoch nicht innerhalb des Plangebietes und werden daher durch die vorliegende Planung nicht tangiert. In der Zusammenschau birgt die Umsetzung des geplanten Vorhabens insgesamt ein geringes bis maximal mittleres Konfliktpotenzial gegenüber den vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen.

## 5.5 Tiere und artenschutzrechtliche Belange

Das Plangebiet stellt einen Übergang vom besiedelten Siedlungsraum in Bereiche des Offenlandes dar und weist selbst keine Strukturen auf, die potenziell als Bruthabitate Europäischer Vogelarten sowie als Lebensraum für sonstige planungsrelevante Arten (wie z.B. Haselmaus, Arten der Faltergattung *Maculinea*, Quartiere von Fledermäusen) in Betracht gezogen werden. Geeignete Strukturen finden sich in den nahe des Plangebietes gelegenen Freizeitgärten sowie im Bereich der außerhalb des Plangebietes lokalisierten Gehölze.

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind generell zu beachten. 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 die folgenden Punkte zu beachten:

- Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen.

- Bestandsgebäude sind vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind.
- Gehölzrückschnitte und -rodungen sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
- Baumhöhlen und Gebäude sind vor Beginn von Rodungs- oder Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) auf überwinterte Arten zu überprüfen.
- Rodungen von Höhlenbäumen und Abrissarbeiten sind außerhalb der Wochenstubenzeit (01.05. bis 31.07.) durchzuführen und durch eine qualifizierte Person zu begleiten.

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.

#### Allgemeine Hinweise

Reduktion der Durchsichtigkeit und Spiegelungswirkung von Fassaden

- Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten ist für alle spiegelnden Gebäudeteile die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) zu reduzieren. Zur Verringerung der Spiegelwirkung ist eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zulässig.

Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

- Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die funktionale Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) bis maximal 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zulässig.

#### **5.6 Natura-2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete**

Das Plangebiet befindet weder in noch angrenzend an ein Natura-2000-Gebiet oder sonstiges Schutzgebiet. Das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet Nr. 5717-305 „Erlenbach zwischen Neu-Anspach und Nieder-Erlenbach“ und liegt in rd. 3 km südöstlicher Entfernung vom Plangebiet. Das nächstgelegene Naturschutzgebiet ist das Naturschutzgebiet „Röllbachtal bei Usingen“ und liegt in rd. 2 km nordöstlicher Entfernung zum Plangebiet. Negative Auswirkungen auf die genannten Schutzgebiete bzw. auf deren Erhaltungsziele sind bei Umsetzung der Planung aufgrund der fehlenden räumlichen Zusammenhänge auszuschließen.

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb des Naturparks Hochtaunus. Der rd. 134.775 ha große Naturpark umfasst die Bereiche Hochtaunuskreis, Main-Taunus-Kreis, Wetterauskreis, Lahn-Dill-Kreis, Landkreis Limburg-Weilburg, Landkreis Gießen. Der Bau ergänzender Wohngebäude mit zugehörigen Hausgärten in einem Bereich, der bereits vorwiegend durch Wohnnutzungen geprägt wird, wird sich nicht negativ auf den Naturpark auswirken.

### **5.7 Gesetzlich geschützte Biotope und Kompensationsflächen**

Gesetzlich geschützte Biotope und Flächen mit rechtlicher Bindung (Kompensationsflächen und/oder Ökokontomaßnahmenflächen) werden durch die vorliegende Planung nicht tangiert. Das nächstgelegene gesetzlich geschützte Biotop-Nr. 1524 „Streuobst östlich Westerfeld“ befindet sich gemäß Natureviewer in rd. 60 m südöstlicher Entfernung zum Plangebiet. Negative Beeinträchtigungen des Biotops sind bei Umsetzung der Planung aufgrund fehlender räumlicher Zusammenhänge auszuschließen.

### **5.8 Orts- und Landschaftsbild**

Aufgrund der bereits vorhandenen Wohnbebauung im Umfeld des Plangebietes, herrscht in diesem Bereich bereits eine gewisse Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Nordöstlich des Plangebietes befindet sich eine ackerbaulich genutzte Fläche und östlich und südöstlich des Plangebietes befinden sich Freizeitgärten, welche von der Planung nicht betroffen sind. Da durch die vorliegende Planung lediglich Flächen in Anspruch genommen werden, die bereits anthropogen verändert sind und sich das Plangebiet in die bestehende Bebauung einfügt, sind durch die Umsetzung der Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten, zumal die südöstlich gelegenen Laub- und Nadelgehölze im Bereich der Freizeitgärten direkte Blickbeziehungen von Südosten in Richtung Nordwesten zum größten Teil abschirmen.

### **5.9 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit**

Da weder im Plangebiet noch im näheren Umfeld besonders lärmintensive oder störanfällige Nutzungen vorhanden sind, ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht von immissionsschutzrechtlichen Konflikten auszugehen.

Das Plangebiet weist keine zur Erholung dienenden Funktionen auf. Nordöstlich des Plangebietes befindet sich eine ackerbaulich genutzte Fläche. Südöstlich und östlich des Plangebietes befinden sich Freizeitgärten. Diese werden durch die vorliegende Planung nicht tangiert.

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit ersichtlich.

### **5.10 Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität**

Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung wird keine, 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.

### **5.11 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Kultur- und sonstige Sachgüter werden durch die Maßnahme voraussichtlich nicht betroffen. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten dennoch unerwartet Hinweise auf Bodendenkmäler auftreten, ist umgehend die dafür zuständige Behörde zu informieren. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.



## **5.12 Ausgleichsmaßnahmen und Zuordnung**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt unter Anwendung des § 13b BauGB und somit im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Gemäß § 13b i.V.m § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich für den durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft nicht erforderlich ist.

## **6 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 Juli 2014 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wie folgt behandelt.

### **6.1 Überschwemmungsgebiet**

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet gemäß § 76 Abs. 2 WHG oder in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet gemäß § 46 WHG.

### **6.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz**

#### *Bedarfsermittlung*

Im Plangebiet entsteht ein zusätzlicher Wasserbedarf für maximal zwei Doppelhäuser mit insgesamt vier Wohneinheiten.

#### *Deckungsnachweis*

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz. Demnach ist davon auszugehen, dass der gesamte Wasserbedarf gedeckt und die ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt werden kann. Die Anzahl der künftigen Bewohner kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht abschließend benannt werden.

#### *Technische Anlagen*

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung (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 zweckentsprechende Bebauung und Nutzung der Baugrundstücke und somit auch eine entsprechende Versiegelung innerhalb des Plangebietes, die jedoch über die festgesetzte Grundflächenzahl begrenzt wird. Der Bebauungsplan enthält zudem Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch die Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen, Gehwegen und Hofflächen. Insofern werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Maßnahmen getroffen, die auch der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegenwirken.

#### *Versickerung von Niederschlagswasser*

Durch die im Bebauungsplan enthaltene Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen, Gehwegen und Hofflächen wird unter anderem sichergestellt, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser grundsätzlich versickern kann. Bei der Auswahl der geeigneten Versickerungsmethode ist neben den konkreten örtlichen Verhältnissen auf den Baugrundstücken der Schutz des Grundwassers zu beachten.

#### *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 Aufstauen, Absenken oder Umleiten von Grundwasser ist im Zuge der Umsetzung der Planung aufgrund der topografischen Gegebenheiten grundsätzlich nicht zu erwarten.

#### *Einbringen von Stoffen in das Grundwasser*

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

### **6.3 Oberflächengewässer**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine oberirdischen Gewässer oder Entwässerungsgräben. Gesetzliche Gewässerrandstreifen werden durch die Planung nicht berührt.

### **6.4 Abwasserbeseitigung**

#### *Gesicherte Erschließung*

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass die Erschließung als gesichert i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB angesehen werden kann.

#### *Anforderungen an die Abwasserbeseitigung*

Die Entwässerung im Bereich des Plangebietes erfolgt im Mischsystem über den Anschluss an die bestehenden Leitungen im Bereich der Straße Otto-Sorg-Weg. Ein Anschluss an das zentrale Kanalisationsnetz ist möglich, sodass anfallendes Schmutzwasser in der öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann. Auf die Bestimmungen der Zisternensatzung der Stadt Neu-Anspach in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen. Darüber hinaus sind die gesetzlichen Vorgaben des § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Verwertung von Niederschlagswasser im Rahmen der Bauplanung und Bauausführung sowie der Erschließungsplanung 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*

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass die bestehenden Abwasseranlagen ausreichend bemessen sind und keine Neubauten, Erweiterungen und Ergänzungen der Abwasseranlagen erforderlich und bis zur Nutzung des Baugebietes oder zu einem späteren Zeitpunkt fertig zu stellen sind. Seitens des Abwasserverbandes Oberes Usatal wird in der Stellungnahme vom 02.02.2022 darauf hingewiesen, dass das Projektgebiet übergeordnet ist an das Regenüberlaufbecken B07, Westerfeld angeschlossen ist. Die im Rahmen der SMUSI errechnete CSB-Entlastungsfraucht liegt bei 231 kg/(ha\*a) und damit unter dem Grenzwert von 250 kg/(ha\*a). Aufgrund der geringen zusätzlich befestigten Fläche (bis zu zwei Doppelhaushälften) und der vorgesehenen Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen im Plangebiet ist davon auszugehen, dass durch die zusätzliche Bebauung keine wesentliche Veränderung der entlasteten Schmutzfracht verursacht wird und durch den Bebauungsplan keine negativen Auswirkungen für das Entwässerungssystem des Abwasserverband zu erwarten sind.

#### *Reduzierung der Abwassermenge*

Durch die 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. Auf die Bestimmungen der Zisternensatzung der Stadt Neu-Anspach in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.

#### *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. Zur Versickerungsfähigkeit des Bodens liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt darüber hinaus keine weiteren Informationen vor.

### *Kosten und Zeitplan*

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass im Zuge der Bauleitplanung 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 Stadtgebiet, entstehen.

## **6.5 Abflussregelung**

### *Abflussregelung und Vorflutverhältnisse*

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass im Zuge der Planung kein durch die zulässigen baulichen Maßnahmen bedingter maßgeblich höherer Abfluss bei Niederschlag eintritt.

### *Hochwasserschutz und erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen*

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass im Zuge der Planung keine besonderen Anforderungen an den Hochwasserschutz erforderlich werden.

### *Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen*

Diesbezüglich wird auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung und hier insbesondere auf § 8 Abs. 1 HBO verwiesen.

## **7 Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz**

### *Altlasten und Bodenbelastungen*

Altablagerungen, Altstandorte, Verdachtsflächen, altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt. Werden bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, zu beteiligen.

### *Baugrund*

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor.

## **8 Kampfmittel**

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, wird in der Stellungnahme vom 07.02.2022 darauf hingewiesen, dass eine Auswertung vorliegender Luftbilder 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.

## **9 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 Allgemeinen Wohngebietes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen, Freiflächen und Verkehrsflächen sowie der Lage unmittelbar angrenzend an die bestehende Wohnbebauung kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden. Störfallbetriebe i.S.d. der 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.

## **10 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).

## **11 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.

## 12 Hinweise und sonstige Infrastruktur

Hinsichtlich geplanter **Baumpflanzungen** ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Seitens der Deutschen Telekom Technik GmbH wird in der Stellungnahme vom 14.01.2022 darum gebeten, sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Für den rechtzeitigen **Ausbau des Telekommunikationsnetzes** sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH über den zentralen Posteingang (T-NL-Suedwest-PTI-34-AS@telekom.de) so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Seitens der Syna GmbH wird in der Stellungnahme vom 04.02.2022 darauf hingewiesen, dass bei Baumbepflanzungen im Bereich der vorhandenen beziehungsweise geplanten **Versorgungsanlagen** der Abstand zwischen Baum und Kabel 2,50 m betragen muss. Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz der Versorgungsanlagen in Betonschutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Kabel auf 0,50 m verringert werden. In jedem Falle sind Pflanzungsmaßnahmen im Bereich der Versorgungsanlagen im Voraus mit der Syna GmbH abzustimmen. Um Unfälle oder eine Gefährdung der Energieversorgungsanlagen auszuschließen, ist allen mit Erd- und Straßenbauarbeiten in der Nähe der Leitungstrassen beauftragten Firmen zwingend zur Auflage zu machen, vor Beginn der Arbeiten die nach dem neuesten Stand fortgeführten Bestandspläne bei der Syna GmbH einzusehen und Rücksprache mit der Betriebsstelle der Syna GmbH zu halten. Freigelegte Versorgungsleitungen und ihre Einbauten sind fachgerecht gegen Beschädigung sowie Lageveränderung in Abstimmung mit der Syna GmbH zu sichern. Freigelegte Leitungen dürfen nicht betreten oder anderweitig belastet werden. Durch Baugrubenverbau dürfen keine Kräfte auf die Leitungen übertragen werden.

## 13 Bodenordnung

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

#### 14 Flächenbilanz

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

|  |                          |
|--|--------------------------|
| <b>Geltungsbereich des Bebauungsplans</b>                      | <b>990 m<sup>2</sup></b> |
| Allgemeines Wohngebiet   | 955 m <sup>2</sup>       |
| Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung<br>"Grasweg" | 35 m <sup>2</sup>        |

Planstand: 13.06.2022

Projektnummer: 21-2552

Projektleitung: Böttger / Adler

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)