

Gemeinde Fernwald, Ortsteil Steinbach

## **Begründung**

# **Bebauungsplan**

„Wohnquartier Lahnstraße“

Satzung

Planstand: 01.10.2024

Projektnummer: 23-2873

Projektleitung: 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. Vorbemerkungen .....</b>	<b>3</b>
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 .....	6
1.6 Verfahrensart und -stand .....	7
<b>2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung .....</b>	<b>8</b>
<b>3. Inhalt und Festsetzungen .....</b>	<b>8</b>
3.1 Art der baulichen Nutzung .....	9
3.2 Maß der baulichen Nutzung.....	9
3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	11
3.4 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen .....	12
<b>4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften .....</b>	<b>13</b>
4.1 Gestaltung baulicher Anlagen.....	13
4.2 Gestaltung von Einfriedungen .....	13
4.3 Abfall- und Wertstoffbehälter .....	13
4.4 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen .....	13
<b>5. Berücksichtigung umweltschützender Belange .....</b>	<b>14</b>
5.1 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege .....	14
5.2 Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft .....	14
5.3 Biotop- und Nutzungstypen .....	17
5.4 Natura-2000-Gebiete und weitere Schutzgebiete .....	19
5.5 Gesetzlich geschützte Biotop- und Kompensationsflächen .....	20
5.6 Orts- und Landschaftsbild.....	20
5.7 Artenschutzrechtliche Belange .....	21
<b>6. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz .....</b>	<b>22</b>
6.1 Überschwemmungsgebiete .....	22
6.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz.....	22
6.3 Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen .....	24
6.4 Abwasserbeseitigung.....	24
6.5 Abflussregelung .....	25
<b>7. Altlastenverdächtige Flächen und Baugrund.....</b>	<b>26</b>
<b>8. Kampfmittel.....</b>	<b>26</b>

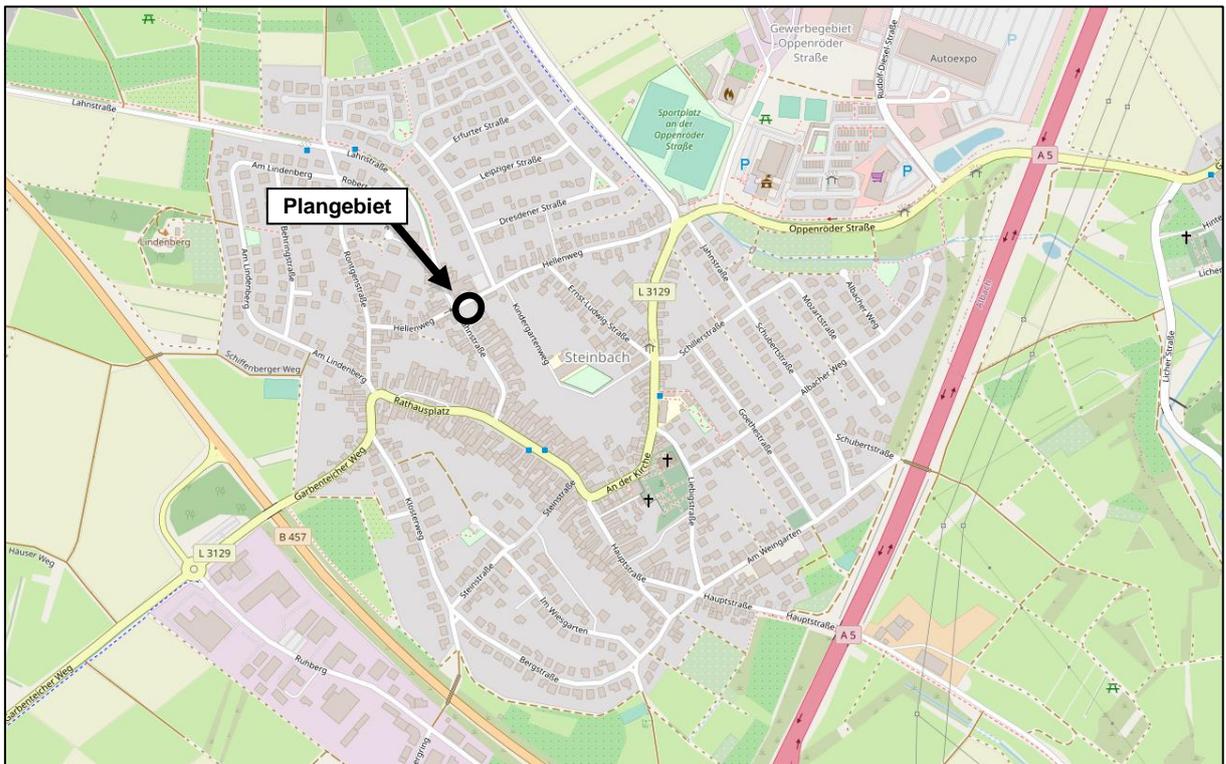
<b>9. Immissionsschutz .....</b>	<b>26</b>
<b>10. Denkmalschutz .....</b>	<b>27</b>
<b>11. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung .....</b>	<b>27</b>
<b>12. Hinweise und sonstige Infrastruktur .....</b>	<b>28</b>
<b>13. Bodenordnung.....</b>	<b>28</b>

## 1. Vorbemerkungen

### 1.1 Planerfordernis und -ziel

In der Gemeinde Fernwald ist im Ortsteil Steinbach im Kreuzungsbereich der Straßen Hellenweg und Lahnstraße die städtebauliche Neuordnung und Nachverdichtung eines Grundstückes mit zwei Wohngebäuden einschließlich zugehöriger Stellplatz- und Freiflächen vorgesehen. Der Bereich des Plangebietes liegt im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 6 „Westliche Alte Ortslage“, der für den Bereich des Plangebietes Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO sowie für den rückwärtigen nordöstlichen Bereich nicht überbaubare Flächen festsetzt. Zur Umsetzung der Planungen bedarf es daher der Aufstellung eines Bebauungsplans. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

### Lage des Plangebietes



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

Abbildung genordet, ohne Maßstab

Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden für das geplante Wohnquartier unter anderem Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen sowie bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften formuliert. Als Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplanes dient ein Bauungskonzept, das die geplante Bebauung und künftige Nutzung auf dem Baugrundstück innerhalb des Plangebietes verdeutlicht. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist darüber hinaus die Nähe zur südlich an das Plangebiet angrenzenden Liegenschaft Lahnstraße 19 zu berücksichtigen, die als Kulturdenkmal nach § 2 Absatz 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz aus städtebaulichen Gründen in das Denkmalverzeichnis des Landes Hessen eingetragen wurde.

## Bebauungskonzept „Wohnquartier Lahnstraße“



Quelle: gs architektur, Stand: 12.05.2022

Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

### 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Steinbach, Flur 1, die Flurstücke 417/1 und 424/1 und wird wie folgt begrenzt:

- Norden: Verlauf der Straße Hellenweg sowie hieran anschließend die Liegenschaften des sogenannten Hessischen Hofes sowie Stellplatzflächen
- Osten: Verlauf des Kindergartenwegs sowie hieran anschließende Wohnbebauung und Hausgärten
- Süden: Wohnbebauung sowie Einzelkulturdenkmal Lahnstraße 19 und rückwärtige Hausgärten
- Westen: Verlauf der Lahnstraße sowie anschließend Wohnbebauung und vereinzelte nicht störende Gewerbebetriebe

Das Plangebiet wird derzeit als Wohnbaugrundstück mit einem Wohngebäude, einer Scheune sowie Stellplatz- und Freiflächen genutzt. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst auf einer Fläche von insgesamt rd. 0,1 ha (1.275 m<sup>2</sup>) die bestehenden Liegenschaften sowie die baulich bislang ungenutzten Grün- und Freiflächen mit Baumbestand und Stellplatzflächen.

## Bereich des Plangebietes



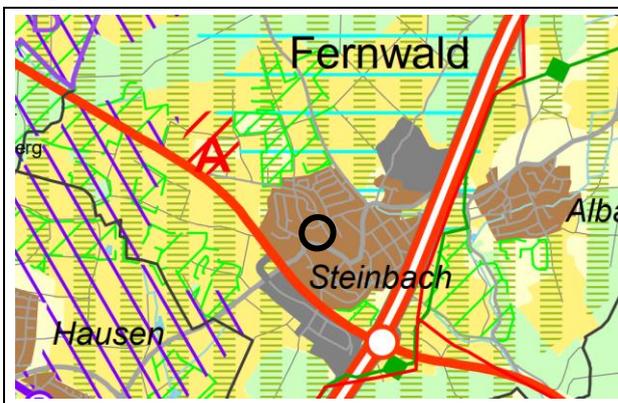
Eigene Aufnahmen (08/2023)

Im Hinblick auf die topografischen Gegebenheiten bewegt sich das Höhengniveau zwischen rd. 243 m über Normalhöhennull (ü.NHN) im Nordwesten bis rd. 239 m ü.NHN im Südosten des Plangebietes. Das Gelände fällt nach Südosten und Süden jeweils leicht ab.

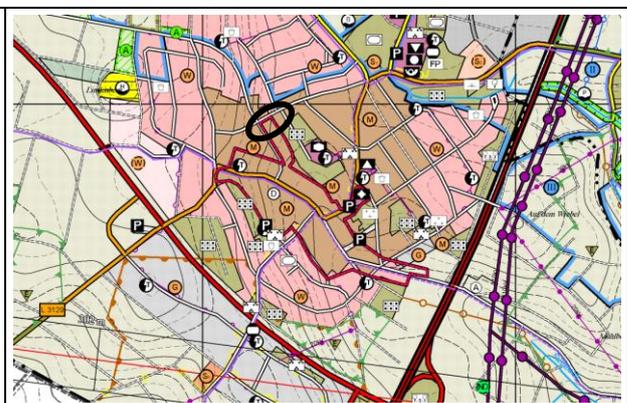
### 1.3 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung

Der **Regionalplan Mittelhessen 2010** legt für den Bereich des Plangebietes „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ fest, sodass die Planung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

#### Regionalplan Mittelhessen 2010



#### Flächennutzungsplan



Ausschnitte genordet, ohne Maßstab

Der **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Fernwald stellt für den Bereich des Plangebietes „Gemischte Bauflächen“ i.S.d. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dar. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, stehen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Art der baulichen Nutzung den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zunächst entgegen. In Anwendung des beschleunigten Verfahrens kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, jedoch auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung für den Bereich des Plangebietes entsprechend angepasst.

#### 1.4 Verbindliche Bauleitplanung

Der Bereich des Plangebietes befindet sich im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 6 „Westliche Alte Ortslage“, der für den Bereich des Plangebietes Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO sowie für den rückwärtigen nordöstlichen Bereich nicht überbaubare Flächen festsetzt. Darüber hinaus wird für den Bereich des Plangebietes entlang der Lahnstraße eine verbindliche Hauptfirstrichtung sowie eine zweigeschossige Bauweise als zwingende Maßgabe festgesetzt. Ferner befindet sich das Plangebiet in einer Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen.

**Bebauungsplan Nr. 6 „Westliche Alte Ortslage“**

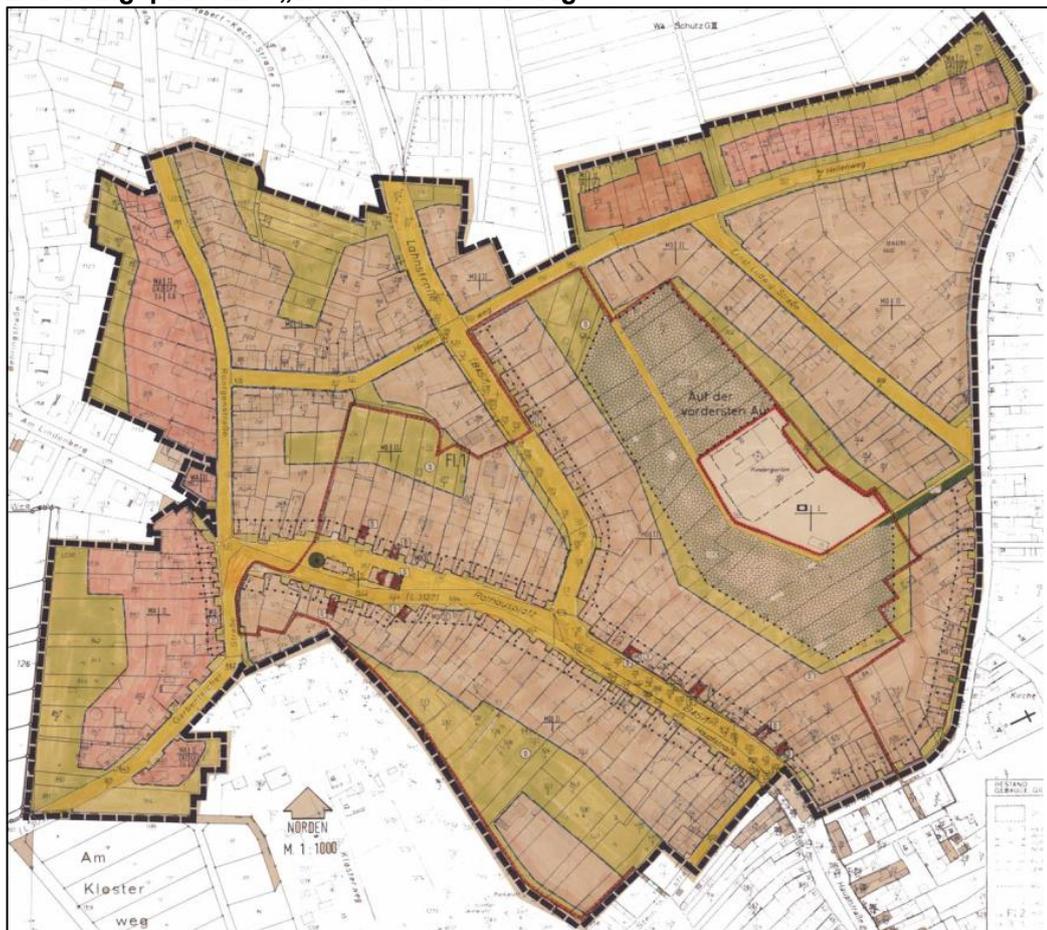


Abbildung genordet, ohne Maßstab

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Wohnquartier Lahnstraße“ werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 „Westliche Alte Ortslage“ durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt.

#### 1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde unter anderem 2013 maßgeblich 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 zudem 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 insbesondere in den Begründungen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Da im Zuge der vorliegenden Planung keine Inanspruchnahme von landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen im Außenbereich bauplanungsrechtlich vorbereitet wird und der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB ausdrücklich der Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie einer städtebaulichen Nachverdichtung in einem baulich und verkehrlich bereits erschlossenen Bereich dient, kann von einer weitergehenden Begründung abgesehen 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 verkehrlich bereits erschlossenen Bereich bzw. auf einer im geschlossenen Bebauungszusammenhang gelegenen Fläche dient. Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung 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 m<sup>2</sup>. 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 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 Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch Veröffentlichung im Internet sowie zusätzlich durch eine öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird 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 <b>§ 2 Abs. 1 BauGB</b>	02.07.2024 Bekanntmachung: 12.07.2024
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 2 BauGB</b>	15.07.2024 – 23.08.2023 Bekanntmachung: 12.07.2024
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 2 BauGB</b>	Anschreiben: 09.07.2024 Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß <b>§ 10 Abs. 1 BauGB</b>	05.11.2024

Die Bekanntmachungen erfolgten in den Fernwald Nachrichten.

## 2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage im Ortsteil Steinbach im Kreuzungsbereich der Lahnstraße und der Straße Hellenweg. Ausgehend von der Lahnstraße wird ein Anschluss an den südlich gelegenen Garbenteicher Weg (Landesstraße L 3125) ermöglicht. Von hier aus wird eine überörtliche **Anbindung** an die Bundesstraße B 457 im Westen sowie an die Bundesautobahn BAB 5 im Osten der Ortslage von Steinbach ermöglicht. Das Plangebiet ist auch für zu Fuß Gehende und Radfahrende erreichbar und über den nächstgelegenen Haltepunkt „Fernwald-Steinbach Hauptstraße“ an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die äußere verkehrliche **Erschließung** ist Bestand und erfolgt ausgehend von der unmittelbar angrenzenden Lahnstraße und der Straße Hellenweg.

## 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, zu 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 Nutzung ein **Allgemeines Wohngebiet** gemäß § 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 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO jedoch fest, dass die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig sind. Der Ausschluss entspricht dem städtebaulichen Ziel, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches keine Nutzungen bauplanungsrechtlich vorzubereiten, die dem Gebietscharakter des näheren Umfeldes 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. Hingegen werden die in Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störende Gewerbebetriebe, zu denen i.S.d. § 13a BauNVO auch Ferienwohnungen gehören, im Bebauungsplan nicht ausdrücklich ausgeschlossen. Diese Nutzungen können im Plangebiet grundsätzlich verträglich untergebracht werden und durch die nur ausnahmsweise Zulässigkeit ist sichergestellt, dass gleichwohl nicht jede Nutzung, die unter den entsprechenden Nutzungsbegriff fällt, auch tatsächlich im Einzelfall bauplanungsrechtlich zulässig ist.

### 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 sowie die Zahl der zulässigen Vollgeschosse jeweils als Höchstmaß festgesetzt. Darüber hinaus werden differenzierte 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 begrenzt für das Allgemeine Wohngebiet entsprechend der vorgesehenen Bauungskonzeption mit der geplanten Errichtung von zwei Wohngebäuden sowie unter Berücksichtigung der vorhandenen Liegenschaften die Grundflächenzahl für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 1 auf ein Maß von **GRZ = 0,6** sowie für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 2 auf ein Maß von **GRZ = 0,5**. Die Festsetzung überschreitet somit den Orientierungswert für Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete. Aufgrund der dorftypischen innerörtlichen Bebauung im Umfeld des Plangebiets, wird eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl jedoch als städtebaulich verträglich angesehen, zumal verdichtete hofähnliche Strukturen vorherrschend sind und sich das Planvorhaben entsprechend in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

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 für das Allgemein Wohngebiet Nr. 1 bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 und das Allgemeine Wohngebiet Nr. 2 bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,75 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 entsprechend der vorgesehenen Bauungskonzeption mit der geplanten Errichtung von zwei Wohngebäuden sowie unter Berücksichtigung der vorhandenen Liegenschaften für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 1 eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 1,2** und für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 2 eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 1,0** fest. Die Festsetzung der Geschossflächenzahl entspricht insofern der Grundflächenzahl multipliziert mit der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse. Die Festsetzung überschreitet demnach die Orientierungswerte für Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete nicht und ermöglicht eine Umsetzung des geplanten Bauvorhabens in einer mit dem näheren städtebaulichen Umfeld verträglichen Dimensionierung.

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

Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff 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.*

Der Bebauungsplan begrenzt für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 1 entsprechend der vorgesehenen Baukonzeption die maximale Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = II** und für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 2 die maximale Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = III**, sodass im Rahmen der gewählten Festsetzungen zur zulässigen Höhenentwicklung baulicher Anlagen grundsätzlich Gebäude mit zwei und drei Vollgeschossen zuzüglich von Dach- bzw. Staffel- und Kellergeschossen, die nicht die Vollgeschossdefinition der HBO erfüllen, bauplanungsrechtlich zulässig sind.

### **Festsetzungen zur Höhenentwicklung**

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

Im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 1 beträgt die maximal zulässige **Traufhöhe** ein Maß von **TH = 5,6 m** sowie im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 2 ein Maß von **TH = 7,0 m**. Als unterer Bezugspunkt für die Höhermittlung baulicher Anlagen gilt im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 1 die Höhe von 243,15 m ü.NN. Im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 2 ist der untere **Bezugspunkt** für die Höhermittlung die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt) der Straße Hellenweg, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte. Als Traufpunkt gilt jeweils die Schnittkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Oberkante der Dachhaut. Die Festsetzung zur maximal zulässigen Traufhöhe im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 1 resultiert aus der räumlichen Nähe zum südlich angrenzenden Einzelkulturdenkmal Lahnstraße 19.

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

Eine **Bauweise** i.S.d. § 22 BauNVO wird nicht festgesetzt und ergibt sich jeweils aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO). 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.

Der Verlauf der Baugrenzen im Allgemeinen Wohngebiet wird der sensiblen Lage des Plangebietes im Nahbereich des Einzelkulturdenkmals Lahnstraße 19 sowie der städtebaulichen Struktur der näheren Umgebung gerecht. Zur Realisierung des geplanten Bauvorhabens ist die Errichtung von Balkonen und Terrassen als Bestandteil der Hauptanlage außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche vorgesehen. Demensprechend setzt der Bebauungsplan fest, dass im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 1 im ersten Obergeschoss ein Überschreiten der festgesetzten Baugrenze in Richtung der Liegenschaft Lahnstraße 19 durch **Balkone** bis zu einer maximalen Tiefe von 1,75 m zulässig ist, sofern der Anteil der vortretenden Gebäudeteile 70 % der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet. Weiterhin ist im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 2 ein Überschreiten der festgesetzten, rückwärtigen Baugrenze in Richtung Süden durch ebenerdige **Terrassen** bis zu einer Tiefe von 2,0 m sowie durch Balkone bis zu einer maximalen Tiefe von 1,75 m zulässig, sofern der Anteil der vortretenden Gebäudeteile 70 % der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.

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 setzt diesbezüglich fest, dass im Allgemeinen Wohngebiet Stellplätze und Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

### 3.4 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen

Grundsätzlich geht mit der vorliegenden Bauleitplanung auf den bislang unversiegelten Flächen ein Eingriff in den Naturhaushalt sowie den Boden- und Wasserhaushalt einher. Durch verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan kann dieser Eingriff jedoch reduziert bzw. in Teilen einem Ausgleich zugeführt werden. Hierzu gehört unter anderem die Festsetzung zur wasserdurchlässigen Bauweise von **Pkw-Stellplätzen, Garagenzufahrten sowie Hofflächen** auf den Baugrundstücken sowie der Anschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur **Freiflächengestaltung**.

Ferner beinhaltet der Bebauungsplan zur grünordnerischen Gestaltung verschiedene Festsetzungen zur **Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**. Im Allgemeinen Wohngebiet sind demnach mindestens 10 % der Grundstücksflächen mit standortgerechten heimischen Laubsträuchern und Laubbäumen oder regionaltypischen Hochstamm-Obstbäumen zu bepflanzen. Für diesen Flächenanteil gilt, dass je 25 m<sup>2</sup> mindestens ein Baum oder je 5 m<sup>2</sup> mindestens ein Strauch anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten sind. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauerngärten können als Einzelpflanzen eingestreut werden. Der Bestand sowie die nach den sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgesehenen Anpflanzungen können hierbei angerechnet werden. Je Baumsymbol in der Planzeichnung ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 18-20 cm oder ein regionaltypischer Hochstamm-Obstbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 10 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig. Bei Abgang sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Darüber hinaus wird im Hinblick auf die **Außenbeleuchtung** darauf hingewiesen, dass Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) zu verwenden sind. Leuchten für die Außenbeleuchtung, insbesondere Wandleuchten, sind so einzusetzen, 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. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung großflächiger, vollständig transparenter oder spiegelnder Glaskonstruktionen mit einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 m<sup>2</sup> 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.

##### 4.1 Gestaltung baulicher Anlagen

Die künftigen Wohngebäude im Plangebiet sollen sich in Maßstab und Ausführung in die Umgebungsbebauung und das Ortsbild einfügen sowie auch in Einklang mit den denkmalschutzrechtlichen Anforderungen gebracht werden. Daher wird hinsichtlich der **Dachgestaltung** festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 1 Satteldächer mit einer Dachneigung von 42° und im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 2 Satteldächer mit einer Dachneigung von 38° bis 42° zulässig sind. Für Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO sowie für untergeordnete Dächer sind jeweils abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

##### 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 für das Allgemeine Wohngebiet fest, dass zur Einfriedung von Grundstücken ausschließlich offene **Einfriedungen** sowie heimische Laubhecken zulässig sind. Zudem wird festgesetzt, dass Mauer- und Betonsockel sowie Gabionen (Steinkörbe) unzulässig sind. Die Verwendung von **Sichtschutzstreifen** bei Stabgitterzäunen ist unzulässig.

##### 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 oder artenreicher Ansaaten, gärtnerisch oder als naturnahe 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.

## **5. Berücksichtigung umweltschützender Belange**

### **5.1 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 vorliegenden Bebauungsplans 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.

### **5.2 Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft**

#### *Boden und Fläche*

Gemäß § 1 BBodSchG und § 1 Hessisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz – HAltBodSchG) sind die Funktionen des Bodens, unter anderem 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 solifluidalen Sedimenten 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 Plangebietes.

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](http://www.natureg.hessen.de); 04/2024), bearbeitet

### Bodenerodierbarkeit gemäß K-Faktor



Quelle: Boden Viewer Hessen ([www.natureg.hessen.de](http://www.natureg.hessen.de); 04/2024), bearbeitet

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 0,1 ha (1.275 m<sup>2</sup>) und liegt vollständig im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 6 „Westliche Alte Ortslage“, der für den Bereich des Plangebietes Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO sowie für den rückwärtigen nordöstlichen Bereich nicht überbaubare Flächen festsetzt.

Eingriffsminimierend wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass im Allgemeinen 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. Zudem sind mindestens 10 % der Grundstücksflächen mit standortgerechten heimischen Laubsträuchern und Laubbäumen oder regionaltypischen Hochstamm-Obstbäumen zu bepflanzen.

Aufgrund der bereits vorhandenen anthropogenen Überprägung, der Lage innerhalb des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 6 „Westliche Alte Ortslage“ 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. In etwa 60 m nördlicher Entfernung liegt das festgesetzte Trinkwasserschutzgebiet TB I Steinbach (WSG-ID 531-083, Schutzzone II).

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. Eingriffsminimierend wird festgesetzt, dass mindestens 10 % der Grundstücksflächen mit standortgerechten heimischen Laubsträuchern und Laubbäumen oder regionaltypischen Hochstamm-Obstbäumen zu bepflanzen sind. Für diesen Flächenanteil gilt, dass je 25 m<sup>2</sup> mindestens ein Baum oder je 5 m<sup>2</sup> mindestens ein Strauch anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten sind. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauerngärten können als Einzelpflanzen eingestreut werden. Der Bestand sowie die nach den sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgesehenen Anpflanzungen können hierbei angerechnet werden.

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.

### 5.3 Biotop- und Nutzungstypen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des eigentlichen Plangebietes wurde im April 2024 eine Geländebegehung durchgeführt. Die Ergebnisse der Kartierung werden nachfolgend beschrieben.

Der Großteil des Plangebietes liegt als versiegelte Fläche vor. Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine Scheune ohne Dachbegrünung, welche großflächig von Pflaster mit begrünten Fugen umgeben ist. Zwischen den Fugen konnte das Vorkommen des nach BArtSchV besonders geschützten Frühlings-Hungerblümchen (*Draba verna*) festgestellt werden. Rund um die Scheunen befinden sich kleinere ruderal bewachsene Freiflächen. Am östlichen Rande des Plangebietes steht eine Stech-Fichte (*Picea pungens*). Im zentralen Bereich des Plangebietes befindet sich ein Wohngebäude (Lahnstraße 1a) ohne Dachbegrünung, an das westlich ein geschotterter Parkplatz angrenzt. Dieser ist stellenweise von ruderaler Trittvegetation bewachsen. Östlich an das Wohngebäude angrenzend wurde ein kleiner Bereich mit Ruderalvegetation erfasst. Südwestlich des Schotterparkplatzes grenzt ein als Kulturdenkmal nach § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) eingetragenes Gebäude (Lahnstraße 19) an das Plangebiet an.

Im mit begrünten Fugen versehenen Pflaster innerhalb des Plangebietes wurden folgende Arten erfasst:

<i>Draba verna</i>	Frühlings-Hungerblümchen (nach BArtSchV besonders geschützte Art)
<i>Hypochaeris spec.</i>	Ferkelkraut
<i>Senecio vulgaris</i>	Gewöhnliches Greiskraut

In den drei östlich sowie südlich der Scheune liegenden, mit Ruderalvegetation bewachsenen Bereichen konnten folgende Arten festgestellt werden:

Art	Deutscher Name
<i>Achillea millefolium</i>	Gewöhnliche Wiesen-Schafgarbe
<i>Aegopodium podagraria</i>	Gewöhnlicher Giersch
<i>Cirsium arvense</i>	Acker-Kratzdistel
<i>Forsythia x intermedia</i>	Forsythie
<i>Geranium spec.</i>	Storchschnabel
<i>Lamium album</i>	Weißer Taubnessel
<i>Muscari spec.</i>	Traubenhyazinthe
<i>Myosotis spec.</i>	Vergissmeinnicht
<i>Picea pungens c.f.</i>	Stech-Fichte
<i>Rubus spec.</i>	Brombeerstrauch
<i>Rumex acetosa</i>	Wiesen-Sauer-Ampfer
<i>Stellaria media</i>	Gewöhnliche Vogelmiere
<i>Syringa vulgaris</i>	Flieder
<i>Taraxacum sect. Ruderalia</i>	Gewöhnlicher Löwenzahn
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel
<i>Veronica hederifolia</i>	Efeu-Ehrenpreis

Westlich an die Scheune angrenzend befinden sich zwei offene Pflasterstellen, die folgende Arten aufweisen:

<i>Capsella bursa-pastoris</i>	Gewöhnliche Hirtentäschel
<i>Senecio vulgaris</i>	Gewöhnliches Greiskraut
<i>Stellaria media</i>	Gewöhnliche Vogelmiere

Der östlich an das Wohngebäude angrenzende, begrünte Bereich wies folgende Arten auf:

<i>Chelidonium majus</i>	Schöllkraut
<i>Cirsium arvense</i>	Acker-Kratzdistel
<i>Galium mollugo</i> agg.	Wiesen-Labkraut
<i>Taraxacum</i> sect. <i>Ruderalia</i>	Gewöhnlicher Löwenzahn
<i>Tulipa gesneriana</i>	Garten-Tulpe

Der westlich des Wohngebäudes gelegene, stellenweise bewachsene Schotterparkplatz zeigte folgende Arten:

<i>Achillea millefolium</i>	Gewöhnliche Wiesen-Schafgarbe
<i>Cirsium arvense</i>	Acker-Kratzdistel
<i>Geranium</i> spec.	Storchschnabel
<i>Geum urbanum</i> c.f.	Echte Nelkenwurz
<i>Hypericum</i> spec.	Johanniskraut
<i>Hypochaeris</i> spec.	Ferkelkraut
<i>Potentilla reptans</i>	Kriechendes Fingerkraut
<i>Taraxacum</i> sect. <i>Ruderalia</i>	Gewöhnlicher Löwenzahn
<i>Trifolium pratense</i>	Wiesenklee



Pflaster mit begrünten Fugen (Aufnahme 04/2024)



Im östlichen Teil des Plangebietes an die Scheune angrenzende Ruderalvegetation (Aufnahme 04/2024)



Westlich an die Scheune angrenzender pflasterfreier Bereich, der mit Ruderalvegetation bewachsen ist (Aufnahme 04/2024)



Stellenweise bewachsener Schotterparkplatz (Aufnahme 04/2024)



Als Kulturdenkmal nach HDSchG eingetragenes Gebäude, Lahnstraße 19 (Aufnahme 04/2024)



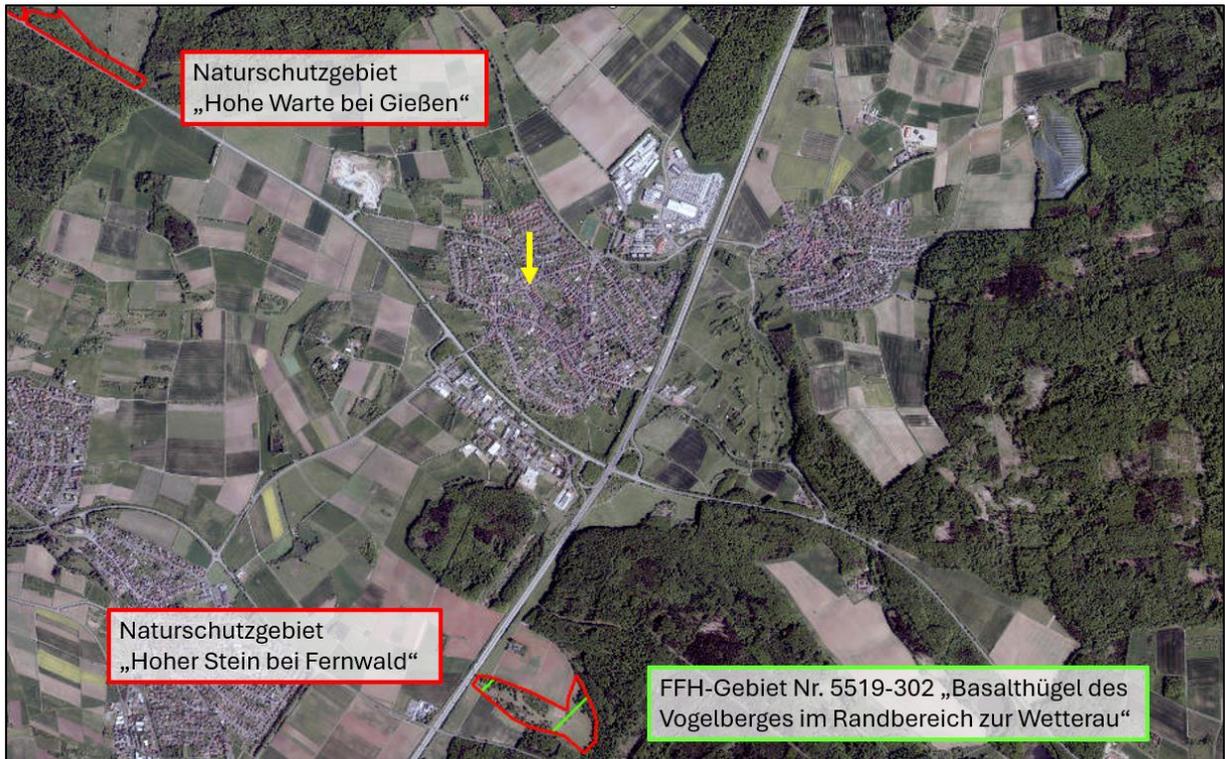
Fläche östlich des Wohngebäudes Lahnstraße 21A (Aufnahme 04/2024)

Die vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen innerhalb des Plangebietes weisen eine geringe ökologische Wertigkeit auf. Dementsprechend ist bei Umsetzung der Planung eine geringe Konfliktsituation hinsichtlich der vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen zu erwarten.

#### 5.4 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. 5519-302 „Basalthügel des Vogelberges im Randbereich zur Wetterau“ befindet sich in über 2 km südlicher Entfernung zum Plangebiet. Dort liegt auch das Naturschutzgebiet „Hoher Stein bei Fernwald“. Des Weiteren befindet sich das Naturschutzgebiet „Hohe Warte bei Gießen“ in etwa 2 km nordwestlicher Entfernung. Negative Beeinträchtigungen der Schutzgebiete 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](http://www.natureg.hessen.de); 04/2024), bearbeitet

### 5.5 Gesetzlich geschützte Biotope und Kompensationsflächen

Gesetzlich geschützte Biotope oder Kompensationsflächen werden durch die vorliegende Planung nicht tangiert. Der Bereich des Plangebietes liegt im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 6 „Westliche Alte Ortslage“, der für den Bereich des Plangebietes Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO sowie für den rückwärtigen nordöstlichen Bereich nicht überbaubare Flächen festsetzt. Diese Flächen sind jedoch nicht als Kompensationsflächen zu werten. Negative Beeinträchtigungen bezüglich gesetzlich geschützter Biotope und Kompensationsflächen können bei Umsetzung der Planung ausgeschlossen werden.

### 5.6 Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet weist derzeit Wohngebäude, eine Scheune sowie Stellplatz- und Freiflächen auf. Zudem befindet sich das Plangebiet in einem durch Wohnbebauung geprägten Umfeld und ist größtenteils von Bebauung umgeben. Nur vereinzelt sind ruderal bewachsene Freiflächen zu finden.

Die künftigen Wohngebäude im Plangebiet sollen sich in Maßstab und Ausführung in die Umgebungsbebauung und das Ortsbild einfügen sowie auch in Einklang mit den denkmalschutzrechtlichen Anforderungen gebracht werden. Daher erfolgen entsprechende Festsetzungen insbesondere hinsichtlich Traufhöhe, Baugrenzen und Dachgestaltung.

Da sich die geplante Bebauung in die bereits vorhandenen Siedlungsstrukturen einfügen wird, sind durch die Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplans keine nachteiligen Auswirkungen auf das Ortsbild der näheren Umgebung zu erwarten. Landschaftsschutzgebiete oder geschützte Landschaftsteile werden durch die vorliegende Planung nicht tangiert.

## 5.7 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 folgende Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen:

- Von einem Umbau von Gebäuden ist während der Brutzeit (01. März bis 30. September) aus artenschutzrechtlichen Gründen abzusehen. Sofern Umbauarbeiten in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.
- Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (01. März bis 30. September) aus artenschutzrechtlichen Gründen abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.
- Gebäude und Gebäudeteile, die für den Abbruch oder Umbau vorgesehen sind, sind unmittelbar vor Durchführung von Abbruch- oder erheblichen Umbauarbeiten durch einen Fachgutachter auf Quartiere von Fledermäusen zu untersuchen. Hierbei festgestellte Quartiere i.S.d. § 44 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde anderweitige Maßnahmen zugestimmt wurde. Jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte, die im Zuge der ökologischen Baubegleitung festgestellt wird, ist im Verhältnis 1:3 auszugleichen.
- Vor Entnahme des abgestorbenen Baumes an der Grundstücksgrenze sind innerhalb des Eingriffsbereiches (Plangebiet) oder in räumlicher Nähe drei geeignete künstliche Nisthöhlen für Nischenbrüter (u.a. Schwegler Nischenbrüterhöhle 1N oder vergleichbares) sowie drei geeignete Nisthöhlen für Fledermäuse (u.a. Fledermaushöhle 2F (universell) oder vergleichbares) anzubringen. Der genaue Standort ist mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Nisthöhlen sind regelmäßig zu pflegen.

Darüber hinaus erfolgen die nachstehenden Hinweise zur Eingriffsvermeidung:

- Für die Außenbeleuchtung sind Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) zu verwenden. Leuchten für die Außenbeleuchtung, insbesondere Wandleuchten, sind so einzusetzen, 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.

- Es wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung großflächiger, vollständig transparenter oder spiegelnder Glaskonstruktionen mit einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 m<sup>2</sup> 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.

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

### **6.1 Überschwemmungsgebiete**

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

### **6.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz**

#### *Bedarfsermittlung*

Im Plangebiet entsteht für die geplante Nutzung nur in geringem Umfang ein zusätzlicher Wasserbedarf.

#### *Deckungsnachweis*

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz. Darüber hinaus wurden am 24.09.2024 Durchflussmessungen an allen vorhandenen Hydranten in unmittelbarer Umgebung zum Plangebiet durchgeführt. Aus den Messungen geht hervor, dass der sich in 50 m zum Plangebiet, in der Eisenacher Straße befindende Hydrant einen Durchfluss von 140,0 m<sup>3</sup>/h bei einem konstanten Messdruck von 1,5 bar aufweist. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist daher davon auszugehen, dass der gesamte Wasserbedarf gedeckt und die ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt werden kann. Die Einzelheiten werden im Rahmen der weiteren Bauplanung festgelegt.

Seitens des Kreisausschusses des Landkreises Gießen, Kreisbrandinspektor, wird in der Stellungnahme vom 05.08.2024 darauf hingewiesen, dass sich als Richtwert ein Löschwasserbedarf für den Grundschutz von 96 m<sup>3</sup>/h = 1.600 l/min ergibt. Die Wasserleitungen sind als Ringleitungen auszuführen. Die Löschwassermenge muss für mindestens zwei Stunden zur Verfügung stehen. Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen. Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein. Entnahmestellen mit 400 l/min (24 m<sup>3</sup>/h) sind vertretbar, wenn die gesamte Löschwassermenge des Grundschutzes in einem Umkreis (Radius) von 300 m aus maximal zwei Entnahmestellen sichergestellt werden kann. Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen. Der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist in einem Umkreis (Radius) von 300 m nachzuweisen.

Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Bei maximaler Wasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 bar nicht unterschreiten.

Sofern die vorgenannten Anforderungen an die Löschwasserversorgung nicht hinreichend erfüllt werden können, müssen andere Möglichkeiten, zum Beispiel durch unterirdische Löschwasserbehälter, -brunnen, -teiche bzw. bei zu großen Entfernungen weitere Hydranten erwogen werden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird je nach Brandbelastung oder Sonderbauvorschriften für die einzelnen Objekte die Löschwassermenge festgesetzt. Diese kann unter Umständen von der Höhe des Grundschutzes abweichen.

#### *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 grundsätzlich 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 und somit auch eine entsprechende Versiegelung innerhalb des Plangebietes, die 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 Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätze, Garagenzufahrten sowie Hofflächen, den Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung sowie durch die Vorgaben zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und zur Verhinderung von reinen Schotterflächen. 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 Bauweise von Pkw-Stellplätzen, Garagenzufahrten und Hofflächen, dem Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung sowie durch Vorgaben zur Verhinderung reiner Schotterflächen 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.

### **6.3 Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen**

*Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen*

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

*Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben*

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine oberirdischen Gewässer oder Entwässerungsgräben.

*Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer*

Im Zuge der vorliegenden Planung ist von keiner Beeinträchtigung der Ziele wasserwirtschaftlicher Pläne im Kontext der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) auszugehen.

### **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. Die abschließende Betrachtung und Darlegung der geplanten Abwasserbeseitigung ist Gegenstand der weiteren Bauplanung. Die bestehende Entwässerung des gesamten Baugebietes sowie auch die geplante Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Mischsystem.

*Anforderungen an die Abwasserbeseitigung*

Verwiesen wird auf die gesetzlichen Vorgaben des § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Verwertung von Niederschlagswasser im Rahmen der Bauplanung. 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 der Baugrundstücke oder zu einem späteren Zeitpunkt fertig zu stellen sind.

#### *Reduzierung der Abwassermenge*

Durch die Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Bewässerung der Außenanlagen oder die Brauchwassernutzung, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden.

#### *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*

Im Zuge der Bauleitplanung im Bereich des Plangebietes entstehen 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.

### **6.5 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-Stellplätze, Garagenzufahrten sowie Hofflächen, den Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung sowie durch die Vorgaben zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und zur Verhinderung von reinen Schotterflächen. Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung und hier insbesondere auf § 8 Abs. 1 HBO verwiesen werden.

## **7. 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. Werden bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind jedoch umgehend die zuständigen Behörden zu informieren.

### *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 14.08.2024 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 gemäß § 4 BauNVO im Kontext eines angrenzenden Dorfgebietes gemäß § 5 BauNVO im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Westliche Alte Ortslage“ sowie der im näheren Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen, Freiflächen und Verkehrsanlagen 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.

## 10. Denkmalschutz

Südlich des Plangebietes befindet sich auf der Liegenschaft Lahnstraße 19 ein als Kulturdenkmal nach § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) eingetragenes Gebäude. Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 18 Abs. 2 HDSchG der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde bedarf, wer in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf den Bestand oder das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals auswirken kann.

Seitens des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen, Bau- und Kunstdenkmalpflege, wird in der Stellungnahme vom 23.08.2024 ergänzend darauf hingewiesen, dass Instandsetzungen oder Umgestaltungen von Kulturdenkmälern sowie Veränderungen in deren Umgebung nach § 18 HDSchG denkmalrechtlich genehmigungspflichtig sind.

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. So wird 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 in der jeweils rechtsgültigen Fassung hingewiesen.

Seitens des Kreisausschusses des Landkreises Gießen, Wasser- und Bodenschutz, wird in der Stellungnahme vom 28.08.2024 darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im Hinblick auf die Standortbeurteilung für **Erdwärmennutzung** in einem hydrogeologisch ungünstigen Gebiet befindet.

## 12. Hinweise und sonstige Infrastruktur

Seitens des Regierungspräsidium Gießen, Kommunale Abfallentsorgung und Abfallentsorgungsanlagen, wird in der Stellungnahme vom 23.08.2024 darauf hingewiesen, dass bei Bau-, Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet die Vorgaben im **Baumerkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“** der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten sind. Ferner im Hinblick auf die ordnungsgemäße Abfallentsorgung für mineralische Abfälle auf die Vorgaben der seit 01.08.2023 geltenden **Ersatzbaustoffverordnung (EBV)** vom 09.07.2021 (BGBl I S. 2598) hingewiesen.

Seitens der Vodafone West GmbH wird in der Stellungnahme vom 25.07.2024 darauf hingewiesen, dass innerhalb des Plangebietes **Telekommunikationsanlagen** der Vodafone West GmbH verlaufen.

## 13. Bodenordnung

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

Planstand: 01.10.2024

Projektnummer: 23-2873

Projektleitung: Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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