

Marktflecken Weilmünster, Ortsteil Weilmünster

Begründung

Bebauungsplan

„Westlich der Feldbergstraße“

Entwurf

Planstand: 15.05.2025

Projektnummer: 22-2766

Projektleitung: Adler / Kempel

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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

Inhalt

1. Vorbemerkungen	3
1.1 Planerfordernis und -ziel	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	4
1.3 Regionalplanung	5
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung	6
1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz	7
1.6 Verfahrensart und -stand	13
2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	14
3. Inhalt und Festsetzungen	14
3.1 Art der baulichen Nutzung	14
3.2 Maß der baulichen Nutzung.....	15
3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	17
3.4 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen	17
3.5 Zulässige Haustypen	17
3.6 Verkehrsflächen	17
3.7 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen	18
4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	19
4.1 Gestaltung baulicher Anlagen.....	19
4.2 Gestaltung von Einfriedungen	20
4.3 Abfall- und Wertstoffbehälter	20
4.4 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen	20
5. Wasserrechtliche Festsetzungen	21
6. Berücksichtigung umweltschützender Belange	21
6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht.....	21
6.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung	21
6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung und Vorgaben	22
6.4 Gesetzlich geschützte Biotope	22
7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	22
7.1 Überschwemmungsgebiete	22
7.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz.....	23
7.3 Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen	25
7.4 Abwasserbeseitigung.....	25
7.5 Abflussregelung	27
8. Altlastenverdächtige Flächen und Baugrund.....	28

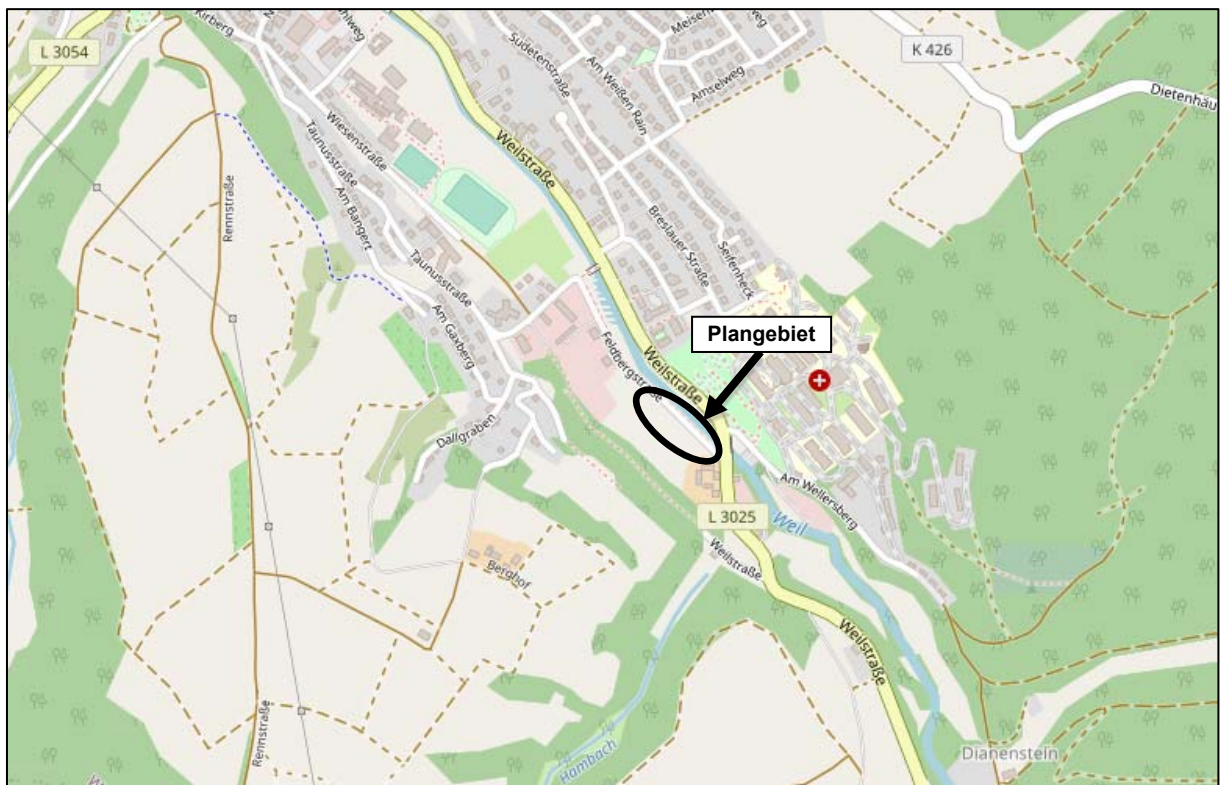
9. Kampfmittel.....	29
10. Immissionsschutz	29
11. Denkmalschutz	30
12. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung	30
13. Hinweise und sonstige Infrastruktur	31
14. Bodenordnung.....	31
15. Anlagen und Gutachten	31

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Im Marktflecken Weilmünster ist im Ortsteil Weilmünster im Bereich westlich der Feldbergstraße die städtebauliche Entwicklung und Erschließung eines neuen Wohngebietes auf derzeit landwirtschaftlich genutzten Freiflächen vorgesehen. Mit dem geplanten Wohnquartier in seiner ursprünglichen Größe sollte in der Kerngemeinde eine kurz- bis mittelfristig bedarfsdeckende Ausweisung von Bauplätzen erfolgen und eine künftige bauliche Eigenentwicklung ermöglicht werden. Als Grundlage für die Vorentwurfsplanung diente dabei eine für diesen Bereich erstellte Machbarkeitsstudie mit den hierin enthaltenen Erschließungsvarianten, die zu einem Baukonzept konkretisiert wurde. Als Ergebnis der zwischenzeitlich erfolgten Untersuchungen des Baugrundes und der Bodenbeschaffenheit im Bereich des Plangebietes hat sich jedoch gezeigt, dass die geplante städtebauliche Entwicklung des zunächst vorgesehenen unbebauten Gesamtgebietes, aufgrund der schwierigen Baugrundverhältnisse, wirtschaftlich nicht umsetzbar ist. Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde daher der räumliche Geltungsbereich deutlich verkleinert, sodass nunmehr nur noch eine Bauzeile entlang der Feldbergstraße für eine Wohnbebauung bauplanungsrechtlich vorbereitet und abgesichert werden soll. Die übrigen rückwärtigen Flächen verbleiben weiterhin als landwirtschaftliche Flächen und sollen im Zuge der weiteren Planung keiner Erschließung und städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden. Die in Rede stehende Planung dient somit nunmehr der kurzfristigen Bereitstellung von Bauplätzen, um die anhaltende Nachfrage Bauwilliger in einem ersten Schritt bedienen zu können. Insofern wird die bisherige Siedlungsentwicklung im Südosten der Ortslage Weilmünster zwischen gewerblichen und gemischten Nutzungen fortgeführt und es erfolgt eine aus städtebaulicher und wirtschaftlicher Sicht sinnvolle Ergänzung der Ortslage mit einer offenen Bebauung südlich der Feldbergstraße.

Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 01/2023), bearbeitet

Abbildung genordet, ohne Maßstab

Der Bereich des Plangebietes ist bislang als Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu bewerten, sodass zur Umsetzung der Planung die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ist. Die Aufstellung des Bebauungsplanes war zunächst im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB vorgesehen, das der Bundesgesetzgeber zeitlich befristet eingeführt hatte und das vom Bundesverwaltungsgericht zwischenzeitlich als nicht europarechtskonform und somit für nicht anwendbar erklärt wurde. Mit dem Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss wurde daher die Umstellung des Verfahrens auf das zweistufige Regelverfahren mit Umweltprüfung beschlossen.

Den Grundsatzbeschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie der teilräumlichen Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich hat die Gemeindevertretung des Marktfleckens Weilmünster in ihrer Sitzung am 12.12.2022 gefasst. Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung. Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden für das geplante Wohngebiet darüber hinaus unter anderem Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen sowie bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften formuliert.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde zum Entwurf des Bebauungsplanes verkleinert und umfasst nunmehr in der Gemarkung Weilmünster, Flur 28, die Flurstücke 40/2, 40/3 teilweise, 40/4 und 41/5 und wird wie folgt begrenzt:

- | | |
|---------|---|
| Norden: | Grünflächen mit Obstbaumbestand und Schafbeweidung sowie im weiteren Verlauf gewerbliche und gemischte Nutzungen mit eingestreuter Wohnbebauung |
| Osten: | Verlauf der Feldbergstraße mit Grünstreifen und straßenbegleitendem Fußweg sowie Gewässerverlauf der Weil (Gewässer II. Ordnung) |
| Süden: | Liegenschaften und Freiflächen des sogenannten Blumenhofes mit Wohnnutzung sowie unter anderem kulturellen Angeboten in Form von Kindertheater |
| Westen: | Landwirtschaftliche Flächen sowie angrenzend geschlossener Gehölzbestand im Bereich der ehemaligen Bahntrasse |

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 0,6 ha.

Bereich des Plangebietes



Eigene Aufnahmen (05/2022 und 11/2022)

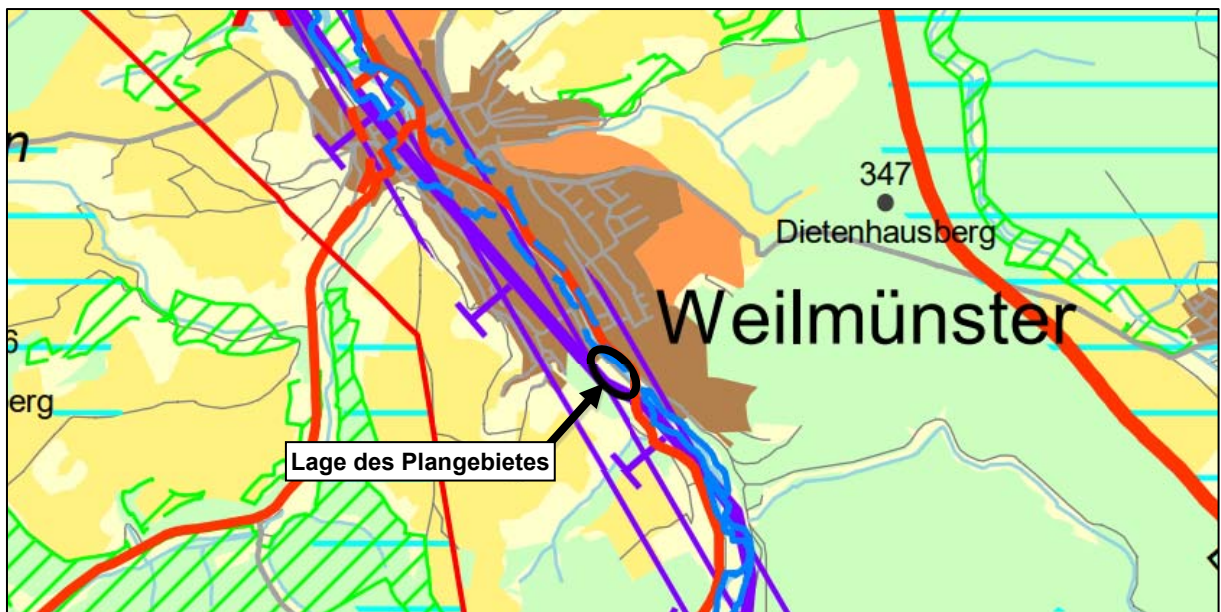
Der Bereich des Plangebietes umfasst eine bislang landwirtschaftlich als Grünland genutzte Freifläche. Zur Sicherung der Erschließung wurde zudem der entsprechende Abschnitt der Straßenparzelle der Feldbergstraße in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit aufgenommen.

Im Hinblick auf die topografischen Gegebenheiten bewegt sich das Höhenniveau zwischen rd. 180 m über Normalhöhennull (ü.NHN) im Norden bis rd. 183 m ü.NHN im Süden des Plangebietes. Das natürliche Gelände steigt nach Südwesten und Süden jeweils leicht an.

1.3 Regionalplanung

Der **Regionalplan Mittelhessen 2010** legt für den Bereich des Plangebietes „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ sowie überlagernd „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ fest. Die „Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft“ sollen gemäß den im Regionalplan Mittelhessen enthaltenen raumordnerischen Zielvorgaben die Offenhaltung der Landschaft durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung sichern. Unter Achtung dieses Grundsatzes und unter Berücksichtigung städtebaulicher, denkmal- und landschaftspflegerischer sowie umwelt- und naturschutzfachlicher Belange können „Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft“ jedoch unter anderem auch der Eigenentwicklung im Anschluss an bebaute Ortslagen dienen, sofern sich die Fläche auf weniger als 5 ha erstreckt.

Regionalplan Mittelhessen 2010



Ausschnitt genordet, unmaßstäblich vergrößert

Die vorliegende Planung dient der baulichen Eigenentwicklung in der Kerngemeinde Weilmünster, die nunmehr bauleitplanerisch vorbereitet und abgesichert werden soll. Mit der vorgesehenen städtebaulichen Entwicklung und Erschließung eines neuen Wohngebietes soll eine kurzfristige Ausweisung von Bauplätzen erfolgen, um die anhaltende Nachfrage nach Baugrundstücken in einem ersten Schritt bedienen zu können. Insofern wird die bisherige Siedlungsentwicklung im Südosten der Ortslage Weilmünster zwischen gewerblichen und gemischten Nutzungen fortgeführt und es erfolgt eine aus städtebaulicher und wirtschaftlicher Sicht sinnvolle Ergänzung der Ortslage mit einer offenen Bebauung südlich der Feldbergstraße.

In den „Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen“ sollen die Kalt- und Frischluftentstehung sowie der Kalt- und Frischluftabfluss gesichert und, soweit erforderlich, wiederhergestellt werden. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion und den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen vermieden werden. Die Festlegung als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ entspricht einem Grundsatz der Raumordnung und ist im Zuge der Abwägung zu berücksichtigen.

Die höchsten Kaltluftproduktionswerte werden regelmäßig über unversiegelten Freiflächen wie Ackerflächen oder Wiesenflächen erreicht, wobei für die Versorgung von Siedlungsgebieten mit nächtlicher Kaltluft insbesondere auch die topografischen Verhältnisse eine entscheidende Rolle spielen, zumal die Kaltluft von höher gelegenen Flächen dem Geländegefälle folgend zu tieferliegenden Gebieten abfließt.

Der Bereich des Plangebietes ermöglicht als Grünland bislang eine entsprechende Kaltluftproduktion. Die Topografie des Geländes fällt nach Norden hin leicht ab, sodass nächtliche Kaltluft in Richtung Weil fließt und sich dort sammelt. Da die Größe des geplanten Wohngebietes insgesamt begrenzt ist, zumal der räumliche Geltungsbereich zum Entwurf des Bebauungsplanes deutlich verkleinert wurde, sodass nunmehr nur noch eine Bauzeile entlang der Feldbergstraße für eine Wohnbebauung bauplanungsrechtlich vorbereitet und abgesichert werden soll, und zudem eine aufgelockerte Bebauung vorgesehen ist, sind im Zuge der vorliegenden Planung keine erheblichen negativen klimatischen Effekte im Umfeld des Plangebietes zu erwarten.

Gleichwohl wurden in den Bebauungsplan verschiedene eingriffsminimierende Festsetzungen und Vorgaben aufgenommen, die sich auch positiv auf das lokale Siedlungsklima auswirken. Hierzu gehören insbesondere Vorgaben zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen, Garagenzufahrten und Hofflächen, der Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung, Vorgaben zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie zur Dachbegrünung und zur naturnahen Gestaltung der Grundstücksfreiflächen. Die hierzu getroffenen Festsetzungen sowie die aufgelockerte und begrenzte Bebauungsdichte innerhalb des Plangebietes sollen dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren und damit auch den Kaltluftabfluss so wenig wie möglich zu behindern.

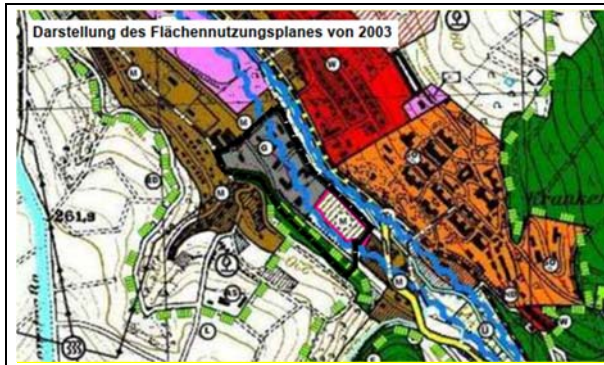
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame **Flächennutzungsplan** des Marktfleckens Weilmünster aus dem Jahr 2003 stellt den Bereich des eigentlichen Plangebietes als von der Genehmigung ausgenommene Fläche dar. Im Jahr 2004 wurde zwar gemäß der Abweichungsentscheidung vom 01.12.2004 die Ausweisung einer Siedlungsfläche im Bereich der Feldbergstraße zugelassen, die erforderliche Flächennutzungsplan-Änderung zur Darstellung einer „Gemischten Baufläche“ wurde jedoch nicht durchgeführt. Somit gilt vorliegend die Darstellung des am 12.07.1988 genehmigten Flächennutzungsplanes, der für den Bereich des geplanten Wohngebietes „Fläche für die Landwirtschaft“ darstellt.

Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, stehen die geplanten Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Westlich der Feldbergstraße“ den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes zunächst entgegen. Darüber hinaus soll auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung, neben der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante städtebauliche Entwicklung eines neuen Wohngebietes, auch nördlich des Plangebietes des Bebauungsplanes entsprechend der hier vorherrschenden gemischten Nutzungsstruktur mit vorhandenen Wohnnutzungen, die zum Teil nicht in gewerbegebietstypischer Art betriebsgebunden sind, durch die Umwidmung von „Gewerblichen Bauflächen, Bestand“ in „Gemischte Bauflächen“ Rechtsklarheit und Planungssicherheit geschaffen werden.

Das Planziel der Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung von „Gemischten Bauflächen“ im Bereich der vorhandenen Bebauung im Nordwesten des Plangebietes und von „Wohnbauflächen“ im Bereich des geplanten Wohngebietes jeweils zulasten der bisherigen Darstellungen. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander kann auch dem sogenannten Trennungsgrundsatz des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) entsprochen werden. Darüber hinaus werden bestandsorientiert „Flächen für die Landwirtschaft“ und „Flächen für Wald“ dargestellt.

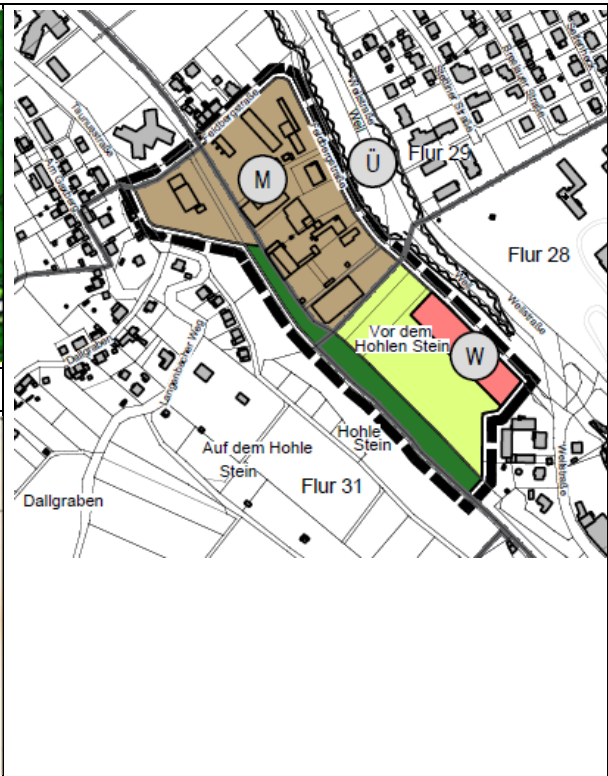
Darstellung Flächennutzungsplan von 2003



Darstellung Flächennutzungsplan von 1988



Darstellung neu



Ausschnitte genordet, ohne Maßstab

1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde unter anderem 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der **Innenentwicklung** zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht demnach vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 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.

Im Zeitraum von 2014 bis 2016 wurde das gesamte Gemeindegebiet des Marktfleckens Weilmünster in das hessische Dorfentwicklungsprogramm aufgenommen, um im Anschluss ein integriertes kommunales Entwicklungskonzept (IKEK) als zentrales Steuerungselement im Rahmen der Dorfentwicklung zu erstellen. Mit der Aufnahme in das Förderprogramm der hessischen Dorfentwicklung hat sich die Gemeinde dazu verpflichtet, für den Förderzeitraum bis 31.12.2023 keine Baugebiete auszuweisen, die in Konkurrenz zur Innenentwicklung stehen. Dieser Selbstverpflichtung „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ kommt die Gemeinde konsequent nach, sodass in den folgenden Jahren nach der Aufnahme in das Programm bereits verschiedene Entwicklungspotenziale im Innenbereich mobilisiert und die Leerstandsquote reduziert werden konnten.

In der Umsetzung des Integrierten Kommunalen Entwicklungskonzeptes IKEK wurde ein **Baulückenkataster** erstellt, das bestehende Baulücken des gesamten Gemeindegebietes erfasst und deren Verfügbarkeit und städtebauliche Entwicklungsfähigkeit abbildet.

Übersichtskarte unbebauter Flurstücke in Weilmünster

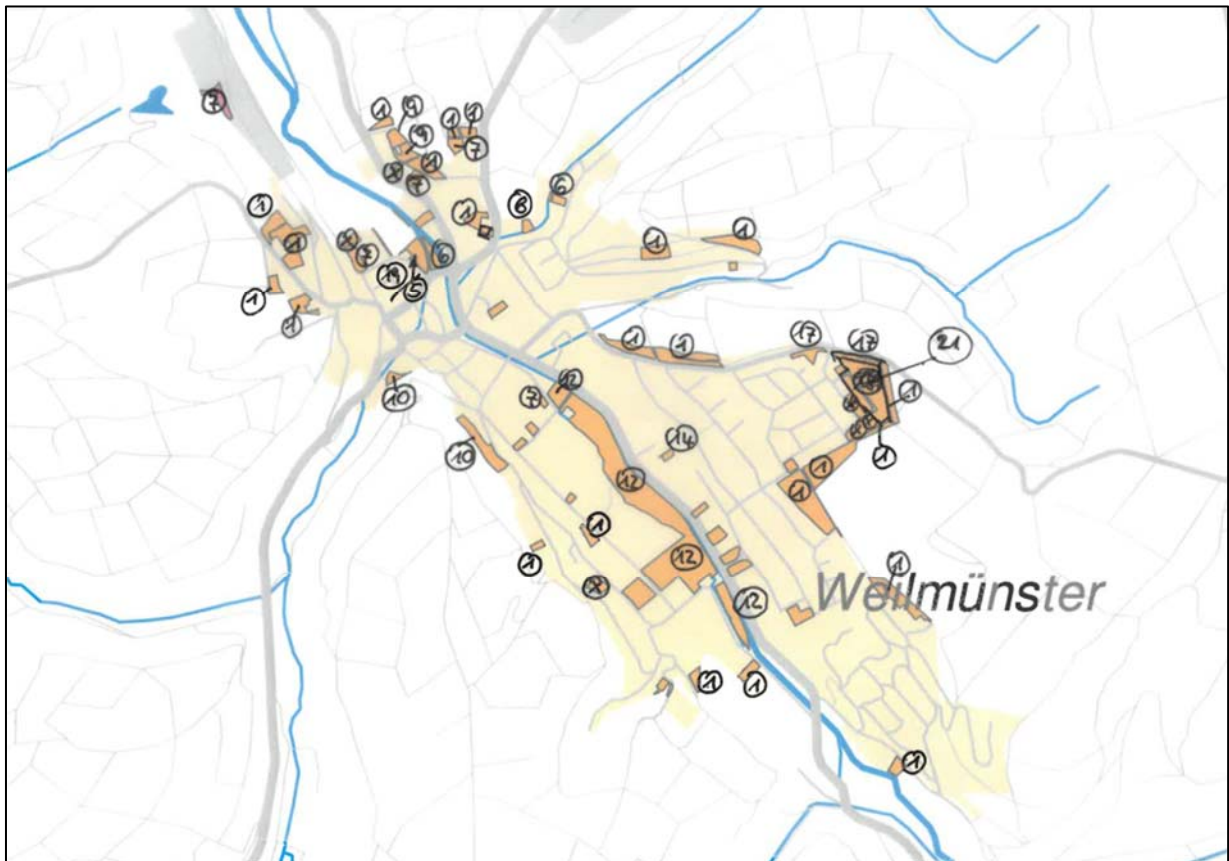


Abbildung genordet, ohne Maßstab

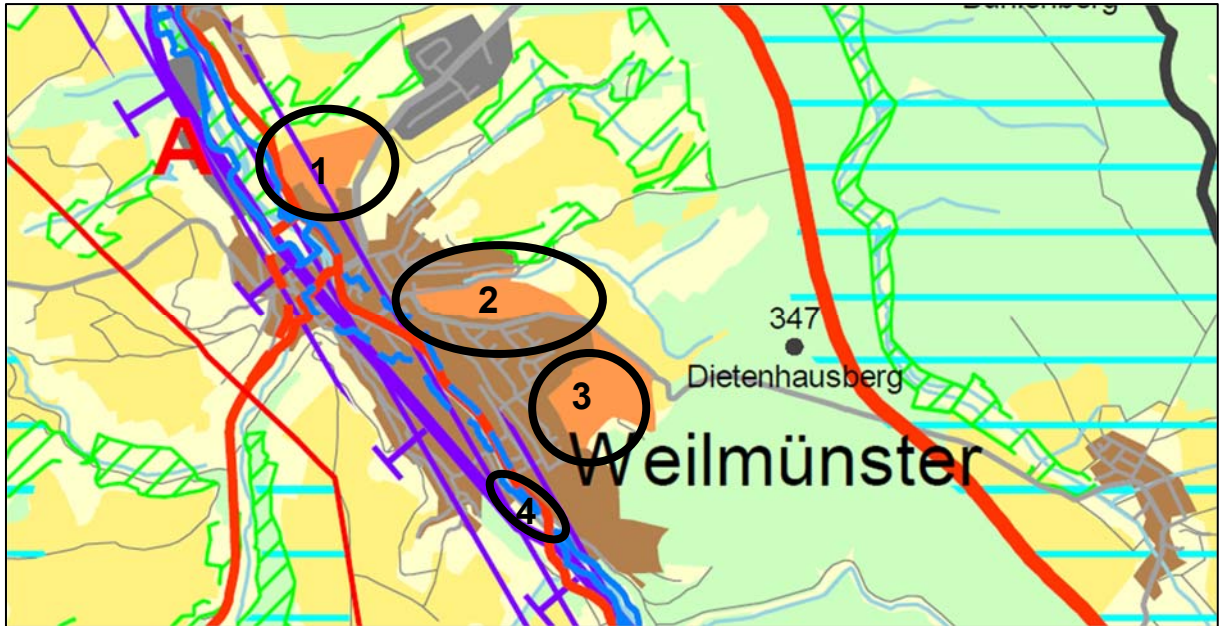
In der Gesamtschau gibt es hierbei einen großen Anteil an bauplanungsrechtlich kurzfristig bebaubaren, jedoch unbebauten Grundstücken im Innenbereich, die sich in Privateigentum befinden. Die Eigentümer dieser Grundstücke sind auf Nachfrage der Gemeinde jedoch entweder nicht verkaufswillig oder aber nicht an einer baulichen Entwicklung interessiert, sodass diese Potenzialflächen seitens der Gemeinde städtebaulich nicht mobilisiert werden können. Zur städtebaulichen Entwicklung anderer sowohl gemeindlicher als auch privater Baulücken im Innenbereich wurden in der Vergangenheit projektbezogene Bauleitplanverfahren durchgeführt, die jedoch von Seiten der genehmigenden Behörden als Innenentwicklung nicht mitgetragen wurden. Somit ist ein weiterer größerer Anteil der bestehenden Potenzialflächen im Siedlungszusammenhang dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen.

Diese Freiflächen können demnach nur mit einer Bauleitplanung städtebaulich entwickelt werden, was bislang jedoch der Selbstverpflichtung der Gemeinde im Rahmen des IKEK entgegenstand. Andere Flächen sind gewidmete Grünflächen oder Freiflächen, die zur Sicherung der städtebaulichen Freiraumqualität wichtig sind, oder aber liegen im Überschwemmungsgebiet der Weil und sind somit nicht oder nur begrenzt bebaubar. An mehreren Stellen ist auch festzustellen, dass viele der als Baulücken betrachteten Grundstücke zwischenzeitlich bebaut worden sind. Schließlich sind manche Flächen mit Lagernutzung oder als Parkplätze Bestandteil von Betriebsflächen oder sie sind als betriebsnotwendige Erweiterungsflächen gesichert. Zudem haben viele der als „unbebaute Grundstücke“ aufgenommenen Baulücken in den Ortslagen auch städtebaulich wichtige Freiraumfunktionen, auch ohne ausdrückliche planungsrechtliche Widmung als Freifläche oder Grünfläche. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten ist deshalb nicht jede Freifläche unbedingt einer Bebauung zuzuführen. Insgesamt ist das Angebot an Potenzialflächen im Siedlungszusammenhang der Gemeinde sehr beschränkt, gleichwohl ist die Gemeinde weiterhin bemüht, baureife, jedoch unbebaute Grundstücke im Innenbereich verfügbar zu machen. Dem begrenzten Flächenangebot im Innenbereich steht jedoch eine anhaltend hohe Nachfrage nach Baugrundstücken gegenüber. Der Gemeindeverwaltung liegen derzeit rund 75 Bewerbungen bauwilliger Familien vor, wohingegen keine kurzfristig bebaubaren Baugrundstücke zum Verkauf zur Verfügung stehen.

Die letzten größeren Siedlungserweiterungen in der Kerngemeinde fanden Ende der 1990er Jahre südlich der Dietenhäuser Straße in den Bereichen „Allwies“, „Seifenheck“ und „Verlängerte Sudetenstraße“ statt. Die Baugebiete sind bereits vollständig entwickelt und bebaut, sodass für Bauinteressenten gegenwärtig kein adäquates Angebot an Wohnbaugrundstücken vorhanden ist. Die Notwendigkeit der Entwicklung neuer Wohnbauflächen ist somit offenkundig, weswegen die Gemeinde aufgrund fehlender Entwicklungsmöglichkeiten im Innenbereich nunmehr Neuentwicklungen im Außenbereich anstrebt, zumal der Förderzeitraum des IKEK seit Ende 2023 abgelaufen ist und der Gemeinde somit die Selbstverpflichtung im Rahmen des Dorfentwicklungsprogramms nicht mehr entgegensteht. Hierzu wurden bereits größere Potenzialflächen im baulichen Außenbereich für eine kurzfristige Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken im Kernort Weilmünster untersucht.

Grundsätzlich soll sich die Siedlungsentwicklung der Gemeinden dabei in den im Regionalplan Mittelhessen 2010 festgelegten „Vorranggebieten Siedlung, Bestand und Planung“ vollziehen (vgl. Grundsatz 5.2-2 des Regionalplans Mittelhessen 2010). Der zentrale Ortsteil Weilmünster verfügt über mehrere großflächige „Vorranggebiete Siedlung Planung“, die zum Teil auch im Flächennutzungsplan der Gemeinde bereits als geplante „Wohnbauflächen“ dargestellt sind. Innerhalb dieser Bereiche wurden seitens der Gemeinde drei weitere Potenzialflächen für eine Siedlungsentwicklung geprüft.

Ausschnitt Regionalplan Mittelhessen 2010, markierte Potenzialflächen



genordet, ohne Maßstab

Die **Potenzialfläche 1 („Auf Gewinn“)** liegt mit einer Größe von rd. 5,3 ha am nördlichen Ortsrand von Weilmünster im unmittelbaren Anschluss an den Siedlungszusammenhang. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt einen Teil dieser Fläche bereits als „Wohnbaufläche Planung“ dar. Bei einer städtebaulichen Entwicklung dieser Fläche wäre aufgrund der Topografie grundsätzlich mit einem erhöhten Erschließungsaufwand zu rechnen und durch die Lage an der Landesstraße L 3025 außerhalb der Ortsdurchfahrt auch mit einer aufwendigen verkehrlichen Anbindung. Zudem befinden sich größere Gehölzbestände auf der Fläche, welche landwirtschaftlich als Ackerland bewirtschaftet wird. Durch die Lage der Fläche unmittelbar östlich angrenzend an das Landschaftsschutzgebiet Nr. 2531018 „Auenverbund Lahn-Dill“ wären zudem auch die Auswirkungen einer baulichen Entwicklung auf das Schutzgebiet näher zu untersuchen. Bei einer Entwicklung dieser Fläche ist daher insgesamt mit einem erhöhten Eingriff in Natur und Landschaft sowie mit einer Betroffenheit der Landwirtschaft in nicht unerheblichem Maße zu rechnen.

Die **Potenzialfläche 2 („Auf der Hohl, Obig Höll“)** befindet sich zwischen zwei Ausläufern des Siedlungszusammenhangs am östlichen Ortsrand von Weilmünster auf einer Fläche von rd. 7,4 ha. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt die Fläche hier ebenfalls bereits größtenteils als „Wohnbaufläche Planung“ dar. Auch hier ist bei einer städtebaulichen Entwicklung aufgrund der bewegten Geländetopografie mit einem sehr hohen Erschließungsaufwand zu rechnen und durch die Lage an der Kreisstraße K 426 außerhalb der Ortsdurchfahrt zudem auch mit einer aufwendigen verkehrlichen Anbindung. Die Flächen werden ebenfalls landwirtschaftlich als Ackerflächen bewirtschaftet, sodass im Zuge einer Entwicklung auch der Belang der Landwirtschaft betroffen und in die Abwägung einzustellen wäre. Zudem wären aufgrund der Lage an der Kreisstraße und dem Betrieb des benachbarten Schützenhauses auch immissionsschutzrechtliche Konflikte zu behandeln.

Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan 2003

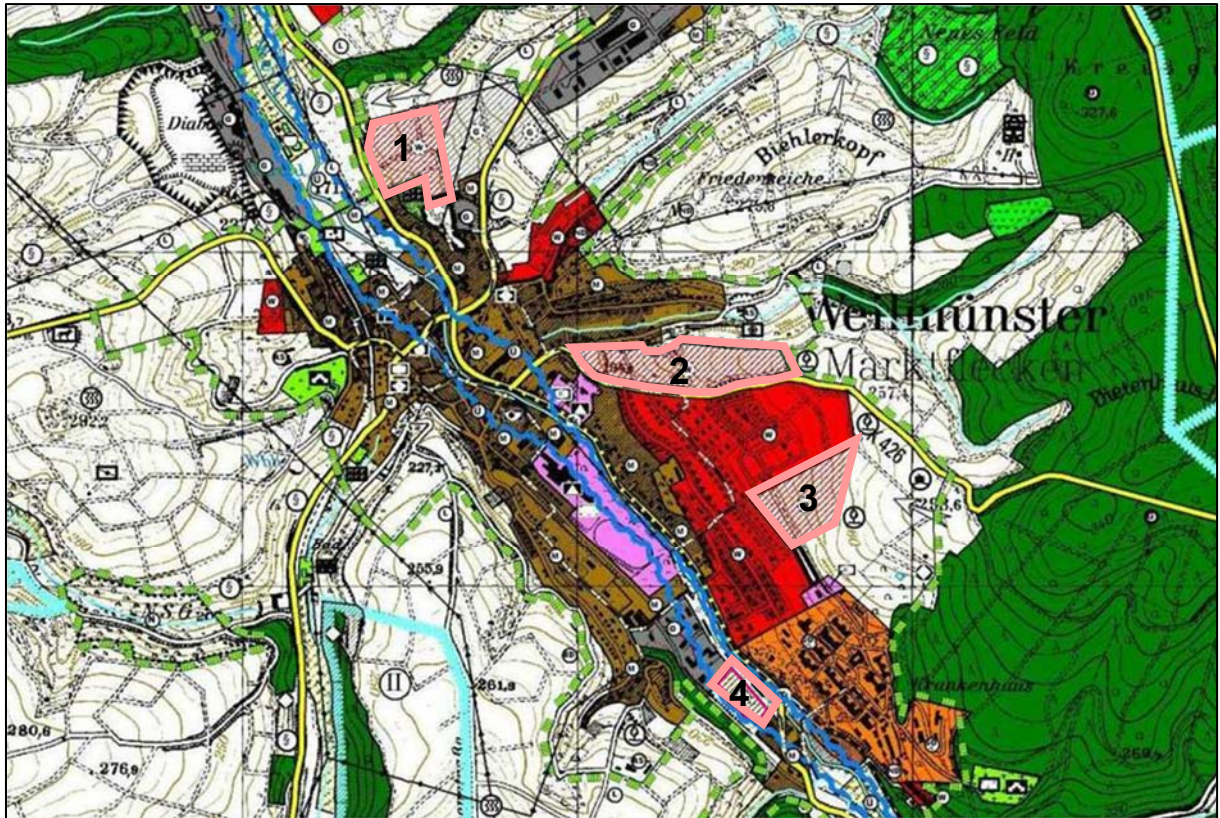


Abbildung geordnet, ohne Maßstab

Die **Potenzialfläche 3** ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde zum Teil bereits als „Wohnbaufläche Planung“ dargestellt und liegt am südöstlichen Ortsrand von Weilmünster auf einer Fläche von rd. 5,2 ha. Bei einer städtebaulichen Entwicklung dieser Flächen wäre aufgrund der topografischen Verhältnisse grundsätzlich mit einem hohen Erschließungsaufwand zu rechnen. Zudem werden die Flächen landwirtschaftlich als Ackerland bewirtschaftet, wodurch mit einer Betroffenheit der Landwirtschaft in nicht unerheblichem Maße zu rechnen ist. Weiterhin befinden sich größere Gehölzbestände auf der Fläche, wodurch es insgesamt zu einem erhöhten Eingriff in Natur und Landschaft käme.

Für die in Rede stehende Fläche im Bereich des vorliegenden Plangebietes (**Potenzialfläche 4**) legt der Regionalplan Mittelhessen 2010 „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ sowie überlagernd „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ fest. Der wirksame Flächennutzungsplan des Marktfleckens Weilmünster aus dem Jahr 2003 stellt den Bereich des Plangebietes als von der Genehmigung ausgenommene Fläche dar. Im Jahr 2004 wurde zwar gemäß der Abweichungsentscheidung vom 01.12.2004 die Ausweisung einer Siedlungsfläche im Bereich der Feldbergstraße zugelassen, die erforderliche Flächennutzungsplan-Änderung zur Darstellung einer „Gemischten Baufläche“ wurde jedoch nicht durchgeführt. Somit gilt die Darstellung des am 12.07.1988 genehmigten Flächennutzungsplanes, der für den Bereich des geplanten Wohngebietes „Fläche für die Landwirtschaft“ darstellt. Bei einer städtebaulichen Entwicklung dieser rd. 2 ha großen Gesamtfläche wären grundsätzlich neue Straßen und Erschließungsmaßnahmen erforderlich, jedoch mit kurzer Anbindung an die vorhandenen Erschließungsanlagen, was sich im Vergleich zu den anderen Potenzialflächen als deutlich weniger aufwendig darstellt. Zudem handelt es sich um eine bislang landwirtschaftlich als Grünland genutzte Fläche, die für die Landwirtschaft und Agrarstruktur auch aufgrund der Größe und Lage der Fläche nur eine untergeordnete Bedeutung hat.

Die Topografie des Geländes ist weitestgehend eben und es befinden sich keine Gehölze auf der Fläche. Aufgrund der vorgenannten günstigen infrastrukturellen Voraussetzungen, des aktuellen Bedarfs und der bestehenden Nachfrage an Bauplätzen sowie zur Erhaltung einer stabilen Bevölkerungsentwicklung hat der Marktflecken Weilmünster bereits im Jahr 2021 diese Potenzialfläche hinsichtlich der Möglichkeiten einer entsprechenden Erschließung und Bebauung mittels einer Machbarkeitsstudie geprüft. Darin wurden die entsprechenden planerischen Rahmenbedingungen dargestellt und Möglichkeiten zur städtebaulichen Entwicklung aufgezeigt. Zudem wurde für die Fläche bereits eine städtebauliche Konzeption erarbeitet. Die Verträglichkeit der geplanten städtebaulichen Entwicklung neuer Wohnbaugrundstücke im bauplanungsrechtlichen Außenbereich mit den Rahmenbedingungen des Dorfentwicklungsprogramms wurde seinerzeit im Vorfeld beantragt und geprüft. Mit Schreiben vom 20.04.2023 lag der Gemeinde hierzu ein positiver Bescheid seitens des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vor. Mit dem ursprünglich geplanten Wohnquartier sollte in der Kerngemeinde eine kurz- bis mittelfristig bedarfsdeckende Ausweisung von Bauplätzen erfolgen und eine künftige bauliche Eigenentwicklung ermöglicht werden.

Als Ergebnis der zwischenzeitlich erfolgten Untersuchungen des Baugrundes und der Bodenbeschaffenheit im Bereich des Plangebietes hat sich jedoch gezeigt, dass die geplante städtebauliche Entwicklung des zunächst vorgesehenen Gesamtgebietes, aufgrund der schwierigen Baugrundverhältnisse, wirtschaftlich nicht umsetzbar ist. Der Geltungsbereich wurde daher zum Entwurf des Bebauungsplanes verkleinert, sodass nunmehr nur noch eine Bauzeile entlang der Feldbergstraße für eine Wohnbebauung bauplanungsrechtlich vorbereitet und abgesichert werden soll. Die übrigen rückwärtigen Flächen verbleiben weiterhin als landwirtschaftliche Flächen und sollen im Zuge der weiteren Planung keiner Erschließung und städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden. Die geplanten Erschließungsmaßnahmen reduzieren sich infolgedessen auf die Verbreiterung des Straßenraumes zur Schaffung eines Gehweges zu Lasten der Baugrundstücke und den unmittelbaren Anschluss der Baugrundstücke an die vorhandenen Erschließungsanlagen in der Feldbergstraße. Die vorliegende Planung dient somit nunmehr der kurzfristigen Bereitstellung von Bauplätzen, um die anhaltende Nachfrage Bauwilliger in einem ersten Schritt bedienen zu können. Insofern wird die bisherige Siedlungsentwicklung im Südosten der Ortslage Weilmünster zwischen gewerblichen und gemischten Nutzungen fortgeführt und es erfolgt eine aus städtebaulicher und wirtschaftlicher Sicht sinnvolle Ergänzung der Ortslage mit einer offenen Bebauung südlich der Feldbergstraße, zumal an dieser Stelle sehr günstige infrastrukturelle Voraussetzungen gegeben sind.

Hinsichtlich der **Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange** kann angemerkt werden, dass im Zuge der geplanten städtebaulichen Entwicklung und Erschließung einer neuen Wohnbaufläche eine bislang landwirtschaftlich als Grünland genutzte Fläche in Anspruch genommen wird. Die Inanspruchnahme dieser nur noch rd. 0,5 ha für die geplante Baugebietsentwicklung führt dementsprechend zu einem Flächenverlust landwirtschaftlicher Nutzflächen, jedoch handelt es sich hierbei nicht um größere zusammenhängende Bewirtschaftungseinheiten, sondern um eine allseitig begrenzte Fläche, die kein Erweiterungspotential aufweist, da die angrenzenden Grundstücke bereits bebaut sind. So ist im Zuge der Planung zwar grundsätzlich eine Betroffenheit öffentlicher und privater Belange der Landwirtschaft gegeben, jedoch stehen der Landwirtschaft im Gemeindegebiet von Weilmünster grundsätzlich zusammenhängende Flächen zur Verfügung, die sich darüber hinaus nicht in direktem Anschluss an das Siedlungsgefüge befinden. Für die Planung sprechen weiterhin die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Bevölkerungsentwicklung und die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile als öffentliche und in der Bauleitplanung ebenfalls beachtliche Belange.

Schließlich formuliert der Regionalplan Mittelhessen 2010 raumordnerisch die grundsätzliche Möglichkeit einer Flächeninanspruchnahme im Bereich von festgelegten „Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft“ zur Eigenentwicklung im Anschluss an bebaute Ortslagen, sodass im Bereich des nur noch rd. 0,5 ha umfassenden Plangebietes eine bedarfsorientierte städtebauliche Entwicklung im Ergebnis als vertretbar eingestuft wird. Zwar wird die landwirtschaftliche Bodennutzung im Bereich des Plangebietes künftig ausgeschlossen, jedoch nicht in einem für den einzelnen Betrieb Existenz bedrohenden Maße.

Die **Belange des Bodenschutzes** werden im Rahmen der Umweltprüfung und der Erstellung des Umweltberichtes in der fachlich gebotenen und gesetzlich erforderlichen Form berücksichtigt und in die Abwägung der Belange eingestellt. Zudem kann etwa durch die Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Befestigung von oberirdischen Pkw-Stellplätzen und zum Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung auch ein Beitrag zum vorsorgenden Bodenschutz geleistet werden.

1.6 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des Bebauungsplanes war zunächst im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB vorgesehen, das der Bundesgesetzgeber zeitlich befristet eingeführt hatte und das vom Bundesverwaltungsgericht zwischenzeitlich als nicht europarechtskonform und somit für nicht anwendbar erklärt wurde. Mit dem Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss wurde daher die Umstellung des Verfahrens auf das zweistufige Regelverfahren mit Umweltprüfung beschlossen.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	12.12.2022 Bekanntmachung: 10.02.2023
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	20.02.2023 – 24.03.2023 Bekanntmachung: 10.02.2023
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: 17.02.2023 Frist 24.03.2023
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	___. ___. ____ – ___. ___. ____ Bekanntmachung: ___. ___. ____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: ___. ___. ____ Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	___. ___. ____

Die Bekanntmachungen erfolgten in den „Weilmünsterer Nachrichten“.

2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Weilmünster zwischen der Wohnbebauung im Südosten der Ortslage sowie den gewerblichen und gemischten Nutzungen im weiteren nordwestlichen Verlauf der Feldbergstraße, von wo aus über die innerörtlichen Verkehrswege sowie weiterführend insbesondere über die umliegenden Landesstraßen und die Bundesstraße B 456 eine überörtliche **Anbindung** erfolgen kann. Das Plangebiet ist auch für Fußgänger und Radfahrer erreichbar und über die nächstgelegenen Haltepunkte an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die verkehrliche **Erschließung** ist bereits Bestand und erfolgt unmittelbar über die Feldbergstraße, die südöstlich des Plangebietes in die Weilstraße (Landesstraße L 3025) mündet. Die Feldbergstraße wird für die geplante Ausgestaltung eines Gehweges baugebietsseitig geringfügig verbreitert. Der Grünstreifen mit straßenbegleitendem Gehweg auf der nördlichen Seite der Feldbergstraße wird beibehalten und bleibt im Zuge der vorliegenden Planung unberührt. Zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung werden dahingehend im Bebauungsplan Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Im Zuge der geplanten städtebaulichen Entwicklung im Bereich des Plangebietes wird es durch die zu erwartenden Ziel- und Quellverkehre in gewissem Umfang zu einer Erhöhung des Verkehrsgeschehens im näheren Umfeld des Plangebietes kommen. Mit Beeinträchtigungen des Verkehrsablaufes der weiterführenden innerörtlichen Verkehrswege ist im Zuge einer Umsetzung der Planung im Ergebnis jedoch nicht zu rechnen, da aufgrund der begrenzten Anzahl an Bauplätzen sowie der räumlichen und zeitlichen Verteilung der zu erwartenden und überwiegend wohnbezogenen **Verkehrsmengen** grundsätzlich nicht von negativen Auswirkungen auf die bestehende Verkehrssituation bzw. die Verkehrsqualität und Leistungsfähigkeit der umliegenden Verkehrswege auszugehen ist.

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 wohnbaulichen 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 Plangebietes keine Nutzungen bauplanungsrechtlich vorzubereiten, die 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 störenden 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 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 Festsetzungen zur Begrenzung der Höhenentwicklung von Gebäuden 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 für das Allgemeine Wohngebiet eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,4** fest. Die Festsetzung ermöglicht eine zweckentsprechende Bebauung und wohnbauliche Nutzung, die durch die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche räumlich konkretisiert und in ihrer städtebaulichen Dichte der Lage und dem Umfeld des Plangebietes gerecht wird. Die Festsetzung entspricht dem Orientierungswert für Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO und dient einer effizienten Flächennutzung.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen regelmäßig um bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Die zulässige Grundfläche darf demnach vorliegend bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 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 = 0,8** fest. Die Festsetzung der Geschossflächenzahl entspricht der Grundflächenzahl multipliziert mit der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse. Die Festsetzung bleibt dabei hinter dem Orientierungswert für Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete zurück, ermöglicht aber eine zweckentsprechende Bebauung und wohnbauliche Nutzung, die der Lage und dem Umfeld des Plangebietes gerecht wird. Im Übrigen wird auf die vorgenannte Begründung zur festgesetzten Grundflächenzahl verwiesen.

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 ermöglicht für das Allgemeine Wohngebiet eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen und setzt demnach die Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = II** fest, sodass grundsätzlich eine zweigeschossige Bebauung zuzüglich von Dach- bzw. Staffel- und Kellergeschossen, die nicht die Vollgeschossdefinition der HBO erfüllen, bauplanungsrechtlich zulässig ist. In Verbindung mit den getroffenen Festsetzungen zur zulässigen Höhenentwicklung wird hierdurch eine städtebaulich mit dem Umfeld verträgliche Bebauung bauplanungsrechtlich gesichert.

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 zulässige Bebauung in ihrer Höhenentwicklung eindeutig zu begrenzen und um sicherzustellen, dass sich die künftigen Wohngebäude im Wesentlichen in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügen und auch hinsichtlich der Lage des Plangebietes verträglich dimensioniert sind.

Für das Allgemeine Wohngebiet wird als maximal zulässige **Gebäudeoberkante** ein Maß von 11,5 m festgesetzt. Der untere **Bezugspunkt** für die Höhenermittlung ist die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt) der Feldbergstraße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte. Als Gebäudeoberkante gilt der Dachfirst bzw. der oberste Gebäudeabschluss. Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudeoberkante gilt auch für Dachaufbauten und untergeordnete Bauteile.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan setzt 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 überdachten Stellplätzen.

3.4 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen

Der Bebauungsplan setzt fest, dass **Garagen** einen Abstand von mindestens 6,0 m und **überdachte Stellplätze** von mindestens 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen, gemessen von der Grundstücksgrenze bis zur Außenwand bzw. zum Dachüberstand, einzuhalten haben. Mit der Festsetzung soll eine aus städtebaulicher Sicht erwünschte, weitgehend einheitliche Anordnung baulicher Anlagen für den ruhenden Verkehr im Plangebiet erreicht und der Nahbereich zum öffentlichen Straßenraum von entsprechenden Nebenanlagen freigehalten werden.

3.5 Zulässige Haustypen

Der Bebauungsplan setzt fest, dass im Allgemeinen Wohngebiet **Einzel- und Doppelhäuser** zulässig sind. Die Festsetzung trägt damit auch dem Bedarf und der Nachfrage an Wohnbaugrundstücken in Weilmünster Rechnung und verhindert zugleich eine Bebauung mit Hausgruppen und somit in einer baulichen Dichte, die der Lage des Plangebietes nicht mehr gerecht wird.

3.6 Verkehrsflächen

Zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung und Baurechtsschaffung für die geplante Verbreiterung des Gehweges entlang der Feldbergstraße werden im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB für den entsprechenden Abschnitt der Straßenparzelle und die für die Verbreiterung des Gehwegs erforderlichen Flächen **Straßenverkehrsflächen** festgesetzt.

3.7 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 Befestigung** von oberirdischen Pkw-Stellplätzen, Garagenzufahrten und Hofflächen auf den Baugrundstücken sowie der Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur **Freiflächengestaltung**. Aufgrund der Lage des Plangebietes im Nahbereich zu dem südwestlich gelegenen geschlossenen Gehölzbestand im Bereich der ehemaligen Bahntrasse wird zum Schutz insbesondere der Fauna und von nachtaktiven Insekten sowie zur Vermeidung von Lichtemissionen zudem festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet zur **Außenbeleuchtung** Leuchten mit LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von weniger als 3.000 K (warmweiße Lichtfarbe), die kein Licht über die Horizontale hinausgehend abstrahlen, zu verwenden sind. Darüber hinaus wird im Hinblick auf die Außenbeleuchtung darauf hingewiesen, dass Leuchten, insbesondere Wandleuchten, so einzusetzen sind, dass das Licht möglichst 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.

Ferner beinhaltet der Bebauungsplan zur grünordnerischen Gestaltung Festsetzungen zur **Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**.

- Im Allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 20 % der Grundstücksflächen mit standortgerechten heimischen Laubsträuchern und Laubbäumen oder regionaltypischen Hochstamm-Obstbäumen zu bepflanzen. Für diesen Flächenanteil gilt, dass je 25 m² mindestens ein Baum oder je 5 m² mindestens ein Strauch anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauerngärten können als Einzelpflanzen eingestreut werden. 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 16-18 cm oder ein regionaltypischer Hochstamm-Obstbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 14-16 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.
- Flachdächer mit einer Neigung bis einschließlich 10° sind mindestens in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft zu begrünen. Die Mindesthöhe der Substratschicht beträgt 10 cm. Von einer Begrünung ausgenommen sind Lichtkuppeln, Dachaufgänge, technische Aufbauten, Attikabereiche und Brandschutzstreifen; Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zählen in diesem Zusammenhang nicht zu den technischen Aufbauten und sind fachgerecht über der Dachbegrünung auszuführen.
- Die Dachflächen von Garagen und überdachten Stellplätzen sind in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft zu begrünen.

- Zum Erhalt festgesetzte Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Mit den getroffenen Festsetzungen kann sowohl die aus städtebaulicher Sicht angestrebte Wohnumfeld- und Freiraumqualität insbesondere auf den privaten Baugrundstücken erhöht und zugleich ein Beitrag für eine auch aus stadtökologischer Sicht sowie aus Gründen des Klimaschutzes hinreichende Durchgrünung im künftigen Wohngebiet geleistet werden.

Zum **Schutz und Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen** wird darauf hingewiesen, dass gesunder Baumbestand zu erhalten ist, sofern er nicht unmittelbar durch Baumaßnahmen betroffen ist. Der zu erhaltende Bewuchs ist während Bauarbeiten gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Gehölzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor Beschädigung oder sonstigen Beeinträchtigungen des Kronen-, Stamm- und Wurzelraumbereiches zu schützen. Dies gilt auch für Bäume, die nicht auf den Baugrundstücken stehen. Zudem wird darauf hingewiesen, dass die bestehende und im Bebauungsplan entsprechend zum Erhalt festgesetzte Baumreihe östlich der Feldbergstraße gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 25 Abs. 1 Nr. 1 Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) ein **gesetzlich geschütztes Biotop** darstellt. Gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung dieses Biotops führen können, verboten. Schließlich wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung großflächiger, vollständig transparenter oder spiegelnder Glaskonstruktionen mit einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 m² gemäß § 37 Abs. 2 HeNatG in der Regel unzulässig ist. Schließlich 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 so weit wie möglich in die Umgebungsbebauung und das Ortsbild einfügen, während gleichzeitig auch moderne Dachformen in verträglichem Umfang zugelassen werden sollen. Daher wird hinsichtlich der **Dachgestaltung** festgesetzt, dass Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° bis 40°, Zelt- und Walmdächer mit einer Neigung von 15° bis 25°, Pultdächer mit einer Neigung von maximal 15° und Flachdächer mit einer Neigung von maximal 10° zulässig sind. Für Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO sowie für untergeordnete Dächer sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

Zur **Dacheindeckung** von Dächern mit einer Neigung von mehr als 10° sind Tonziegel, Dachsteine oder sonstige nicht glänzende Materialien in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit zulässig. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie von Dachbegrünungen bleibt unberührt. Die Festsetzungen sollen vor dem Hintergrund der im näheren Umfeld bestehenden Bebauung sowie der Lage des Plangebietes insgesamt zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft und mithin des Orts- und Landschaftsbildes beitragen.

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** bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m über der tatsächlichen Geländeoberfläche sowie heimische Laubheckenzulässig sind. Mauer- und Betonsockel sowie Gabionen (Steinkörbe) sind unzulässig. Als tatsächliche Geländeoberfläche gilt bei unverändertem Gelände die natürliche Geländeoberfläche, bei verändertem Gelände gilt die durch Herstellung entstandene Geländeoberfläche. Zudem wird festgesetzt, dass die Verwendung von **Sichtschutzstreifen** bei Stabgitterzäunen unzulässig ist, um somit den offenen Charakter von Einfriedungen zu wahren und negative Wirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden.

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 standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern 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. In diesem Zusammenhang wird ebenfalls festgesetzt, dass die Anlage von **Kunstrasenflächen** unzulässig ist.

5. Wasserrechtliche Festsetzungen

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

Mit den Vorgaben zur Errichtung entsprechender **Retentionszisternen** kann auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein Beitrag zu einer wasserwirtschaftlich sinnvollen dezentralen Regenwassernutzung geleistet werden, die somit den Trinkwasserverbrauch schont und das Entwässerungssystem entlastet.

6. Berücksichtigung umweltschützender Belange

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bauleitplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wurde daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet ist. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bauleitplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen.

Der Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag zum Bebauungsplan liegt der Begründung als **Anlage** bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

6.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen Bestandteilen sind in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Auch sind bauplanungsrechtlich vorbereitete Eingriffe in Natur und Landschaft nur zulässig, wenn diese durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden können. Die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, werden in den Umweltbericht integriert; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

Den durch den Bebauungsplan vorbereiteten zusätzlichen und nicht vermeidbaren Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft werden als **Ausgleich** 121.333 Ökopunkte aus der Maßnahme „Umwandlung Acker in Grünland“ (Gemarkung Rohnstadt, Flur 6, Flurstück 9) sowie 11.859 Ökopunkte aus der Maßnahme „Entnahme der Fichten an dem Bachlauf in der Gemeindewaldabteilung 103 E 1“ (Gemarkung Langenbach, Flur 5, Flurstück 62) aus dem Ökokonto des Marktfleckens Weilmünster zugeordnet.

6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung und Vorgaben

Die Durchführung faunistischer Erhebungen erfolgte auf der Grundlage des „Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“. Die Ergebnisse werden in einem eigenständigen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zusammengefasst.

Aus der Analyse sind als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Vogelarten Grünfink, Stieglitz, Waldkauz und Wintergoldhähnchen sowie als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Fledermausarten Abendsegler, „Bartfledermaus“, Breitflügelfledermaus, Großes Mausohr, Kleinabendsegler, „Langohr“, Rauhautfledermaus, Wasserfledermaus und Zwergfledermaus hervorgegangen. Nach den Ergebnissen der artenschutzrechtlichen Prüfung kann im Zuge der Umsetzung der vorliegenden Planung das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände jedoch ausgeschlossen werden.

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

- a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen,
- b) Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.

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.

Im Hinblick auf die Berücksichtigung der naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Belange wird im Einzelnen auf den Umweltbericht und den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag verwiesen, die der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan als **Anlage** beigelegt sind.

6.4 Gesetzlich geschützte Biotope

Die bestehende und im Bebauungsplan entsprechend zum Erhalt festgesetzte Baumreihe östlich der Feldbergstraße stellt gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 25 Abs. 1 Nr. 1 Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) ein gesetzlich geschütztes Biotop dar. Gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung dieses Biotops führen können, verboten.

7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

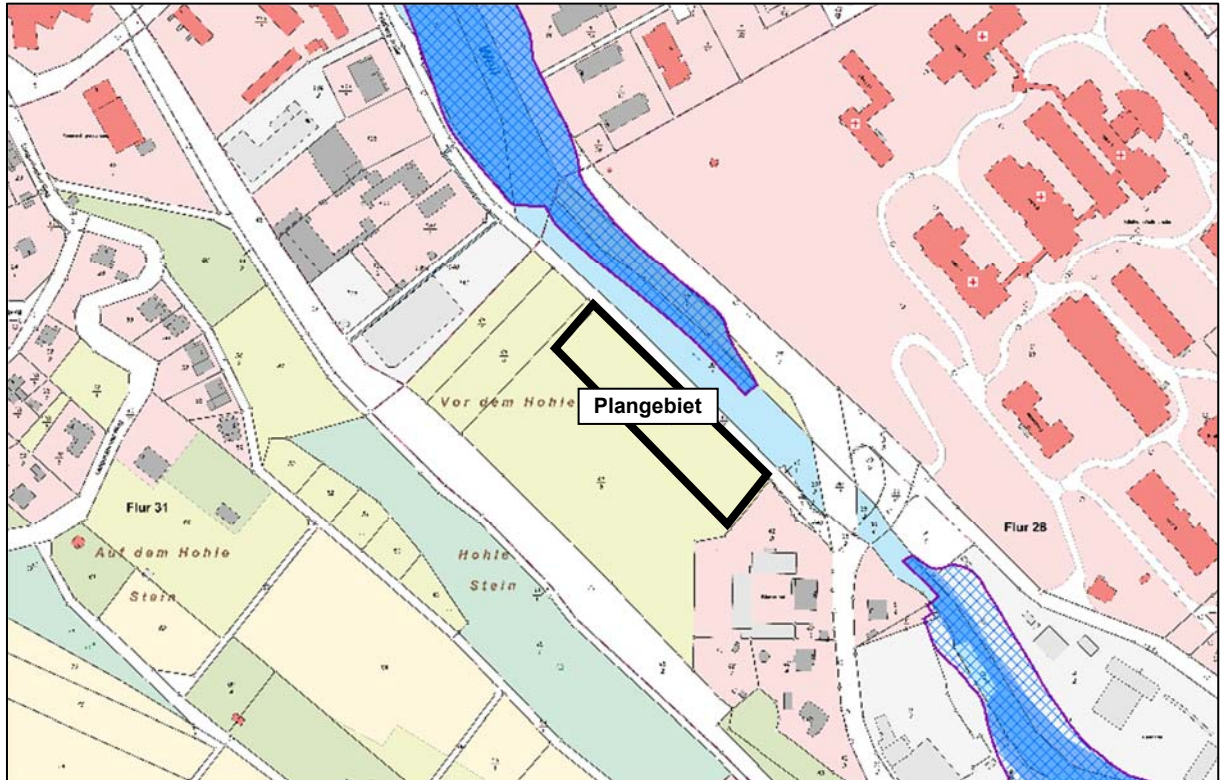
In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung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

7.1 Überschwemmungsgebiete

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

Jedoch befindet sich östlich des Plangebietes parallel zur Feldbergstraße der Gewässerverlauf der Weil (Gewässer II. Ordnung und Abflussklasse 2). Das zugehörige Abflussgebiet sowie das festgesetzte Überschwemmungsgebiet (HQ100) erstrecken sich jedoch nicht auf das Plangebiet.

Überschwemmungsgebiet



Quelle: HLNUG HWRM-Viewer, abgerufen am 20.02.2025

Abbildung genordet, ohne Maßstab

7.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung

Im Plangebiet entsteht ein zusätzlicher Wasserbedarf für die im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Wohnnutzungen. Die abschließende Bedarfsermittlung ist Gegenstand der weiteren Erschließungsplanung.

Deckungsnachweis

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass der zusätzliche Wasserbedarf im Plangebiet gedeckt und die ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt werden kann. Die Einzelheiten werden im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung festgelegt. Es wird darauf hingewiesen, dass für die vorliegende Planung grundsätzlich eine Löschwasserversorgung von 96 m³/h bereit zu stellen ist.

Technische Anlagen

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung (Hausanschlüsse) werden innerhalb des Plangebietes 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 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 Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen, Garagenzufahrten und 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 und Kunstrasen. Insofern werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Maßnahmen vorgegeben, die auch der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegenwirken.

Versickerung von Niederschlagswasser

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

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Das Plangebiet befindet sich nicht im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes.

Bemessungsgrundwasserstände

Im Rahmen einer Baugrunduntersuchung des Büros GEO – CONSULT II. INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR GEOTECHNIK DR. FECHNER MBH wurden auch die hydrogeologischen Verhältnisse im Plangebiet untersucht. Die Ergebnisse der Untersuchung können wie folgt zusammengefasst werden:

Am Erkundungstag (28.04.2023) wurde in allen Aufschlusspositionen ein Grundwassereinfluss festgestellt. Eine hydraulische Kommunikation des Grundwassers mit dem unmittelbar nordöstlich des Baufeldes parallel verlaufenden Vorfluter „Weil“ ist anzunehmen. Am Erkundungstag lag der Wasserspiegel nach Beendigung der Bohrarbeiten zwischen min. 1,80 m (RKS 4) und max. 2,20 m (RKS 1) unter GOK. Dies entspricht erkundungszeitlichen Grundwasserkoten von min. ca. 178,97 m NN (RKS 4) und max. ca. 179,67 m NN (RKS 2).

Die Höhenlage des Grundwasserspiegels ist Schwankungen unterworfen und bei der gegebenen geologischen und morphologischen Situation neben den Wasserständen im Vorfluter „Weil“, auch von der Intensität und Dauer der vorangegangenen Niederschlagsereignisse abhängig. Je nach Jahreszeit und Abflussverhalten des Vorfluter können somit die Grundwasserspiegellagen bzw. Druckhöhen variieren. Höhere Grundwasserstände, als am Erkundungstag erkannt, können demnach sowohl nach längeren niederschlagsreichen Perioden als auch im Zuge von Hochwasserereignissen am Vorfluter auftreten.

*Darüber hinaus ist zu beachten, dass nach Zeiten mit erhöhten Niederschlagstätigkeiten Sickerwassereinflüsse oberhalb der Grundwasserspiegel vorliegen können, welche ausgeprägte Schicht- und Stauwasserbildungen (z.B. in grob- / gemischtkörnigen Auffüllungszonen) oberhalb der Grundwasserlinie bis nahe unter die GOK bedingen können. Auf die besondere Fließgefährdung der grob- /gemischtkörnigen Ablagerungen bzw. stark sandiger Schluffe unter Wassereinfluss, wird nochmals hingewiesen. Der oberflächennah angetroffene schwach bis sehr schwach durchlässige „Lehm“ kann darüber hinaus auch das Aufstauen von Niederschlagswasser auf der GOK bedingen. Als **Bemessungswasserstandshöhen** sollten Koten in Ansatz gebracht werden, welche den derzeitigen GOK-Höhen entsprechen. Aufgrund der vorgenannten Sachverhalte sind somit, im Sinne der ZTV E-StB 17 bzw. RStO 12, „ungünstige Wasserverhältnisse“ gegeben.*

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

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

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

7.3 Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen

Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine oberirdischen Gewässer oder Entwässerungsgräben. Das Plangebiet befindet sich zwar in räumlicher Nähe zum Gewässerverlauf der Weil, der zugehörige gesetzliche Gewässerrandstreifen wird durch die Planung jedoch nicht berührt.

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, da keine Einleitung von im Plangebiet anfallendem Niederschlagswasser in das Gewässer Weil geplant ist.

7.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Das geplante Baugebiet in der Größenordnung von nunmehr nur noch rd. 0,5 ha (ca. sieben neuen Baugrundstücke mit entsprechenden Hausanschlüssen) soll durch Anschluss an den in der Feldbergstraße bestehenden Mischwassersammler in Verbindung mit einer dezentralen Rückhaltung und Verwertung von im Plangebiet anfallendem Niederschlagswasser in Retentionszisternen auf den Baugrundstücken entwässert werden. Die Nennweite des in der Feldbergstraße verlaufenden Mischwassersammlers vergrößert sich auf Höhe des Plangebietes von DN 700 auf DN 1000.

Nach Angaben des Marktfleckens Weilmünster als Betreiber des Kanalnetzes ist der Kanal hydraulisch ausreichend dimensioniert, um die Abwassermengen des geplanten Baugebietes aufzunehmen. 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

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. Das geplante Baugebiet soll durch Anschluss an den in der Feldbergstraße bestehenden Mischwassersammler in Verbindung mit einer dezentralen Rückhaltung und Verwertung von im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser in Retentionszisternen auf den Baugrundstücken entwässert werden.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Die Ermittlung der im Bereich des Plangebietes hinzukommenden Abwassermenge und -fracht ist Gegenstand der weiteren Erschließungsplanung. 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 im Bebauungsplan enthaltene Vorgabe zur Errichtung einer Zisterne oder Regenwassernutzungsanlage mit mindestens 3 m³ Nutzvolumen und mindestens 3 m³ weiterem Retentionsvolumen kann der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Die Festsetzung mit der Vorgabe zur Errichtung von sogenannten Retentionszisternen trägt somit zu einem schonenden Grundwasserumgang und zur Reduzierung der Abwassermenge bei.

Der Kreisausschuss des Landkreises Limburg-Weilburg, Infektions- und Gesundheitsschutz, weist in diesem Zusammenhang mit Schreiben vom 08.03.2023 darauf hin, dass Anlagen, die zur Entnahme und Abgabe von Wasser bestimmt sind, das nicht die Qualität von Trinkwasser hat, und die zusätzlich zu den Wasserversorgungsanlagen nach § 3 Nr. 2 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) im Haushalt installiert bzw. errichtet und betrieben werden, unverzüglich dem Gesundheitsamt schriftlich anzuzeigen sind.

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.

Im Ergebnis des Geotechnischen Gutachtens vom 18.05.2023 wurde festgestellt, dass aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeiten der anstehenden Ablagerungen das Versickern von Niederschlagswasser im Sinne der ATV A 138 nicht möglich ist. Daher ist für das geplante Baugebiet eine dezentrale Rückhaltung und Verwertung von im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser in Retentionszisternen auf den Baugrundstücken vorgesehen.

Entwässerung im Trennsystem

Das geplante Baugebiet soll durch Anschluss an den in der Feldbergstraße bestehenden Mischwassersammler in Verbindung mit einer dezentralen Rückhaltung und Verwertung von im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser in Retentionszisternen auf den Baugrundstücken entwässert werden.

Die Nennweite des in der Feldbergstraße verlaufenden Mischwassersammlers vergrößert sich auf Höhe des Plangebietes von DN 700 auf DN 1000. Nach Angaben des Marktfleckens Weilmünster als Betreiber des Kanalnetzes ist der Kanal hydraulisch ausreichend dimensioniert, um die Abwassermengen des geplanten Baugebietes aufzunehmen. Aus Sicht der Schmutzfrachtsimulation (SMUSI) bzw. der Beckenbelastung der nachfolgenden Entlastungsanlage sind ebenfalls keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Die Erschließung des neuen Wohnquartiers erfolgt daher im Mischsystem und die anfallenden Wassermengen aus der Erschließungsmaßnahme werden entsprechend in den vorhandenen Sammler eingeleitet. Eine Erschließung im Trennsystem ist aufgrund der Höhensituation am Entwässerungstiefpunkt technisch nicht ohne weiteres möglich. Der Anschluss eines Regenwasserkanals an das Gewässer Weil wird durch den querenden Mischwassersammler in der Feldbergstraße verhindert. Bei einer erforderlichen Unterquerung dieses Sammlers würde der Kanal unterhalb der Gewässersohle bzw. des Wasserspiegels anschließen, während bei einer Überquerung des Kanals die Verlegetiefe des Kanals weniger als ein Meter betragen würde, sodass Anschlüsse an den Kanal nicht mehr möglich wären.

Kosten und Zeitplan

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

7.5 Abflussregelung

Abflussregelung und Vorflutverhältnisse

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

Hochwasserschutz und erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

Der Überschwemmungsbereich des östlich des Plangebietes verlaufenden Gewässers Weil erstreckt sich nicht auf das Plangebiet. Gleichwohl wird auf ein potenzielles Risiko für Überschwemmungs- und Erosionsereignisse, insbesondere bei Starkregen, hingewiesen, das bauseitig zu berücksichtigen ist.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

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

8. Altlastenverdächtige Flächen und Baugrund

Altlasten und Bodenbelastungen

Das Regierungspräsidium Gießen weist in seiner Stellungnahme vom 30.03.2023 darauf hin, dass sich westlich des Planungsgebietes eine **Altablagerung** (ALTIS-Nr.: 533.018.110-000.019) befindet. Darüber hinaus grenzt eine ehemalige Bahntrasse direkt an das westliche Planungsgebiet. Diese ist als **altlastenverdächtige Fläche** einzustufen, da entlang von Gleisanlagen mit sogenannten „bahntypischen“ Schadstoffen (u.a. Pflanzenvernichtungsmitteln) gerechnet werden muss. Seitens des Büros IGU INSTITUT FÜR INDUSTRIELLEN UND GEOTECHNISCHEN UMWELTSCHUTZ GMBH wurde daher eine Erkundung von Altflächen gemäß dem HLNUG Handbuch Altlasten (**Historische Recherche**) für das Planungsgebiet durchgeführt.

Für den Projektbereich des Bebauungsplanes wurde im Hinblick auf die Umweltrelevanz festgestellt, dass der ansässige Holzverarbeitungsbetrieb gemäß Branchenkatolog der Branchenklasse 3 (Branchencode F 45.22.3 – Zimmerei und Ingenieurholzbau) zugeordnet wird. Hier liegt ein mäßiges Gefährdungspotential vor. Die Flurstücke des eigentlichen Plangebietes sind landwirtschaftlich genutzt und sind ebenfalls in der Positivliste des Branchenkatalogs zur Erfassung von Altstandorten enthalten. Den Flächen wird ein mäßiges Gefährdungspotential zugeordnet (Branchenklasse 3 (A 01.30.1) gemischte Landwirtschaft ohne ausgeprägten Schwerpunkt). Für den Projektbereich der Flächennutzungsplan-Änderung wurde festgehalten, dass die ehemalige Bahntrasse grundsätzlich als altlastenverdächtige Fläche einzustufen ist. Gemäß der Auskunft durch den Fachdienst Wasser-, Boden- und Immissionschutz liegen keine Informationen über schädliche Bodenverunreinigungen oder Grundwasserschadensfälle auf den Flächen des Bebauungsplans vor. Gemäß der Auskunft durch das Regierungspräsidium Gießen liegen keine Informationen zu Altstandorten, Altablagerungen, altlastenverdächtigen Flächen, Altlasten, Grundwasserschadensfällen und schädlichen Bodenveränderungen auf den Flächen des Bebauungsplans vor. Im Ergebnis der erstellten Altflächenerkundung (Historische Recherche) ist festzuhalten, dass sich aus gutachterlicher Sicht für die hier untersuchten Flächen „Westlich der Feldbergstraße“ auf Basis der vorliegenden Daten kein Handlungsbedarf ergibt. Die ehemalige Bahntrasse liegt außerhalb der für eine Bebauung vorgesehen Flächen, daher ergibt sich hier aus gutachterlicher Sicht ebenfalls kein Handlungsbedarf. Für weitergehende Ausführungen wird auf die Historische Recherche verwiesen, welche der Begründung zum Bebauungsplan als **Anlage** beigelegt ist.

Sollten im Zuge der Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten wahrgenommen werden, sind nach § 4 Abs. 1 HAltBodSchG die Bauarbeiten an dieser Stelle abubrechen und der Sachstand ist unverzüglich dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4 zur Prüfung anzuzeigen.

Baugrund

Von Seiten des Büros GEO-CONSULT II. INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR GEOTECHNIK DR. FECHNER MBH wurden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die Baugrundverhältnisse des geplanten Wohngebietes untersucht und die Ergebnisse in einem **Geotechnischen Gutachten** mit Datum vom 18.05.2023 zusammengefasst. Im Ergebnis der Untersuchung werden die natürlichen Böden im Bereich des geplanten Baufeldes zunächst von jungen fluviatilen feinkörnigen Auenlehmlagerungen mit geringen bis mäßigen Tragfestigkeiten eingenommen, welche vergleichsweise höher tragfähigen (zumeist gemischtkörnigen) Talschuttmassen (Kies) aufliegen. Die Basis des Baufeldes wird von lockersedimentartigen Felsersatz-/Felsverwitterungsmassen des Devons (Ton- und Grauwackenschiefer), mit eingelagerten Quarzitfragmenten/-bänken, eingenommen. Die natürlichen Bodenabfolgen werden lokal von Auffüllungen überlagert. An der GOK liegen zumeist Oberböden und lokal auch Asphaltversiegelungen vor.

9. Kampfmittel

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, wird in der Stellungnahme vom 20.03.2023 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.

10. Immissionsschutz

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

Mit der Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen gemischten und gewerblichen Nutzungen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG vor dem Hintergrund der bisherigen Darstellung des Flächennutzungsplanes nicht entsprochen werden. Jedoch erfolgt im Zuge der entsprechenden Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nördlich des Plangebietes des Bebauungsplanes entsprechend der hier vorherrschenden gemischten Nutzungsstruktur mit vorhandenen Wohnnutzungen, die zum Teil nicht in gewerbegebietstypischer Art betriebsgebunden sind, eine Umwidmung von „Gewerblichen Bauflächen, Bestand“ in „Gemischte Bauflächen“, sodass Rechtsklarheit und Planungssicherheit geschaffen wird.

Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen „Wohnbaufläche“ und im weiteren Verlauf der Feldbergstraße sodann einer „Gemischten Baufläche“ kann dem Trennungsgrundsatz künftig entsprochen und insbesondere auch der bestehenden Nutzungsstruktur Rechnung getragen werden. Da im Zuge der eingestreuten und zum Teil nicht betriebsgebundenen Wohnnutzungen bereits gegenwärtig für die ansässigen Gewerbebetriebe Einschränkungen bezüglich der maßgeblichen Immissionsrichtwerte bestehen, erfolgt durch die geplante Umwidmung auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine weitergehende Einschränkung. Da im Plangebiet oder im näheren Umfeld 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. Störfallbetriebe i.S.d. sog. Seveso-III-Richtlinie sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.

Im Rahmen einer Immissionsberechnung des SCHALLTECHNISCHEN BÜROS A. PFEIFFER vom 02.04.2025 wurden zudem die vom südlich des Plangebietes bestehenden Landhandel und den gewerblich genutzten Flächen nordwestlich des Plangebietes ausgehenden Schallemissionen bewertet. Weiterhin wurden die durch den Straßenverkehr der Feldbergstraße einwirkenden Geräusche wie auch die Immissionen des Gewerbes berechnet und geprüft, ob die in das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche Schallschutzmaßnahmen erfordern. Im Ergebnis konnte nachgewiesen werden, dass die bestehenden Gewerbebetriebe durch die vorliegende Planung nicht über das jetzt schon bestehende Maß der Beschränkung der Lärmemission weiter eingeschränkt werden. Zudem werden die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. Immissionswerte der TA Lärm (L=55/40 dB(A)) durch den Gewerbelärm an den Immissionsorten im Plangebiet unterschritten. In Bezug auf den in das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm entstehen im Ergebnis Anforderungen an die Schalldämmung der zur Straße zugewandten Gebäudefassaden, die jedoch von üblicher Bauweise erfüllt werden. Somit sind keine immissionsschutzbezogenen Maßnahmen im Plangebiet erforderlich.

11. Denkmalschutz

Das Regierungspräsidium Gießen weist in seiner Stellungnahme vom 30.03.2023 darauf hin, dass in den Luftbildern sowie im Höhenmodell Auffälligkeiten in der Geländestruktur zu erkennen 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).

12. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen.

Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S.1509) wurde das Baugesetzbuch zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. 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.

13. Hinweise und sonstige Infrastruktur

Das Regierungspräsidium Gießen, **Bergaufsicht**, weist in seiner Stellungnahme vom 30.03.2023 darauf hin, dass der Geltungsbereich der Bauleitplanung im Gebiet von drei erloschenen Bergwerksfeldern liegt, in denen Untersuchungsarbeiten durchgeführt und das Rohstoffvorkommen nachgewiesen wurden. Bergbauliche Arbeiten haben jedoch außerhalb des Planungsbereiches stattgefunden. Informationen über Art und örtliche Lage des Fundnachweises liegen jedoch nicht vor. Bei Baumaßnahmen im Bereich der Bauleitplanung ist auf Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten; gegebenenfalls sind entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

Die EAM Netz GmbH weist in ihrer Stellungnahme vom 27.02.2023, dass die Betriebssicherheit der **Versorgungsleitungen (Strom, Erdgas)**, insbesondere der Erdgasleitung, zu keiner Zeit beeinträchtigt werden darf. Sämtliche Bauarbeiten im Bereich der vorhandenen Leitungen sind zwingend mit der EAM Netz GmbH abzustimmen.

14. Bodenordnung

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

15. Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht, Planungsbüro Fischer, Stand: 15.05.2025
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Plan Ö GmbH, Stand: 01.04.2025
- IGU Institut für industriellen und geotechnischen Umweltschutz GmbH, Erkundung von Altflächen gemäß dem HLNUG Handbuch Altlasten – Historische Recherche, Stand: 20.10.2023
- Schalltechnisches Büro A. Pfeiffer, Immissionsberechnung Nr. 5418/II, Stand: 02.04.2025
- Geo-Consult II. Ingenieurgesellschaft für Geotechnik Dr. Fechner mbH, Geotechnisches Gutachten, Stand: 18.05.2023

Planstand: 15.05.2025

Projektnummer: 22-2766

Projektleitung: Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH
Shari Kempel, M.Sc. Geographie

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB
Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg
T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de