

Stadt Weilburg, Stadtteil Hasselbach

Begründung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Flur 1, Flurstück 4/1 und 4/2“

Entwurf

Planstand: 06.11.2025

Projektnummer: 21-2632

Projektleitung: Roeßing

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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

Inhalt

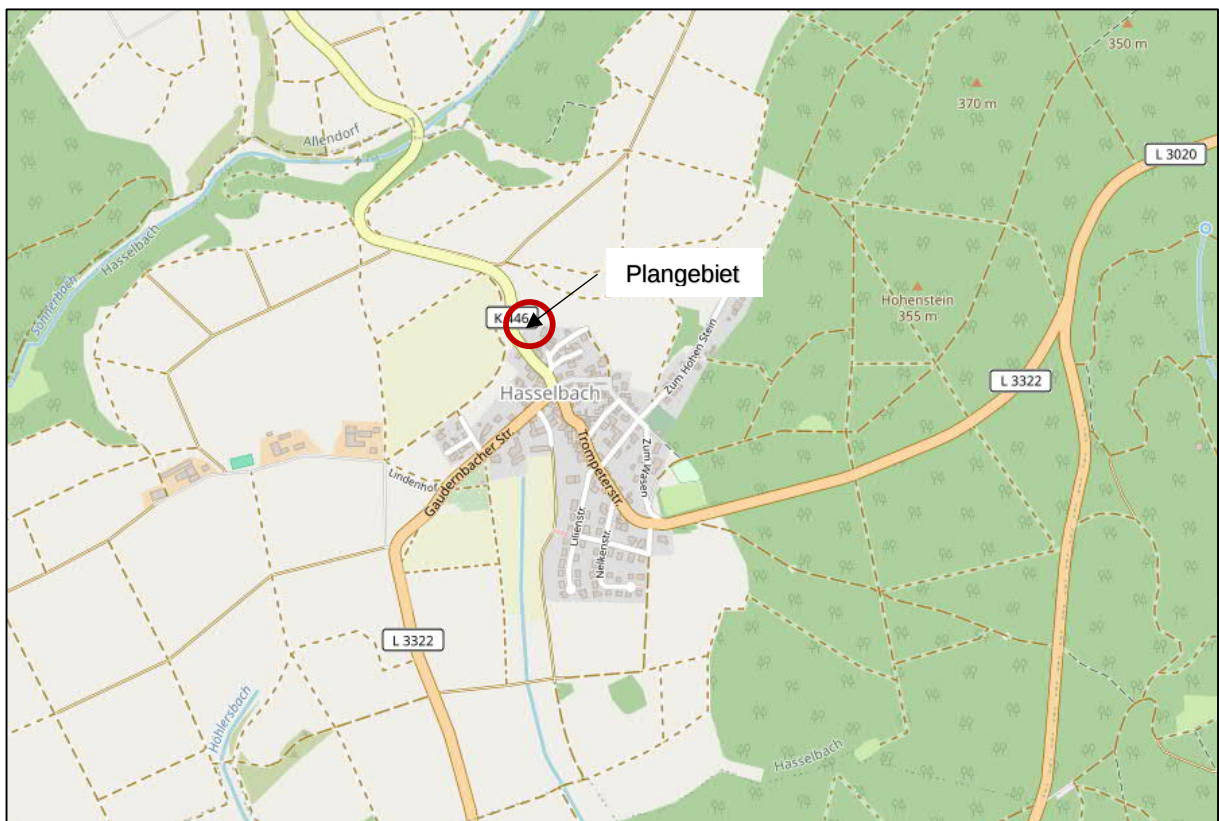
1. Vorbemerkungen.....	2
1.1 Planerfordernis und -ziel.....	2
1.2 Räumlicher Geltungsbereich.....	3
1.3 Regionalplanung	4
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung.....	5
1.5 Verbindliche Bauleitplanung	6
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutzklausel.....	6
1.7 Verfahrensart und -stand.....	9
1.8 Vorhaben- und Erschließungsplan.....	9
2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung.....	10
3. Inhalt und Festsetzungen.....	11
3.1 Art der baulichen Nutzung	11
3.2 Maß der baulichen Nutzung.....	12
3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	13
3.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	14
3.5 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser.....	14
3.6 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen	14
4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	16
5. Wasserrechtliche Festsetzung	17
6. Berücksichtigung umweltschützender Belange	17
6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht	17
6.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung.....	17
6.3 Artenschutzrechtliche Belange	18
7. Erneuerbare Energie	19
8. Klimaschutz und Klimaanpassung.....	20
9. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	22
10. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	25
11. Kampfmittel	27
12. Immissionsschutz	27
13. Denkmalschutz.....	29
14. Sonstige Infrastruktur	29
15. Bergbau	33
16. Bodenordnung.....	33
17. Anlagen und Gutachten	33

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Siedlungsentwicklung innerhalb des Stadtgebiets spielt eine entscheidende Rolle, um dem demografischen Wandel entgegenzuwirken und eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur zu erhalten. Die Stadt Weilburg strebt danach, ihre attraktive und gut ausgebaute Infrastruktur durch eine stabile Bevölkerungsbilanz langfristig zu sichern. Dies umfasst ein breites Spektrum an kulturellen Angeboten, Kinderbetreuungseinrichtungen, Bildungsmöglichkeiten, Dienstleistungssektoren, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitaktivitäten. Besonders in kleineren, teilweise ländlich geprägten Stadtteilen, ist die Abwanderung junger Bevölkerungsgruppen ein zentrales Thema. Die Stadt Weilburg sieht daher einen städtebaulichen Handlungsbedarf einen Beitrag zur Eigenentwicklung in den Stadtteilen zu leisten und ortsansässige Familien in ihren Bauabsichten zu unterstützen, soweit diese im Kontext der Umgebungsbebauung stehen und eine sinnvolle städtebauliche Arrondierung oder Ergänzung des bebauten Siedlungsgefüges darstellen.

Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 07/2024), bearbeitet

An die Stadt Weilburg ist ein Vorhabenträger herangetreten, der beabsichtigt, im Stadtteil Hasselbach auf den Flurstücken 4/1 und 4/2 ein Einfamilienhaus zum selbstgenutzten Wohneigentum rückwärtig zum bestehenden Elternhaus zu errichten. Die verkehrliche Erschließung kann ausgehend von der städtischen *Bangertstraße* über einen privaten Erschließungsweg erfolgen. Ferner kann die Ver- und Entsorgung über Anschluss an die vorhandenen Leitungsinfrastruktur in der *Bangertstraße* ohne größeren Erschließungsaufwand vorgenommen werden.

Die Flächen sind dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Zur Umsetzung des Planvorhabens bedarf es daher der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Um einen Beitrag zur bedarfsorientierten Eigenentwicklung zu Wohnzwecken im Stadtteil Hasselbach zu leisten, hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Weilburg in ihrer Sitzung am 23.09.2021 den Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Flur 1, Flurstück 4/1 und 4/2“ gefasst. Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bedeutet vorliegend, dass kein Baugebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit dem dazugehörigen Nutzungskatalog zur Ausweisung gelangt, sondern das konkrete Vorhaben wird in Art und Umfang explizit festgesetzt. Hierdurch kann eine gebietsverträgliche Bebauung sichergestellt sowie der der Lage am Ortsrand Rechnung getragen werden. Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden darüber hinaus Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen sowie eingriffsminimierende Festsetzungen und bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften formuliert.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortseingangsbereich von Hasselbach unmittelbar angrenzend zur Allendorfer Straße (K 446). Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Flur 1 die Flurstücke 4/1, 4/2, 1/1 teilweise sowie 5 teilweise. Die Abgrenzung beinhaltet den Bereich des eigentlichen Wohnbaugrundstückes sowie eines Teilbereiches des neu herzustellenden Erschließungsweges, welcher dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen ist. Auf die Einbeziehung der bestehenden internen Wegeverbindungen im Bereich des Flurstücks 5 kann hingegen verzichtet werden. Diese sind bereits befestigt und sind zudem dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen. Das Plangebiet stellt sich größtenteils als Wiesenbrache und ruderales Wiese sowie teilweise als Wirtschaftswiese (intensiv genutzt) dar. Im östlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich eine bauliche Nebenanlage. In den Randbereichen zur Kreisstraße sind Baumgruppen im Bestand vorhanden. Das Gelände weist insgesamt ein Gefälle Richtung bebauter Ortslage auf.

Das Plangebiet wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

Norden:	Wirtschaftswiese
Westen:	K 446 und angrenzend Gehölzstrukturen
Süden:	Wohnbebauung, K 446
Osten:	Wohnbebauung mit teilweise landwirtschaftlichen Nebengebäuden

Bereich des Plangebietes





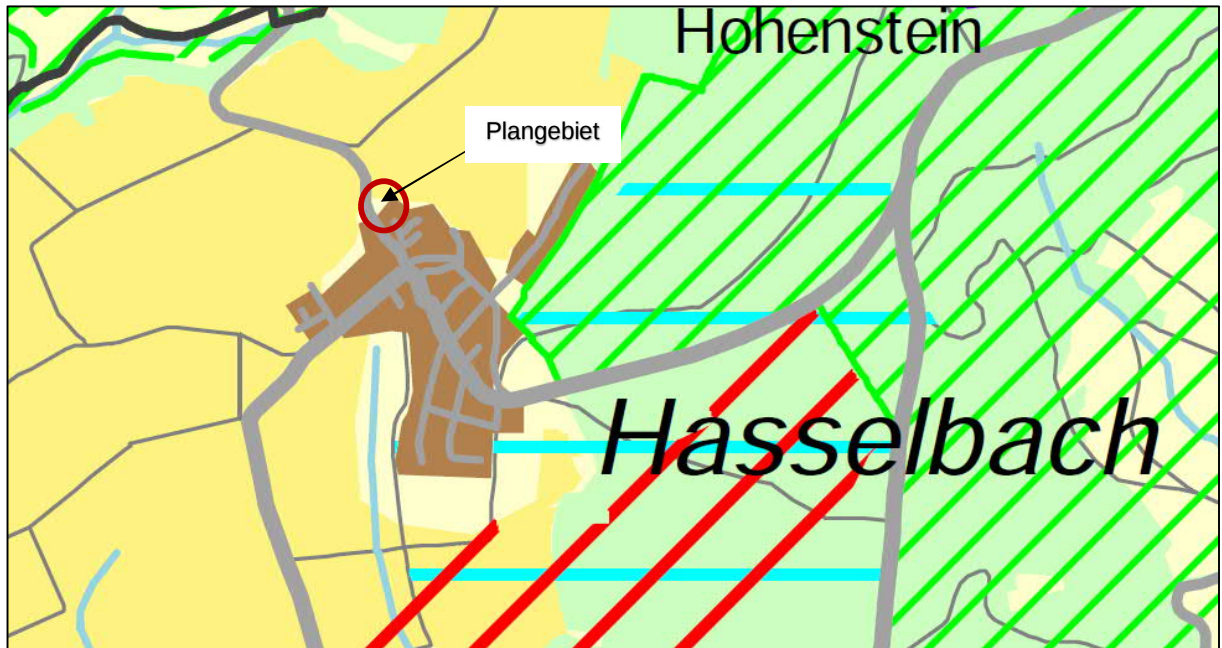
(eigene Aufnahmen 2022)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 0,4 ha, wovon auf das Wohnbaugrundstück rd. 0,17 ha, auf die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (privater Erschließungsweg) rd. 0,02 ha sowie auf die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Entwicklungsziel: Streuobstwiese mit Mulden für die Rückhaltung von Niederschlagswasser) rd. 0,21 ha entfallen.

1.3 Regionalplanung

Der **Regionalplan Mittelhessen 2010** stellt das Plangebiet teilweise als *Vorranggebiet Siedlung Bestand* sowie als *Vorbehalts- und Vorranggebiet für Landwirtschaft* dar. Aufgrund der geringen Flächeninanspruchnahme in einer Größe von rd. 0,4 ha (rd. 0,19 ha für das Wohnbaugrundstück und die verkehrliche Erschließung) und der fehlenden Raumbedeutsamkeit des Vorhabens ist der Bebauungsplan in Bezug auf die Flächendarstellung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Dennoch bedarf es auch der inhaltlichen Auseinandersetzung mit der regionalplanerischen Zielvorgabe 5.2-5. Demnach sind auch vor Flächeninanspruchnahme von *Vorranggebieten Siedlung Planung* der Bedarf vorrangig in den *Vorranggebieten Siedlung Bestand* durch Umnutzung von bereits bebauten Flächen sowie durch vorhandene Flächenreserven in Bebauungsplänen sowie im unbeplanten Innenbereich zu decken. Diesbezüglich wird auf die Ausführungen im Kapitel 1.6 Innenentwicklung und Bodenschutzklausel verwiesen.

Ausschnitt Regionalplan Mittelhessen 2010

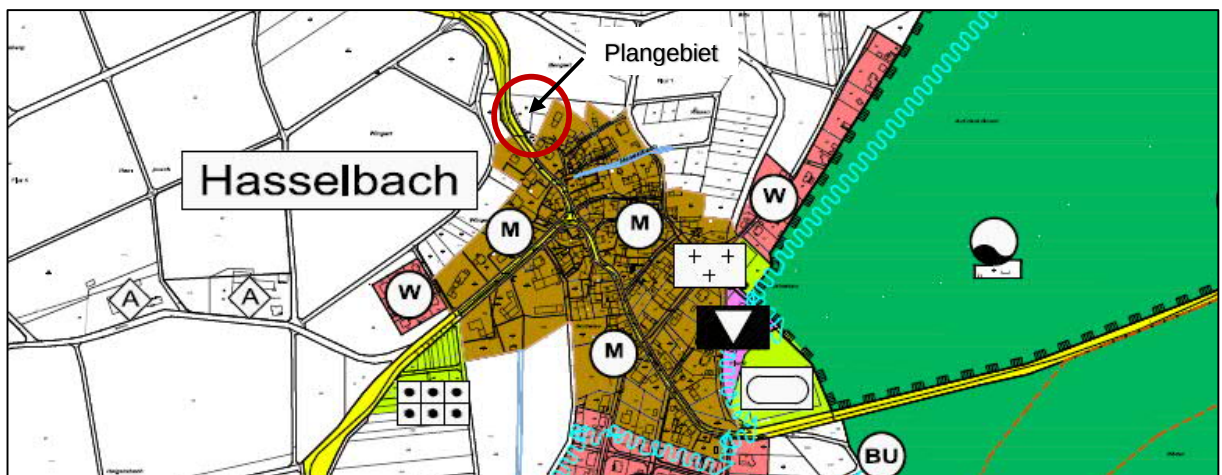


genordet, ohne Maßstab

1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der **wirksame Flächennutzungsplan** der Stadt Weilburg aus dem Jahr 2016 stellt für den vorliegenden räumlichen Geltungsbereich eine Fläche für Landwirtschaft dar. Mit der geplanten Wohnbebauung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan steht dies den Darstellungen im Flächennutzungsplan zunächst entgegen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes zur Wahrung des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB erfolgt im Parallelverfahren zeitgleich zur Aufstellung des Bebauungsplanes. Im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt die Umwidmung einer Fläche für Landwirtschaft in eine gemischte Baufläche. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gelangt kein Baugebiet nach Baunutzungsverordnung zur Ausweisung, sondern die zulässige Art der Nutzung wird explizit festgesetzt. Innerhalb einer gemischten Baufläche ist allerdings ein Wohngebäude allgemein zulässig, sodass das Entwicklungsgebot gewahrt bleibt.

Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan



genordet, ohne Maßstab

1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Baugebiet liegt kein Bebauungsplan vor. Das Planareal ist insgesamt dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

1.6 Innenentwicklung und Bodenschutzklausel

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

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

Wie eingangs dargelegt, nimmt die Siedlungsentwicklung innerhalb des Stadtgebietes eine wichtige Rolle ein, um dem demografischen Wandel durch ein entsprechendes Angebot an Wohnraum entgegenzuwirken. Da gerade bei kleineren, auch teilweise ländlich geprägten Stadtteilen eine Abwanderung gerade der jungen Bevölkerungsgruppen zu verzeichnen ist, wird die Stadt Weilburg aktiv und beabsichtigt, durch die Projektierung neuer Wohneinheiten die Residenzstadt insgesamt als Wohnstandort attraktiver zu gestalten und somit auch dem interkommunalen Wettbewerb standzuhalten. Durch ein vielfältiges Wohnraumangebot soll ein möglichst großer Interessentenkreis angesprochen werden. Hierbei ist der Stadt Weilburg daran gelegen, den Flächenbedarf vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung, Nachverdichtung und Arrondierung zu befriedigen. Als Beispiele sind hier die Bebauungspläne „Im Bangert“ und „Vor dem Windhof“ oder „Kirmesplatz“ in der Kernstadt zu nennen. Auch im Stadtteil Hasselbach erfolgte mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Zum Wasen 11“ ein Beitrag zur Innenentwicklung, da die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Folgenutzung (Wohnnutzung) eines früher bereits bebauten Grundstückes geschaffen wurden. Das Prinzip „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ wird in der Stadt Weilburg im Grundsatz geteilt, zumal dies ohnehin Bestandteil einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB ist. Die Stadt Weilburg verkennt jedoch nicht, dass sich hieraus auch Einschnitte in die kommunale Planungshoheit ergeben können und die Zielvorgabe verschiedene Problemstellungen und Herausforderungen weitgehend unberücksichtigt lässt, vor denen die Städte und Gemeinden im Rahmen der Umsetzung von Maßnahmen zur Innenentwicklung stehen. Die Probleme der Flächenmobilisierung im Bestand wie z.B. die eigentumsrechtlichen Zugriffsmöglichkeiten, eine geringe Nachfrage von potenziellen Interessenten oder denkmalschutzrechtliche Restriktionen etc. bleiben hier unberücksichtigt.

Daher setzt sich die Stadt Weilburg auch mit solchen Flächenpotentialen auseinander, die z.B. eine Arrondierung des Ortsrandes oder eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung darstellen. Gerade in den ländlich geprägten Stadtteilen ist es wichtig, durch moderate Eigenentwicklungen dem demografischen Wandel entgegenzuwirken und ortsansässigen Familien Perspektiven zum Verbleib in der Dorfgemeinschaft zu bieten und hierfür bedarfsorientiert neuen Wohnraum zu schaffen.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung kann ein solcher Beitrag geleistet werden, auch wenn dies lediglich die Errichtung eines weiteren Wohngebäudes vorsieht.

Für den Stadtteil Hasselbach liegt ein Baulücken- und Leerstandskataster aus dem Jahr 2017 vor. Demnach waren zum damaligen Zeitpunkt augenscheinlich etwa 7 unbebaute Baugrundstücke vorhanden. Die aktuelle Situation stellt sich derart dar, dass die Stadt Weilburg über keine Baugrundstücke im städtischen Eigentum verfügt (vgl. nachfolgende Übersichtskarte). Von den potenziellen Flächen aus dem Jahr 2017 erfolgte bis auf 2 Grundstücke eine bauliche Entwicklung oder Nutzung zu sonstigen eigenen Zwecken wie bspw. als private Hausgärten. Da keine Innenentwicklungspotentiale zur Verfügung stehen, sieht die Stadt Weilburg die bedarfsorientierte Siedlungserweiterung als städtebaulich begründet und vertretbar an. Ferner sind keine adäquate **räumliche Standortalternativen** ersichtlich.

Die verkehrliche Erschließung kann anteilig über bereits befestigte und baulich vorgeprägte Flächen erfolgen. Auch die technische Erschließung (Ver- und Entsorgung) kann über die bestehende Leitungsinfrastruktur mittels Vorsehung neuer Hausanschlussleitungen erfolgen. Darüber hinaus handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB. In diesen Fällen kann die Gemeinde die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist das Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist umzusetzen. Bereit und in der Lage ist der Vorhabenträger ausschließlich an diesem hier vorliegenden Standort, da er nur hier über die entsprechenden Flächen verfügt und diese die entsprechenden Standorteigenschaften aufweisen. Insofern sind aufgrund der Standortgebundenheit adäquate Alternativen nicht ersichtlich.

Unter Berücksichtigung der zuvor ausgeführten Aspekte, wird die geringfügige Neu-Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen als städtebaulich vertretbar beurteilt. Zumal durch die vorliegende Bauleitplanung keine erheblichen Beeinträchtigungen sowohl öffentlicher als auch privater Belange der Landwirtschaft ersichtlich sind. Im Zuge der Umsetzung des Bauvorhabens erfolgt eine Inanspruchnahme **landwirtschaftlicher Nutzflächen** (Grünland) und somit ein Flächenverlust in einer Größenordnung von rd. 0,4 ha. Von einer Existenzgefährdung von Landwirten/Bewirtschafter innerhalb des Plangebietes ist aufgrund der vergleichsweise geringfügigen Inanspruchnahme insgesamt nicht auszugehen. Zudem befinden sich die Flächen im Eigentum des Vorhabenträgers.

Neben dem Aspekt der Betroffenheit ansässigen Landwirte bzw. Bewirtschafter gilt es auch die Wertigkeit der betroffenen Flächen wie bspw. das Ertragspotential und die Auswirkungen auf die Agrarstruktur in die Abwägung mit einzubeziehen. Zur Beurteilung der planbedingten Auswirkungen auf die agrarstrukturellen Belange bietet die sogenannte Acker- und Grünlandzahl (natürliches Ertragspotential) eine gute Beurteilungsgrundlage. Diese beträgt für das Plangebiet 42. Es handelt sich somit nicht um Böden mit einer erhöhten Wertigkeit, sodass die kleinräumige Inanspruchnahme am Rande der bebauten Ortslage zur Verfolgung einer moderaten Eigenentwicklung des ländlich geprägten Stadtteils städtebaulich vertretbar ist. Angrenzend zum Plangebiet verbleiben zudem große zusammenhängende Nutzflächen, die für die Belange der Landwirtschaft zur Verfügung stehen.

Übersichtskarte Flurstücke im kommunalen Eigentum in Hasselbach



(Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation – WRRL-Viewer (07/2024) bearbeitet)

Die **Belange des (vorsorgenden) 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. Auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen. Zudem kann durch eingriffsminimierende Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften im Bebauungsplan ein Beitrag zum vorsorgenden Bodenschutz geleistet werden. Zu nennen sind u.a. festgelegte Maßnahmen zur Befestigung von Flächen in wasserdurchlässiger Weise, das Verbot zur Verwendung von wasserdichten und nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung und Vorgaben zur Grundstücksfreiflächengestaltung.

1.7 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	23.09.2021 Bekanntmachung: 05.10.2024
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	14.10.2024 – 15.11.2024 Bekanntmachung: 05.10.2024
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: __.__.____ Frist __.__.____
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 erfolgen im Weilburger Tageblatt als amtliches Bekanntmachungsorgan der Stadt Weilburg.

Angesichts des Planziels die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebäudes unmittelbar angrenzend zur bebauten Ortslage und einer Plangebietsgröße von rd. 0,4 ha zu schaffen, war demnach z.B. nicht von einer erhöhten planerischen Komplexität auszugehen.

1.8 Vorhaben- und Erschließungsplan

Zur Steuerung der baulichen Entwicklung am Ortsrand erfolgt die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 Abs. 3 BauGB. Hier wird der zulässige Nutzungsumfang explizit und abschließend festgelegt.

Die Konzeption sieht die Errichtung eines zeitgemäßen Einfamilienhauses mit zwei Vollgeschossen und geneigtem Dach vor. Die Terrassenbereiche werden Richtung Süden bzw. Südosten ausgerichtet. Die Vorsehung der Garage mit ergänzenden Stellplatzbereich ist hingegen auf der nordwestlichen bzw. westlichen Gebäudeseite angeordnet. Die verkehrliche Erschließung erfolgt zunächst über die im Bestand vorhandene Grundstückszufahrt des Anwesen 1 und wird dann nördlich am Bestandsgebäude vorbeigeführt. Des Weiteren wird auf einer Breite von rd. 23 m eine Streuobstwiese angelegt. Hierzu werden 13 neue Obstbäume angepflanzt. Zwei bereits vorhandene Bäume werden in die Obstwiese integriert. Entlang der nördlichen Grenze der Streuobstwiese wird im Vorsorgeprinzip im Falle von Starkregenereignissen ein begrünter Erdwall mit hangseitig vorgelagerter Mulde angelegt, wodurch das Gefahrenpotential durch Schlamm und Oberflächenwasser aus den Außengebieten reduziert werden kann. Die randlichen Gehölzstrukturen entlang der K 446 bleiben ebenfalls erhalten.

Vorhaben- und Erschließungsplan (Stand: 30.06.2025)



genordnet, ohne Planstand

2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der K 446 (Allendorfer Straße). Ein Teilbereich des Streckenabschnittes der Kreisstraße ist hier der Ortsdurchfahrt von Hasselbach zuzuordnen. Der restliche Abschnitt ist als freie Strecke zu beurteilen. Hier sind die straßenrechtlichen Bestimmungen des Hessischen Straßengesetzes zu berücksichtigen. Dies betrifft in erster Linie die Bauverbots- und Baubeschränkungszone sowie das Verbot der Vorsehung von Grundstückszufahrten. Der in der Örtlichkeit erkennbare OD-Stein ist in der Plankarte dargestellt. Ferner ist die Bauverbotszone gemäß § 23 HStrG nachrichtlich in die Plankarte aufgenommen.

Im Vorfeld wurde sich mit der Möglichkeit der direkten Anbindung des Wohnbaugrundstückes an die Allendorfer Straße auseinandergesetzt. Aufgrund der Kurvenlage mit Gefälle und den bestehenden Gehölzbeständen entlang der Kreisstraße wurde sich aus Gründen der Verkehrssicherheit und der nur unzureichenden Sichtbeziehungen gegen eine solche Grundstückszufahrt ausgesprochen. Hierausfolgend war zunächst die verkehrliche Erschließung ausgehend von der Bangertstraße zwischen den Bestandsgebäuden Nr. 1 und 8 vorgesehen. Aufgrund der hier steil anstehenden Böschung und der resultierenden Längsneigung der Zufahrt ist die Abwicklung des planinduzierten Verkehrs an dieser Stelle nicht zielführend. Aus diesem Grund soll die verkehrliche Erschließung nun anteilig über das sich ebenfalls im Eigentum des Vorhabenträgers befindlichen Flurstücks 5 erfolgen.

Ausgehend von der städtischen *Bangertstraße* können zunächst die intern vorhandenen Zufahrtswege des Anwesens 1 genutzt werden. Von hier aus erfolgt dann die Herstellung eines befestigten Erschließungsweges, der nördlich des Anwesens 1 geführt wird. In diesem Bereich gelangt eine **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Erschließungsweg“ (privat)** zur Ausweisung. Die

Befahrbarkeit wurde mittels Schleppkurvennachweis sowohl für eine Pkw als auch für einen Lieferwagen von einem Fachbüro nachgewiesen. Die Befahrbarkeit durch ein Müllfahrzeug ist hingegen nicht gegeben. Die Abfallsammelbehälter sind demnach an einem geeigneten Standort auf dem privaten Flurstück 5 im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen bereitzustellen. Die für die verkehrliche Erschließung des rückwärtig gelegenen Baugrundstückes sind insgesamt die erforderlichen Flächen im Bereich der Flurstücke 4/2 und 5 im Grundbuch bis zum Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen dinglich zu sichern.

Entlang der Kreisstraße 446 gelangt unter Hinweis auf die vorangehenden Ausführungen ein **Bereich ohne Ein- und Ausfahrt** zur Ausweisung.

In der Umsetzung des Bebauungsplanes wird es durch die Errichtung eines Wohngebäudes mit einer Wohneinheit nur zu einer geringen Erhöhung des Verkehrsaufkommens führen. Die verkehrliche Erschließung kann, trotz Abwicklung über private Flurstücke, insgesamt als gesichert beurteilt werden.

Die nächstliegende Bushaltestelle „Hasselbach-Ortsmitte“ im ÖPNV befindet sich in der Gaudernbacher Straße in einer Entfernung von rd. 300 Metern, die über die vorhandenen Gehwege fußläufig gut erreichbar ist. Das Plangebiet verfügt somit über einen Anschluss an das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs.

3. Inhalt und Festsetzungen

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

3.1 Art der baulichen Nutzung

Bei der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Abs. 3 BauGB ist die planende Kommune nicht an die Vorgaben der Gebietskategorien der §§ 2-11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gebunden. Hiervon abweichend können dezidiert die durch den Bebauungsplan vorbereiteten baulichen Anlagen und Nutzungen als zulässig festgesetzt werden. Planziel ist die Errichtung eines Wohngebäudes für die ortsansässige Familie im Sinne der Eigenentwicklung. Eine anderweitige Nutzung gemäß Baunutzungsverordnung soll hingegen nicht zugelassen werden. Demnach wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass ein Wohngebäude sowie die zugehörigen Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen im Sinne § 14 BauNVO zulässig ist. Dies steht im Kontext mit der Umgebungsbebauung. Gleichzeitig kann eine gebietsunverträgliche Nutzung am Ortsrand vermieden werden.

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 daher die Grundfläche, die Geschossfläche und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Hinzu kommt eine Festsetzung zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes.

Grundfläche (GR)

Zur Steuerung der baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück und des damit einhergehenden Versiegelungsgrades wird im Bebauungsplan die zulässige Grundfläche für die Hauptnutzung abschließend festgesetzt. Unter Berücksichtigung des geplanten Gebäudes und der Tatsache, dass die an das Gebäude unmittelbar angrenzenden Terrassenbereiche ebenfalls bei der Ermittlung der Grundfläche zu berücksichtigen sind, wird die zulässige Grundfläche mit **GR = 240 m²** für das Wohnbaugrundstück festgesetzt. Dies ermöglicht die Errichtung eines zeitgemäßen Wohngebäudes. Ferner sind gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden. Für den vorliegenden Fall bedeutet dies eine maximal zulässige Grundfläche von GR = 360 m² für bauliche Anlagen auf dem gesamten Wohnbaugrundstück. Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass die im Bebauungsplan festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Erschließungsweg“ (privat) nicht bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche heranzuziehen ist.

Die Begrenzung der zulässigen Grundfläche erfolgt mit Blick auf das Gebot zum schonenden Umgang mit Grund und Boden, indem die zulässige Bodenversiegelung und die damit verbundenen negativen Effekte (Erhöhung des Oberflächenabflusses des Niederschlagswassers, Erhöhung des Spitzenabflusses der Vorfluter, steigende Hochwasserspitzen, Verringerung der Grundwasserneubildung) auf das notwendige Maß zur Umsetzung einer zweckentsprechenden Bebauung begrenzt wird.

Geschossfläche (GF)

Auch die zulässige Geschossfläche wird mit **GF = 240 m²** abschließend für das Baugrundstück festgelegt und würdigt die zulässige Grundfläche sowie die festgelegte Zahl der zulässigen Vollgeschosse.

Zahl der Vollgeschosse (Z)

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird zunächst durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss im Dachraum und ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Garagengeschosse sind Vollgeschosse, wenn sie im Mittel mehr als 2 m über die Geländeoberfläche hinausragen.

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird für die städtebauliche Wirkung der Bebauung zunächst durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Um eine gebietsverträgliche Wohnbebauung im Übergang zur Bestandsbebauung im Planumfeld sicherzustellen, wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse mit **Z = II** bestimmt.

Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher empfiehlt sich die ergänzende Festsetzung einer Höhenbegrenzung, um zu dokumentieren, dass die geplante Bebauung im Kontext mit der Umgebungsbebauung steht und auch hinsichtlich der Lage am Ortsrand verträglich dimensioniert ist. Daher wird ergänzend zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse eine maximal zulässige Traufhöhe und eine maximale Oberkante Gebäude im Bebauungsplan festgesetzt.

Zunächst wird die maximale **Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden** wird auf **271,75 m über Normalhöhennull (NHN)** abschließend festgesetzt. Dieser bildet den unteren Bezugspunkt für die Höhenermittlung baulicher Anlagen. Zur Verdeutlichung des natürlichen Geländeverlaufs sind die Höhenlinien in Meter über NHN in der Plankarte dargestellt.

Die maximal zulässige **Traufhöhe (TH)** beträgt **8,0 m** über dem unteren Bezugspunkt und trägt der Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen Rechnung. Die maximal zulässige **Gebäudehöhe (GH.)** wird auf **10,0 m** über dem unteren Bezugspunkt festgesetzt.

Die Traufhöhe ist bei geneigten Dächern der Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Die Gebäudehöhe ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes. Die festgesetzte maximal zulässige Traufhöhe und Gebäudehöhe gelten auch für sonstige bauliche Anlagen.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf ausnahmsweise überschritten werden durch nutzungsbedingte Anlagen:

- die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (z.B. Wärmetauscher, Empfangsanlagen, Lichtkuppeln, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, Ansaug- und Fortführungsöffnungen) bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m.
- Aufzugsmaschinenhäuser/Treppenhäuser bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m.
- Brüstungen/ Absturzsicherungen bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m.

Die Differenzierung der Höhen resultiert aus den Anforderungen der in der Festsetzung näher bezeichneten Anlagen.

Die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen sind geeignet, negative Auswirkungen sowohl auf die unmittelbare Nachbarbebauung als auch auf die städtebauliche Wirkung bezogen auf das Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine Bauweise wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Diese ergibt sich abschließend aus der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt mittels **Baugrenzen**, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt unter Berücksichtigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes und ist auf das geplante Vorhaben ausgelegt. Des Weiteren wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Garagen,

überdachte Pkw-Stellplätze (Carports) und Stellplätze ebenfalls nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Nebenanlagen (z.B. Gartenhütte) im Sinne § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit dies mit den Abstandsbestimmungen der Landesbauordnung vereinbar ist. Auf die Bestimmungen des § 23 Abs. 5 BauNVO wird ergänzend verwiesen.

3.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Mit dem Bebauungsplan soll ein Beitrag zu einer moderaten Siedlungserweiterung für eine ortsansässige Familie geleistet werden. Um einer baulichen Entwicklung entgegenzuwirken, die aufgrund der rückwärtigen Erschließung oder der Wohnform (z.B. Mehrfamilienhäuser) nicht den städtebaulichen Zielvorstellungen entspricht, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass je Wohngebäude lediglich eine Wohneinheit zulässig ist.

3.5 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und der sich weiter nördlich anschließenden landwirtschaftlichen Flächen mit Hangneigungen von 10 % bis 20 % besteht für das Plangebiet eine Gefährdung, dass es zu Schlammeintrag und Überflutungen durch Oberflächenwasser aus den Außengebieten im Zuge von Starkregenereignissen kommen kann. Dies lässt sich anhand der kommunalen Fließpfadkarte ableiten, in der potenziellen Fließpfade, die das Regenwasser bei einem Starkregenereignis nehmen würde, aufgezeigt werden. Es handelt sich bei der Karte um eine rein topographische Geländeanalyse. Dadurch können keine realen Überflutungstiefen ermittelt werden. Die Auflösung des Digitalen Geländemodells von 1 m² ist relativ genau. Trotzdem können nicht alle kleinteiligen Geländestrukturen in der Karte dargestellt werden. Durchlässe, Mauern und Gräben führen dazu, dass Fließpfade womöglich abgeleitet werden und die Darstellung nicht mehr der Realität entspricht. Dennoch stellen die Ergebnisse ein erstes Indiz dar, wo sich im Falle von Starkregenereignissen Fließpfade bilden können und somit eine Gefährdung sowohl für Bestandsgebäude als auch für Neuplanungen darstellen können. Anhand der kommunalen Fließpfadkarte ist ersichtlich, dass zwei Fließpfade das Plangebiet tangieren, sodass ein entsprechendes Gefährdungspotential für Überflutungen und Bodenerosionen für die geplante Wohnbebauung besteht. Im Sinne des Vorsorgeprinzips wird daher entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze eine Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser festgesetzt. Geplant ist die Anlage eines Erdwalls mit einer Höhe von 0,75 m und einer hangseitig angelegten Mulde auf einer Länge von etwa 80 m. Der Hierdurch geschaffene zusätzliche Retentionsraum kann das Gefährdungspotential von Überflutungen reduzieren.

Die Details der Gestaltung der Flächen für Rückhaltung obliegen dem Vollzug des Bebauungsplanes und werden im Rahmen des zu schließenden Durchführungsvertrags abschließend festgelegt.

3.6 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen

Trotz Lage im Ortsrandbereich von Hasselbach gilt es, den Belangen des Natur-, Klima- und Bodenschutzes Rechnung zu tragen. Hierzu enthält der Bebauungsplan Festsetzungen, die eingriffsminimierend auf den Boden- und Wasserhaushalt wirken und darüber hinaus die Anforderungen an eine Ein- und Durchgrünung des Plangebietes würdigen. Auch werden klimaökologische Aspekte aufgegriffen und in der Planung berücksichtigt.

Im Bebauungsplan wird hieraus folgend festgesetzt, dass befestigte Flächen wie z.B. Stellplätze, Wege, Hofflächen im Sinne untergeordneter Nebenanlagen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes

wasserdurchlässig mit einem Abflussbeiwert $\leq 0,6$ zu befestigen sind. Der Abflussbeiwert beschreibt, welcher prozentuale Anteil des Niederschlags zum Abfluss gelangt, d. h. das Verhältnis zwischen abflusswirksamem (effektiven) Niederschlag und dem Gesamtniederschlag. Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass mit der Festsetzung der planerische Wille verfolgt wird, dass maximal 60 % des auf den befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers zum Abfluss gelangt. Die Auswahl eines Abflussbeiwerts $\leq 0,6$ orientiert sich am Arbeitsblatt DWA-M 153 (2007), das praxisbewährte Werte für verschiedene Belagsarten nennt. Beispiele für geeignete Befestigungen sind:

- Pflaster mit offenen Fugen (Abflussbeiwert ca. 0,5)
- Lockerer Kiesbelag, Schotterrasen (ca. 0,3)
- Verbundsteine mit Fugen, Sickersteine (ca. 0,25)
- Rasengittersteine (ca. 0,15)

Des Weiteren wird bestimmt, dass die Verwendung von **wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies)** zur Freiflächengestaltung unzulässig ist. Die Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Teichen, die Verwendung im Zusammenhang mit der Errichtung von Anlagen zur Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser oder Abdichtungen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bleiben hiervon unberührt.

Durch die beiden Festsetzungen kann insgesamt ein Beitrag zur Reduzierung der planinduzierten Abflussmengen erzielt werden, sodass teilweise der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegengewirkt wird. Die Festsetzungen dienen somit sowohl dem Grundwasserschutz als auch dem vorsorgenden Bodenschutz.

Die räumliche Nähe zu den randlichen Gehölzstrukturen und den angrenzenden Freiraumflächen und den hier vorhandenen Lebensräumen für Tiere und Insekten begründen einen städtebaulichen Handlungsbedarf zur Reduzierung von Lichtemissionen. Zur Reduktion der Lichtverschmutzung wird eine Festsetzung zu **Außenbeleuchtungen** in den Bebauungsplan aufgenommen. Demnach gilt, dass ausschließlich vollabgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für Insekten wirkungsarmen Spektrum von weniger als 3.000 Kelvin zulässig sind.

Zur Abgrenzung des Wohnbaugrundstückes gegenüber den angrenzenden zusammenhängenden landwirtschaftlichen Nutzflächen (Wirtschafts- und Mähwiesen) und vor dem Hintergrund einer naturschutzfachlichen Aufwertung wird in diesem Übergangsbereich eine Fläche für **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Streuobstwiese mit Mulden zur Rückhaltung von Niederschlagswasser“** festgesetzt. Innerhalb der Fläche sind 13 bewährte Hochstamm-Obstbäume der Artenliste 1 unter Ziffer 4.1 anzupflanzen und dauerhaft fachgerecht zu pflegen. Eine Verschiebung der festgesetzten Baumstandorte um bis zu 5 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen gemäß nachfolgender Artenliste vorzunehmen. Das Grünland ist als ein- bis zweischüriges Grünland zu bewirtschaften. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung ist unzulässig. Alternativ ist eine extensive Beweidung zulässig. Innerhalb der Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser ist ein begrünter Erdwall mit hangseitig vorgelagerter Entwässerungsmulde mit mindestens 0,75 m Höhe über dem natürlichen Gelände zum Schutz der geplanten Bebauung vor Schlamm- und Niederschlagswasser zu errichten.

Die randlichen Gehölzstrukturen entlang der K 446 sowie prägende Einzelbäume auf dem Wohnbaugrundstück werden zum **Erhalt** festgesetzt. Zum **Erhalt** festgesetzte Bäume und Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang und Notwendigkeit der Fällung des Baumes sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die Ersatzpflanzungsverpflichtung stellt auch hier sicher, dass bei Abgang ein neuer Baum bzw. Gehölz an ungefähr gleicher Stelle die entsprechende Funktion wieder

übernimmt. Durch die Erhaltung der randlichen Gehölzstrukturen entlang der K 446 erfolgt eine optische Abgrenzung gegenüber der Kreisstraße. Zudem bleiben die hier vorhandenen Habitatstrukturen für Vögel und andere Kleinlebewesen langfristig bestehen.

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.

Dachgestaltung

Der Bebauungsplan enthält zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und gestalterischen Aspekten Vorgaben zur Dachform und zur Dachneigung. Zulässig sind demnach Sattel-, Walmdach und Zeltdächer mit einer Neigung von 22°- 35°. Zur Dacheindeckung sind nicht glänzende Materialien in dunklen Farben (schwarz, braun, anthrazit) zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf den Dachflächen sind zulässig. Für Nebenanlagen und Garagen, einschließlich Carports, sowie untergeordnete Dächer sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

Einfriedungen

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche, das Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen, sollen im Plangebiet reduziert werden. Zulässig sind offene Einfriedungen sowie Laubhecken. Die Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2,0 m über der Geländeoberfläche nicht überschreiten. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist zur Gewährleistung der Durchgängigkeit für Kleinlebewesen einzuhalten. Mauer- und Betonsockelsockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern handelt.

Abfall- und Wertstoffbehälter

Auch die Anordnung von Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehältern können sich nachteilig auf das Straßenbild auswirken. Daher sind diese gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen. Sie sind in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen oder mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit einem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben.

Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Neben gestalterischen Aspekten in Bezug auf das Ortsbild und zur Sicherstellung einer Mindestbegrünung der Grundstücksfreiflächen sowie zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf das Kleinklima wird festgesetzt, dass Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 1 m² Fläche unzulässig sind. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt. Darüber hinaus sind mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen (nicht überbaubare Fläche lt. GRZ inkl. Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO) mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen.

5. Wasserrechtliche Festsetzung

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 Hessisches Wassergesetz (HWG) sind wasserrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Demnach ist das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrünten Dachflächen in zweckentsprechenden Anlagen (bspw. Zisternen) mit einem Mindestvolumen von 3 m³ zu sammeln und als Brauchwasser z.B. für die Gartenbewässerung zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Hierdurch kann ein Beitrag zu einer naturverträglichen Niederschlagsbewirtschaftung geleistet werden.

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 Bebauungsplan 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 wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan 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. Um Doppelungen zu vermeiden, wurden 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, in den Umweltbericht integriert. Auf die Ausführungen im als Anlage beigefügten Umweltbericht wird verwiesen.

6.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Zur Behandlung der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB wurde in Anlehnung an die Kompensationsverordnung (KV) die Eingriffsbilanzierung vorgenommen. Hierbei wurden neben den planbedingten Eingriffen auch eingriffsminimierende Maßnahmen, einschließlich der festgesetzten Maßnahmenfläche mit dem Entwicklungsziel „Streuobstwiese“ berücksichtigt. Im Ergebnis verbleibt ein rechnerisches Defizit von 317 Punkten. Für die Behandlung der Eingriffsregelung gibt es keine bindenden rechtlichen Vorgaben. Zur Orientierung werden häufig standardisierte Bewertungsmodelle (bspw. die KV) verwendet. Bei der abwägenden Entscheidung über Art und Umfang des Ausgleichs hat die Kommune eigenverantwortlich zu entscheiden, welchen Ausgleich sie als sachgerecht ansieht. Aufgrund des mehr als untergeordneten Defizits hält die Stadt Weilburg unter Hinweis auf die eingriffsminimierenden Maßnahmen und die positiven Aspekte der festgesetzten Streuobstwiese (Ortsrandeingrünung und -aufwertung,

Verbesserung des Landschaftsbildes, lokales Kleinklima) den Ausgleich als sachgerecht. Den Anforderungen des § 1a Abs. 3 BauGB wird insgesamt entsprochen.

6.3 Artenschutzrechtliche Belange

Die Beurteilung von artenschutzrechtlichen Belangen wird unter Berücksichtigung des Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen durchgeführt. Maßgeblich für die Belange des Artenschutzes sind die Vorgaben des § 44 ff. Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit den Vorgaben der FFH-Richtlinie (FFH-RL) sowie der Vogelschutzrichtlinie (VRL).

Die in § 44 Abs. 1 BNatSchG genannten Verbote gelten grundsätzlich für alle besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie weiterhin für alle streng geschützten Tierarten (inkl. der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) und alle europäischen Vogelarten. In Planungs- und Zulassungsvorhaben gelten jedoch die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG nur für die nach BNatSchG streng geschützten Arten sowie für europäische Vogelarten mit ungünstigem Erhaltungszustand. Arten mit besonderem Schutz nach BNatSchG sind demnach ausgenommen. Für diese übrigen Tier- und Pflanzenarten gilt jedoch, dass sie im Rahmen der Eingriffsregelung gegebenenfalls mit besonderem Gewicht in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Die Artenschutzvorschriften des § 44 BNatSchG sind einzuhalten. Sollten im Baugenehmigungsverfahren oder bei der Durchführung von Baumaßnahmen besonders oder streng geschützte Arten im Sinne von § 44 BNatSchG angetroffen werden, sind diese aufzunehmen und es ist im Baugenehmigungsverfahren bzw. während der Baumaßnahme eine Ausnahmegenehmigung bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen. Eine Nichtbeachtung kann gemäß § 71a BNatSchG einen Straftatbestand darstellen. Die Beachtung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG gilt demnach auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes auch hier entsprechend Rechnung tragen.

Aufgrund der im Plangebiet vorgefundenen Habitatstrukturen wird eine Artenschutzprüfung durchgeführt. Im Jahr 2022 erfolgten nach Ermittlung der prüfungsrelevanten Arten Erhebungen zu den Tiergruppen Vögeln und Reptilien. Aus der Analyse sind als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Vogelarten Feldlerche, Goldammer, Grünfink, Heckenbraunelle und Tannenmeise hervorgegangen. Dementsprechend sind artenschutzrechtliche Konflikte möglich. Nach gutachterlicher Einschätzung kann für die genannten Vogelarten das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung und Tötung), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Erhebliche Störung) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) ausgeschlossen werden. Die Reviere von Feldlerche, Goldammer, Grünfink, Heckenbraunelle und Tannenmeise befinden sich außerhalb des aktuellen Geltungsbereichs bzw. die betroffenen Gehölze sind zum Erhalt festgesetzt. Diese werden durch die Planungen weder direkt noch indirekt betroffen. Dementsprechend sind artenschutzrechtliche Konflikte nicht möglich.

Da nach § 44 Abs. 5 BNatSchG nur Arten besonders zu prüfen sind, die unter gemeinschaftlichem Schutz stehen (EU-VSRL, Anhang IV FFH-Richtlinie, streng geschützte Arten) ist die Blindschleiche im Rahmen der Artenschutzprüfung nicht weiter zu berücksichtigen. Deren Belange sind jedoch im Rahmen der Eingriff-Ausgleich-Regelung (§ 14 ff. BNatSchG) zu beachten. Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Erhaltung bestehender Gehölzstrukturen und Anpflanzung einer Streuobstwiese tragen auch der Verbesserung der Habitatstrukturen für die Blindschleiche bei. Den rechtlichen Anforderungen kann somit vorliegend entsprochen werden.

Zusammenfassend festgehalten werden kann, dass im Ergebnis der Artenschutzprüfung keine artenschutzrechtlichen Konflikte ersichtlich sind, die ein unüberwindbares Hindernis für den Vollzug des Bebauungsplanes darstellen. Unter Einbeziehung der Ergebnisse der Artenschutzprüfung in den

Abwägungsprozess sowie unter Hinweis auf die festgesetzten eingriffsminimierenden Maßnahmen und die Neuanlage einer Streuobstwiese liegen gewichtige städtebauliche Gründe vor, die hier die geplante bedarfsorientierte Eigenentwicklung begründen.

Für weitergehende Informationen wird auf den als Anlage beigefügten Umweltbericht sowie den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag verwiesen.

7. Erneuerbare Energie

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. Seit 01.11.2020 wurde das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft gesetzt, welches die bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV) und das bisherige Erneuerbare-Energien-Wärme-gesetz (EEWärmeG) in einem Gesetz zusammenführt. Hierdurch werden einheitliche Regeln für die energetischen Anforderungen an Neubauten, an Bestandsgebäude und an den Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteversorgung von Gebäuden geschaffen. Zweck des Gesetzes ist ein möglichst sparsamer Einsatz von Energie in Gebäude einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb. Gemäß § 10 GEG ist ein Gebäude als Niedrigenergiegebäude (Effizienzstandard 55) nach Maßgabe des Gesetzes zu errichten. Das Gebäude ist so zu errichten, dass der Gesamtenergiebedarf für Heizung, Warmwasserbereitung, Lüftung und Kühlung, bei Nichtwohngebäuden auch für eingebaute Beleuchtung, den jeweiligen Höchstwert nicht überschreitet, der sich nach § 15 oder § 18 ergibt. Des Weiteren sind Energieverluste beim Heizen und Kühlen durch baulichen Wärmeschutz nach Maßgabe von § 16 oder § 19 zu vermeiden. Zudem darf eine Heizungsanlage zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude nur eingebaut oder aufgestellt werden, wenn sie mindestens 65 Prozent der mit der Anlage bereitgestellten Wärme mit erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme erzeugt. Zum Einsatz können unterschiedliche Energieträger gelangen, sodass zur Vermeidung von Einschränkungen in der Wahlfreiheit im Vollzug des Bebauungsplanes von einer verbindlichen Festsetzung wie bspw. die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie abgesehen wird.

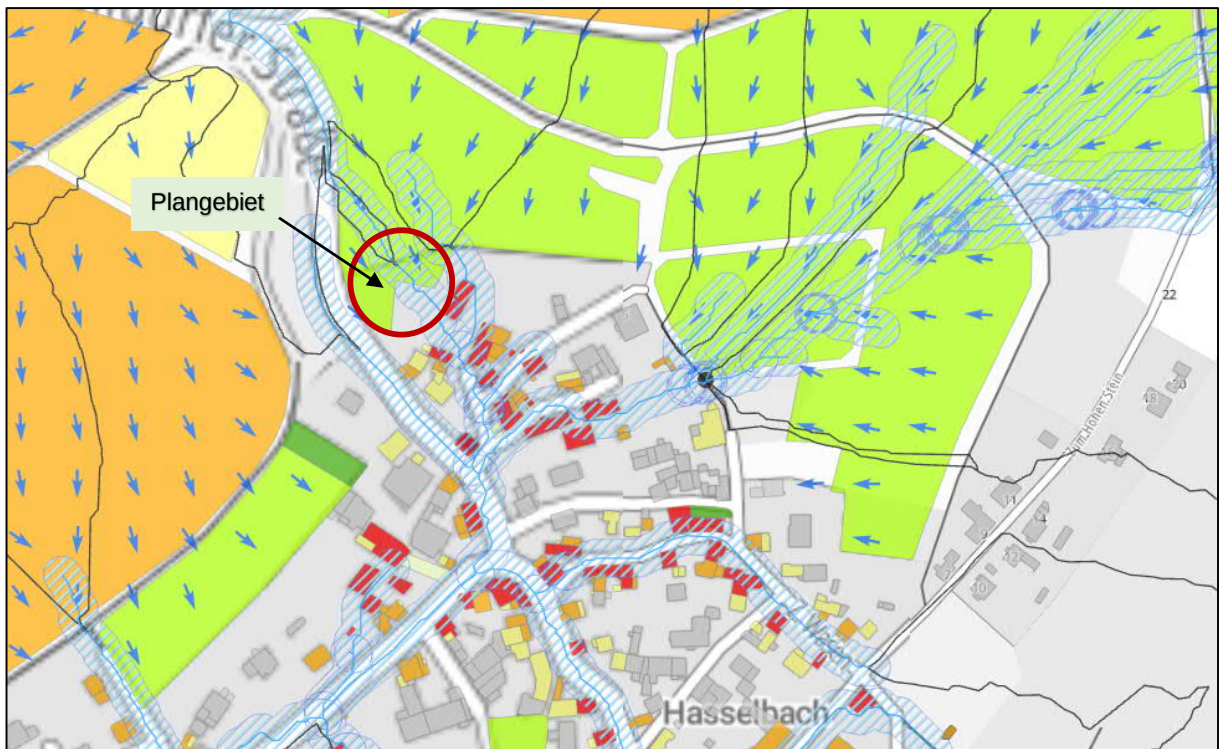
Im Gebäude-Energie-Gesetz wird insofern festgelegt, welche energetischen Anforderungen beheizte und klimatisierte Gebäude erfüllen müssen. Das Gesetz enthält Vorgaben zur Heizungs- und Klimatechnik sowie zum Wärmedämmstandard und Hitzeschutz von Gebäuden. Beim Neubau gibt das Gebäude-Energie-Gesetz bestimmte Anteile an regenerativen Energien vor, die das Gebäude zum Heizen oder auch Kühlen verwenden muss. Da es sich hierbei um allgemein geltendes Recht handelt und sich die Technik ständig weiterentwickelt, wird als ausreichend erachtet, auf die geltenden rechtlichen Bestimmungen hinzuweisen. Städtebauliche Gründe, die über die Vorgaben aus der Fachgesetzgebung hinaus einen Handlungsbedarf begründen würden, sind vorliegend nicht ersichtlich. Ferner verfügt das Plangebiet über optimale Bedingungen in Bezug auf die Geländeneigung und Ausrichtung. Auf Festsetzungen wie bspw. die Ausrichtung von Gebäuden wird dennoch verzichtet, um hinreichend Flexibilität in der Gebäudeplanung und Nutzung des Solarertrags im Falle des Einsatzes von entsprechenden Anlagen zu gewährleisten.

8. Klimaschutz und Klimaanpassung

Im vorliegenden Bebauungsplan wird der Aspekt Klimaanpassung in die Planung einbezogen. Mit der restriktiven Festlegung der maximal zulässigen Grundfläche wird der Versiegelungsgrad auf das für die Umsetzung des Bauvorhabens notwendige Maß begrenzt. Ebenfalls gestalterische Maßnahmen wie der Ausschluss von Schottergärten sowie weiteren Vorgaben zur Bepflanzung der Grundstücksflächen tragen dem Aspekt der Klimaanpassung Rechnung. In Ergänzung werden wasserdurchlässige Beläge für befestigte Flächen festgesetzt sowie die Verwendung von wasserdichten nicht durchwurzelbaren Folien zur Freiflächengestaltung ausgeschlossen. Durch den Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes und Verdunstungskühle sowie Verschattungseffekten durch Neupflanzungen kann zumindest ein Beitrag zur Reduzierung des Funktionsverlustes durch die bauliche Inanspruchnahme geleistet werden. Aufgrund der Hanglage und der anstehenden Baugrundverhältnisse ist eine gezielte Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück nicht möglich, sodass Alternativen zur Ableitung über das vorhandene Trennsystem nicht gegeben sind. Zur Reduzierung der abzuleitenden Abflussmengen ist neben den vorangehend dargelegten eingriffsminimierenden Maßnahmen eine wasserrechtliche Festsetzung Bestandteil des Bebauungsplanes, die die Sammlung und Verwertung von auf nicht dauerhaft begrünten Dachflächen in geeigneten Anlagen (bspw. Zisternen) vorgibt.

Die aktualisierte Starkregen-Hinweiskarte für Hessen (HLNUG 2022) weist einen erhöhten Starkregen-Hinweisindex für das Plangebiet auf. In die Bewertung des Starkregen-Indexes fließen die Anzahl der beobachteten Starkregenereignisse (zwischen 2001 und 2020), der versiegelte Flächenanteil sowie die Überflutungsgefährdung aufgrund der Topografie ein. Der Vulnerabilitäts-Index wird aus der Bevölkerungsdichte, Anzahl der Krankenhäuser, Anzahl industrieller und gewerblicher Gefahrstoffeinsätzen (jeweils pro km²) und im urbanen Raum durch die mittlere Erosionsgefahr im Straßen-Einzugsgebiet ermittelt. Er zeigt im Planungsraum weder erhöhte noch stark erhöhte Werte für die Vulnerabilität an. Des Weiteren stellt die kommunale Fließpfadkarte der Stadt Weilburg das Plangebiet als „Grünland – mäßig gefährdet – Hangneigung 10-20 %“ dar, wobei die Abflussrichtungen nach Südosten angezeigt wird. Des Weiteren verlaufen zwei Fließpfade mit einem Einzugsgebiet von mind. 1 ha und einer Ausdehnung von 10 m zu jeder Seite durch das Plangebiet. Es handelt sich bei der Karte um eine rein topographische Geländeanalyse. Dadurch können keine realen Überflutungstiefen ermittelt werden. Die Auflösung des Digitalen Geländemodells von 1 m² ist relativ genau. Trotzdem können nicht alle kleinteiligen Geländestrukturen in der Karte dargestellt werden. Durchlässe, Mauern und Gräben führen dazu, dass Fließpfade womöglich abgeleitet werden und die Darstellung nicht mehr der Realität entspricht. Dennoch stellen die Ergebnisse ein erstes Indiz dar, wo sich im Falle von Starkregenereignissen Fließpfade bilden können und somit eine Gefährdung sowohl für Bestandsgebäude als auch für Neuplanungen darstellen können.

Fließpfadkarte – Ausschnitt Hasselbach



(Quelle: Starkregenviewer Hessen, HLNUG, Stand 06/2025, bearbeitet)

Es besteht insofern ein gewisses Gefährdungspotential, dass es zu einer Überflutung bei entsprechenden Ereignissen kommen kann. Aufgrund der angrenzenden Grünlandflächen ist allerdings nicht zu erwarten, dass es zu einem größeren Schlammbatrag kommt, wie es bspw. bei intensiv genutzten Ackerböden der Fall wäre. Im Sinne des Vorsorgeprinzips wird im Bebauungsplan entlang der nördlichen Grundstücksgrenze eine Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser festgesetzt. Geplant ist die Anlage eines Erdwalls mit einer Höhe von 0,75 m und einer hangseitig angelegten Mulde auf einer Länge von etwa 80 m. Die Details der Ausgestaltung obliegt dem Vollzug des Bebauungsplanes. Durch den zusätzlich geschaffenen Retentionsraum kann das Gefährdungspotential von Überflutungen und Schlammeintrag reduziert werden. Die Maßnahme kommt auch der vorhandenen Bestandsbebauung zugute, da aufgrund der Hanglage im Bestand bereits ein entsprechendes Gefährdungspotential besteht. So liegt das bestehende Gebäude sowie die angrenzenden Gebäude gemäß kommunaler Fließpfadkarte innerhalb des Gefährdungsbereichs (5m). Die geplante Mulde verläuft über die beiden Fließpfade, von denen die Gefahr im Falle eines Starkregenereignisses ausgeht. Insofern ist nicht ersichtlich, dass Belange Dritter nachteilig betroffen sind.

Durch die Umsetzung der vorliegenden Planung kommt es auch innerhalb des Plangebietes zu Flächenneuversiegelungen. Um grundsätzlich mit Bodenversiegelungen verbundenen negativen Effekten auf den Wasserhaushalt (Erhöhung des Oberflächenabflusses des Niederschlagswassers, Erhöhung des Spitzenabflusses der Vorfluter, steigende Hochwasserspitzen, Verringerung der Grundwasserneubildung) entgegenzuwirken, greift der Bebauungsplan die im Umweltbericht formulierten Empfehlungen auf (Zisternen, geringer Versiegelungsgrad, Begrünungsmaßnahmen). Die Anlage der Streuobstwiese und der extensiven Bewirtschaftung der Flächen spielen zudem eine wichtige Rolle beim Erosionsschutz, da ihre Wurzeln den Boden stabilisieren und das Abtragen durch Regenwasser reduziert werden kann. Somit können Erosionsschäden effektiv reduziert werden.

9. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Wasserversorgung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohngebäude angrenzend zur bebauten Ortslage geschaffen. In der *Bangertstraße* ist die Leitungsinfrastruktur für die Wasserversorgung vorhanden. Nach Stellungnahme der Stadtwerke Weilburg vom 09.10.2024 Anschlüsse an das Trinkwassernetz über die Bangertstraße (VW 63PE) sind grundsätzlich gewährleistet. Der neu zu errichtende Trinkwasseranschluss besitzt jedoch eine Leitungslänge von >110m, sodass gemäß AVBWasserV ein Wasserzählerschacht als Netzübergabepunkt an der Grundstücksgrenze der Bangertstraße 1 zu errichten ist, die abgehende Anschlussleitung ist demnach eine Privatleitung und befindet sich mit allen Rechten und Pflichten im Eigentum des Grundstückseigentümers, für diese er vollständig unterhaltungs- und kostentragungspflichtig ist. Nach DVGW-Arbeitsblatt W 400-1 kann der Mindestversorgungsdruck an der Abzweigstelle der Anschlussleitung von der Versorgungsleitung in Höhe von $EG \geq 2,00$ bar gewährleistet werden. Zudem besteht selbstverständlich die Möglichkeit einer Unterversorgung aus den bestehenden Wohnhaus Nr. 1. Wir weisen in diesem Zusammenhang jedoch darauf hin, dass bei Verkauf eines Gebäudes bzw. bei weiterer Grundstücksaufteilung entweder separate Hausanschlüsse notwendig sind oder die vorhandenen Leitungen mit entsprechenden Gestattungen/Dienstbarkeiten zu sichern, um die Unterversorgung weiter sicherzustellen. In Bezug auf die Bereitstellung von Löschwasser befindet sich der nächstliegende Unterflurhydrant (H09.04008) im Einmündungsbereich der Bangertstraße/Allendorfer Straße mit einer Entfernung über die neu errichtete Erschließungsstraße von ca. 170 m bzw. über die Allendorfer Str. (K446) von ca. 150 m. Über den Hydranten steht eine Löschwassermenge von 800 l / min zur Verfügung.

Zur Behandlung der Thematik der Löschwasserversorgung fand am 16.10.2025 ein gemeinsamer Gesprächstermin zwischen Vertretern der Stadt Weilburg, den Stadtwerken Weilburg sowie dem Stadtbrandinspektor statt. Hintergrund ist, dass die erste Wasserentnahmestelle im Brandeinsatz früher zur Verfügung stehen muss. Die Entfernung zum nächstgelegenen Hydranten mit 150 m bzw. 170 m ist für die erste Wasserentnahmestelle jedoch zu groß. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist daher eine Löschwasserzisterne mit einem Fassungsvermögen von mind. 50 m³ auf dem Grundstück zu errichten. Die Entnahmestelle ist direkt an der Grundstücksgrenze vorzusehen und entsprechend zu beschildern. Die Details (Standort, Wartung, Zugänglichkeit, etc.) werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Abwasserentsorgung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 BauGB der sachgerechte Umgang mit Abwasser und die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Zur Erschließung gehören eine geordnete Abwasserbeseitigung und eine naturverträgliche Niederschlagswasserbewirtschaftung.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Anschlussmöglichkeiten bestehen sowohl in der Allendorfer Straße als auch in der Bangertstraße. Die Entscheidung, wo am Ende der Anschluss erfolgt, obliegt dem Vollzug des Bebauungsplanes.



Die mit einer Versickerung einhergehenden Vorteile (Zuführung des Regenwassers dem natürlichen Wasserkreislauf, Entlastung der Kanalisation, Förderung der Bodenfeuchte, etc.) werden nicht verkannt. Die Bodenverhältnisse lassen häufig eine Versickerung von anfallenden Niederschlagswasser nicht zu. Unter Einbeziehung der örtlichen Gegebenheiten (u.a. Hanglage) und den zu erwartenden Baugrundverhältnisse wird auf eine Festsetzung im Bebauungsplan zur gezielten Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers verzichtet. Ein Vorfluter mit räumlichem Bezug ist ebenfalls nicht vorhanden, in dem die Einleitung des Regenwassers erfolgen könnte. Hierausfolgend wird das anfallende Niederschlagswasser den vorhandenen Regenwasserkanälen zugeleitet. Um dennoch einen Beitrag zur Reduzierung des abzuleitenden Niederschlagswassers zu leisten, ist eine wasserwirtschaftliche Festsetzung zur Sammlung und Verwertung des Regenwassers Bestandteil des Bebauungsplanes. Des Weiteren sind eingriffsminimierende Festsetzungen enthalten, die einen Beitrag zur naturverträglichen Niederschlagswasserbewirtschaftung leisten. Zu nennen sind hier u.a. die Befestigungen in wasserdurchlässiger Weise, Bepflanzungsvorgaben, Ausschluss der Verwendung von wasserdichten Folien zur Freiflächengestaltung und Anlegung von Schottergärten. Auch wenn nicht Bestandteil des regulären Entwässerungskonzeptes, trägt die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser der Erhaltung des natürlichen Wasserkreislaufs bei. In der Mulde kann sich Regenwasser sammeln, verdunsten und langsam natürlich versickern.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird lediglich die Errichtung eines Wohngebäudes mit einer Wohneinheit planungsrechtlich vorbereitet, sodass nur mit einer geringfügigen Erhöhung der Abflussmengen zu rechnen ist, die sachgerecht über das bestehende Kanalnetz abgeleitet werden können. Eine an sich wünschenswerte Versickerung des Oberflächenwassers ist aufgrund der Hanglage in Verbindung mit den anstehenden Baugrundverhältnissen nicht möglich.

Im Übrigen wird bezüglich der Verwertung von anfallendem Niederschlagswasser auf die allgemein geltenden Bestimmungen des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verwiesen:

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

Niederschlagswasser soll ortsnahe 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 Hessische Wassergesetz (HWG) wurde an Inhalt und Systematik des im Jahr 2010 geänderten Wasserhaushaltsgesetzes angepasst, sodass nach der erfolgten Anpassung des Landesrechts nachfolgend auch die maßgebliche Vorschrift des HWG aufgeführt werden soll.

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Wasser- und Heilquellenschutzgebiet

Wasser- und Heilquellenschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt.

Überschwemmungsgebiete und oberirdische Gewässer

Überschwemmungsgebiete oder oberirdische Gewässer werden durch die Planung nicht berührt.

Grundwasserschutz und Bodenversiegelung

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge einer Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Hinzu kommt gegebenenfalls auch der potenzielle Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Flächen und die restriktive Festsetzung der zulässigen Grundfläche. Darüber hinaus ist die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung unzulässig. Zudem ist die Anlage von sogenannten Schottergärten für die Freiflächengestaltung unzulässig. Ferner sind die randlichen Gehölzstrukturen zu erhalten und weitere Pflanzmaßnahmen wie z.B. die Entwicklung von Extensivgrünland mit der Anpflanzung von Obstbäumen vorzusehen. Die geplanten Maßnahmen dienen insgesamt sowohl dem Grundwasserschutz als auch dem vorsorgenden Bodenschutz.

Die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO) sind ferner zu berücksichtigen, z.B. der im Folgenden zitierte **§ 8 Abs. 1 HBO**:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

1. *wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und*
2. *zu begrünen oder zu bepflanzen,*

soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

10. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten

Altablagerungen und Altstandorte sowie sonstige Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Weilburg zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt.

Werden im Zuge der Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten wahrgenommen, sind nach § 4 Abs. 1 und 2 HaltBodSchG die Bauarbeiten an dieser Stelle abzubrechen und der Sachstand unverzüglich dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4 zur Prüfung vorzulegen.

Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Vorsorgender Bodenschutz

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

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, beispielsweise Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB. Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, d.h. Erhaltung des Infiltrationsvermögens. Bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden (siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017).
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden anlegen (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z. B. durch Absperrung mit Bauzäunen, Einrichtung fester Baustraßen oder Lagerflächen. Bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufuss, z.B. zufließendes Wasser von Wegen. Der ggf. vom Hang herabkommende Niederschlag ist während der Bauphase – beispielsweise durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes – um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten. Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen.
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit sowie positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

Für die zukünftigen Bauherren sind nachfolgende Infoblätter des Hessischen Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt (HMLU) zu beachten:

- Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende (HMLU 2024)
- Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Hauslebauer (HMLU 2024)

11. Kampfmittel

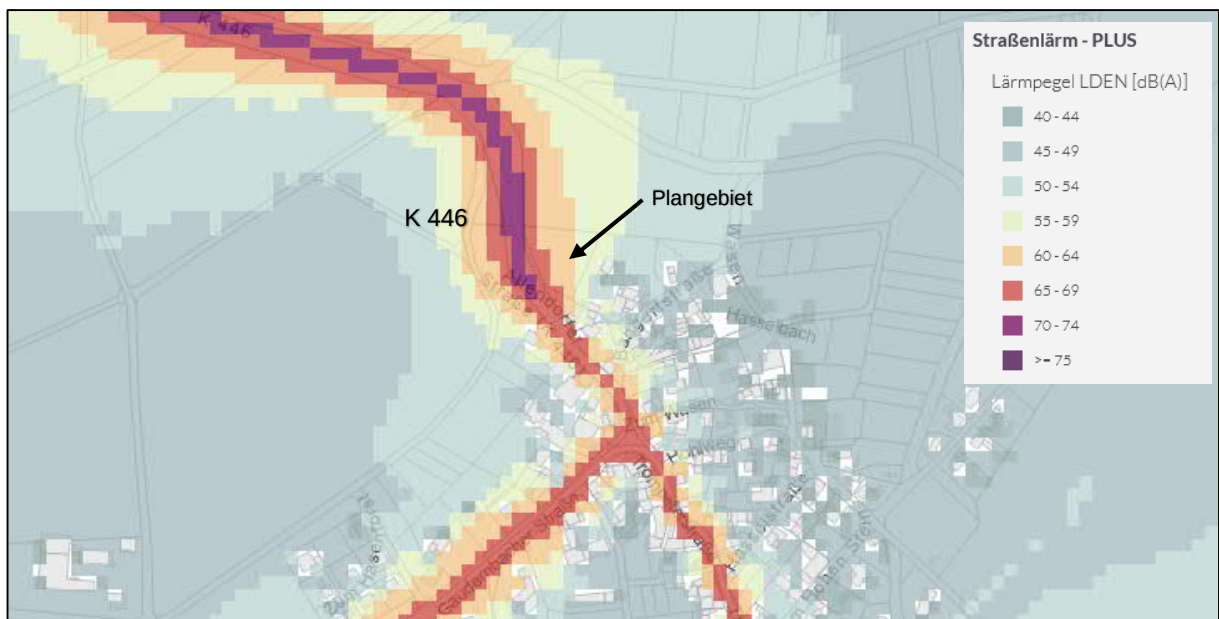
Für das Plangebiet liegen keine Luftbilder aus den Kriegsjahren vor. Laut Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes vom 05.11.2024 befindet sich das Areal nicht in einem Bereich, der nach den bisherigen Erkenntnissen als kampfmittelbelastet eingestuft ist. Eine systematische Kampfmittelräumung ist daher nicht erforderlich. Sollte im Zuge der Bauarbeiten dennoch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

12. 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 Entwicklung einer Wohnbebauung steht das Vorhaben im Kontext mit der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzung, sodass dem genannten **Trennungsgrundsatz** des § 50 BImSchG entsprochen werden kann.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die K 446 an. Laut Kartierungsgrundlage für die Lärmkartierung 2022 weist die Kreisstraße mit rd. 1.808 Kfz pro Tag ein eher geringes Verkehrsaufkommen auf. Unter Bezugnahme auf den Lärmviewer Hessen liegen keine Hinweise auf immissionsschutzrechtliche Konflikte in Bezug auf Verkehrslärm vor, die auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung einen weitergehenden Handlungsbedarf begründen würden. Zumal die Kreisstraße, insbesondere im südwestlichen Bereich im Einschnitt verläuft und der bestehende Böschungsbereich bereits lärmreduzierend wirkt. Des Weiteren ist das Baufenster in den Bereichen verortet, die keine erhöhten Anforderungen an den Schallschutz (bspw. Mindestschalldämmmaße von Außenbauteilen) erkennen lassen. Ergänzend wird auf die einschlägige DIN 4109 verwiesen.

Ausschnitt Lärmviewer Hessen (Lärmkartierung 2022, tags)



(Quelle: Lärmviewer Hessen - Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie)

Südlich des Plangebietes befindet sich ein Dachdeckerbetrieb. Für das Umfeld des Plangebietes liegt kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. Aufgrund der bestehenden Nutzungsstruktur und der örtlichen Gegebenheiten ist das Gebiet als faktisches Mischgebiet zu bewerten. Diese Einschätzung wird durch die Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Weilburg gestützt, welcher das Umfeld ebenfalls als gemischte Baufläche darstellt. Zur Beurteilung möglicher immissionschutzrechtlicher Konflikte ist daher insgesamt auf den Gebietscharakter einer gemischten Bebauung abzustellen, auch wenn im Bebauungsplan aufgrund des Vorhabenbezugs kein Baugebiet nach Baunutzungsverordnung zur Ausweisung gelangt, sondern ein Wohngebäude explizit festgesetzt ist. In Mischgebieten sind gewerbliche Nutzungen zulässig, sofern sie das Wohnen nicht wesentlich stören. Hierausfolgend ist in Bezug auf den bestehenden Dachdeckerbetrieb nicht von einer solchen Immissionsbelastung auszugehen, dass eine Gesundheitsgefährdung vorliegt und den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht entsprochen werden kann. Die gewerbliche Tätigkeit eines Dachdeckerbetriebes entfaltet ihre Hauptwirkung typischerweise auf externen Baustellen. Die Emissionen resultieren größtenteils aus den Fahrzeugbewegungen des Kunden- und Beschäftigtenverkehrs. Die Hofflächen des Betriebes sind Richtung Allendorfer Straße ausgerichtet. Hierüber erfolgt auch die verkehrliche Erschließung. Die Bestandsbebauung wirkt in Bezug auf die auf das Plangebiet einwirkende Immissionsbelastung zudem abschirmend. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung liegen daher keine Hinweise vor, die eine gutachterliche Betrachtung der Situation oder die Aufnahme von Festsetzungen zum Schallschutz erforderlich machen würden. Des Weiteren ist eine Beeinträchtigung der Betriebsabläufe des Dachdeckerbetriebes nicht ersichtlich. Die geplante Wohnnutzung führt nicht zu einem Heranrücken einer Wohnbebauung über das bislang vorhandene Maß hinaus und wird planungsrechtlich nicht vorbereitet. Auch in Bezug auf die landwirtschaftliche Nutzung im Bereich des Anwesens Bangertstraße 1 ist nicht mit einem unzumutbaren Störpotential der Wohnnutzung oder Beeinträchtigungen der landwirtschaftlichen Nutzung zu rechnen. Als Maßstab ist ebenfalls der Gebietscharakter eines Mischgebietes zu Grunde zu legen. Unabhängig hiervon befindet sich der landwirtschaftliche Betrieb anteilig im Eigentum der Vorhabenträgerin. Das geplante Wohngebäude steht daher im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Hof. Des Weiteren ist die Landwirtschaft als Nebenerwerbslandwirtschaft gemeldet. Die Scheune wird zum Unterstellen von Brennholz und als Vorratsraum genutzt. Eine Tierhaltung im größeren

Umfang erfolgt nicht. Neben der Scheune befindet sich ein kleinerer Stall, indem gegenwärtig 20 Hühner gehalten werden. Zeitweise sind zudem 5 Gänse untergebracht. Insofern sind immissionsschutzrechtliche Konflikte nicht zu erwarten. Den Anforderungen an die Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse kann zudem entsprochen werden.

13. Denkmalschutz

Das nächstgelegene denkmalgeschützte Einzelkulturdenkmal befindet sich in einer Entfernung von rd. 65 m südlich des Plangebietes in der Allendorfer Straße 4. Es handelt sich hierbei um das ehemalige Rathaus, welches in der damals noch selbständigen Dorfgemeinde im Jahr 1955 errichtet wurde. Die visuell prägende Wahrnehmung des Einzelkulturdenkmals erfolgt ausgehend von der Allendorfer Straße. Aufgrund der fehlenden Sichtbeziehungen zum Plangebiet und der zwischenliegenden Bestandsbebauung sind Beeinträchtigungen auf denkmalschutzrechtliche Belange vorliegend nicht ersichtlich.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

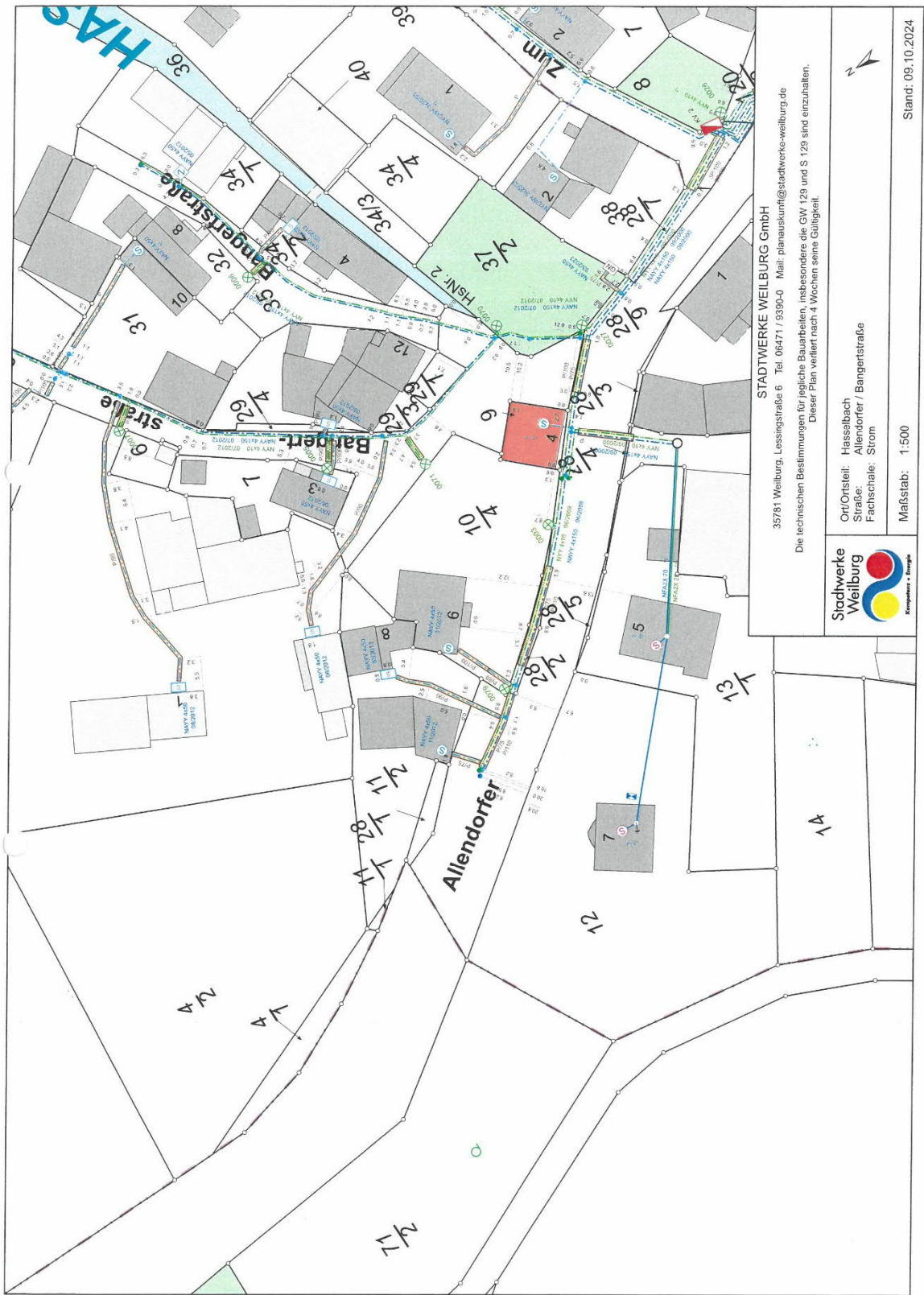
14. Sonstige Infrastruktur

Sonstige Infrastruktureinrichtungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Anschlüsse an das Niederspannungsnetz über die Bangertstraße (NA YY 4x150) sind grundsätzlich gewährleistet. Der neu zu errichtende Stromanschluss besitzt jedoch eine Leitungslänge von >110m. Die unterschiedlichen Arten der Anschlussmöglichkeiten sind im Vollzug des Bebauungsplanes mit dem Vorhabenträger zu besprechen.

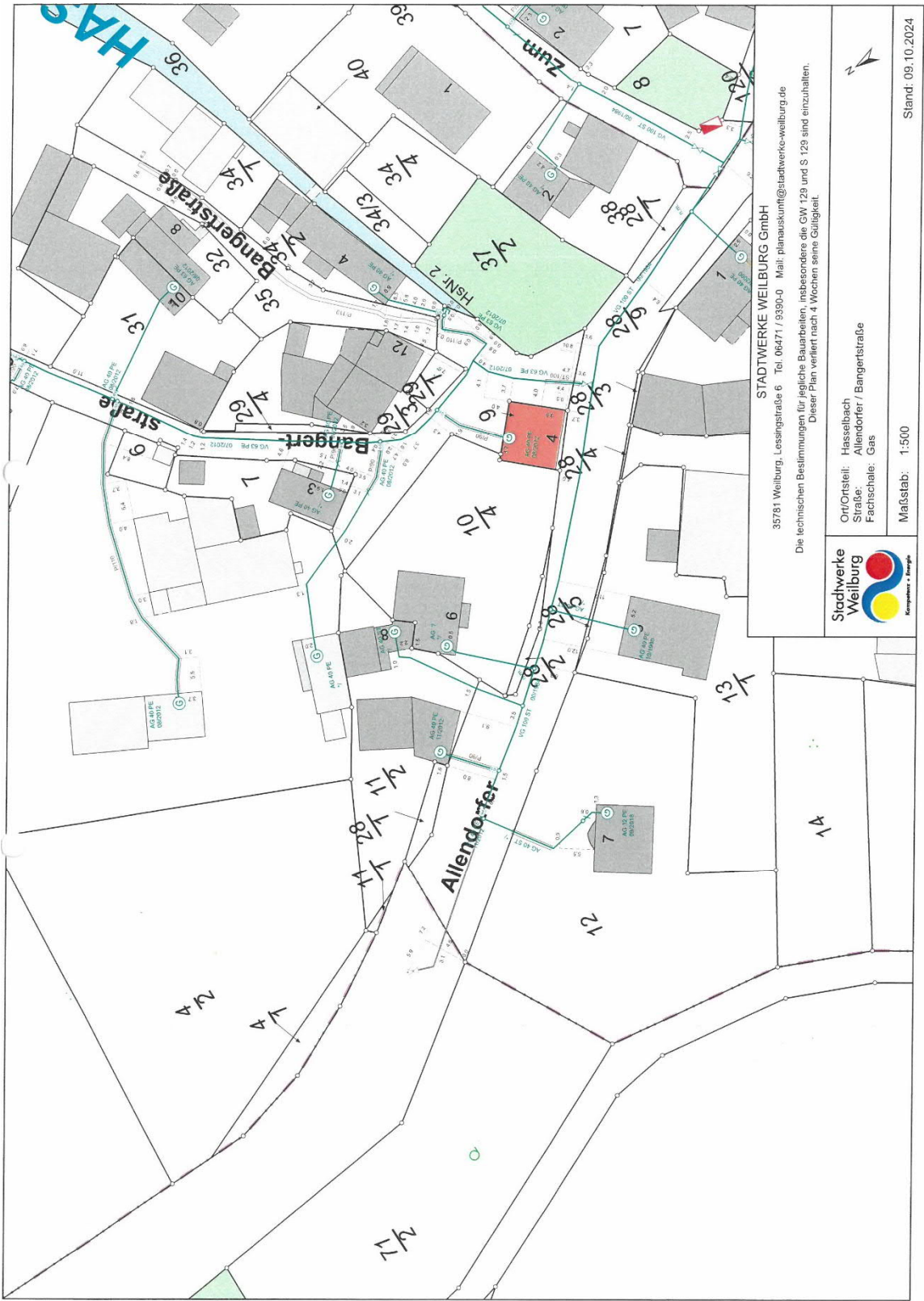
Anschlüsse an das Niederdrucknetz über die Bangertstraße (VG 63PE) sind grundsätzlich gewährleistet. Der Netzanschluss Gas ist bis zu einer Leistung von 30 KW BKZ befreit.

Stromversorgung



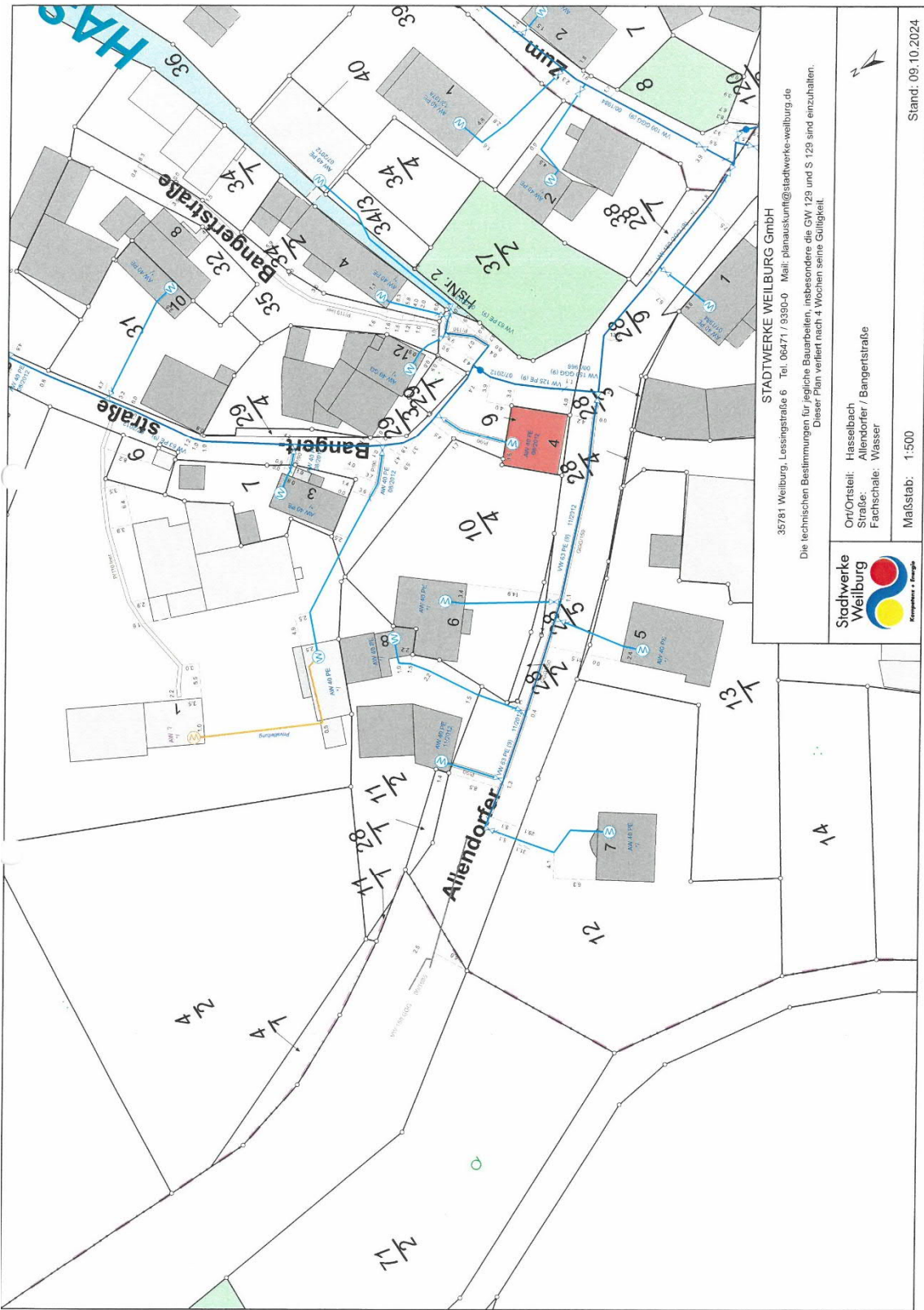
(Quelle: Stadtwerke Weilburg)

Gasversorgung



(Quelle: Stadtwerke Weilburg)

Wasserversorgung



(Quelle: Stadtwerke Weilburg)

15. Bergbau

Der Geltungsbereich liegt im Gebiet von zwei erloschenen Bergwerksfeldern, in denen Bergbau betrieben und bergbauliche Untersuchungsarbeiten durchgeführt wurden. Nach den vorhandenen Unterlagen wurde der Bergbau außerhalb des Geltungsbereiches betrieben. Die örtliche Lage der bergbaulichen Untersuchungsarbeiten ist nicht bekannt.

16. Bodenordnung

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

17. Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht mit integrierten landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Flur 1, Flurstücke 4/1 und 4/2“ und Änderung des Flächennutzungsplanes, Planungsbüro Fischer, Stand: 06.11.2025
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Flur 1, Flst. 4/1 und 4/2", PlanÖ, Stand: 07/2025
- Vorhaben- und Erschließungsplan, Stand: 06.11.2025

Planstand: 06.11.2025

Projektnummer: 21-2632

Projektleitung: Birgit Roeßing, Dipl.-Bauingenieurin (FH), Stadtplanerin AKH

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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