

Stadt Friedberg, Stadtteil Ossenheim

Begründung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 98

„Östlich Haalweg“

Vorentwurf

Planstand: 26.06.2026

Projektnummer: 26-3193

Projektleitung: Seibert

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	4
1.4 Verbindliche Bauleitplanung	6
1.5 Vorhaben- und Erschließungsplan	6
1.6 Durchführungsvertrag	10
1.7 Innenentwicklung und Bodenschutz	11
1.8 Verfahrensart und -stand	11
2. Städtebauliche und verkehrliche Konzeption	12
3. Inhalt und Festsetzungen	13
3.1 Art der baulichen Nutzung	13
3.2 Maß der baulichen Nutzung.....	13
3.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)	14
3.2.2 Zahl der Vollgeschosse (Z)	14
3.2.3 Festsetzungen zur Höhenentwicklung	14
3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	15
3.4 Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung „Spielplatz“	15
3.5 Verkehrsflächen	15
3.6 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	15
4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	16
4.1 Dach- und Fassadengestaltung	16
4.2 Gestaltung von Einfriedungen	16
4.3 Abfall- und Wertstoffbehälter	17
4.4 Grundstücksfreiflächen	17
5. Berücksichtigung umweltschützender Belange	17
5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht.....	17
5.1.1 Boden und Flächeninanspruchnahme.....	18
5.1.2 Wasser	20
5.1.3 Luft, Klima und Folgen des Klimawandels	21
5.1.4 Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen	25
5.1.5 Tiere und artenschutzrechtliche Belange	26
5.1.6 Natura 2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete	27
5.1.7 Gesetzlich geschützte Biotope und Flächen mit rechtlichen Bindungen	27
5.1.8 Biologische Vielfalt	27

5.1.9	Landschaft	28
5.1.10	Mensch, Wohn- und Erholungsqualität	29
5.1.11	Eingriffs- und Ausgleichsplanung	29
5.2	Eingriffs- und Ausgleichplanung	29
5.3	Artenschutzrechtliche Belange	30
5.4	Schutzgebiete	30
5.5	Biotopschutz	30
6.	Allgemeiner Klimaschutz.....	30
7.	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	31
7.1	Überschwemmungsgebiet und Oberirdische Gewässer	31
7.2	Wasserversorgung.....	31
7.3	Abwasserbeseitigung.....	31
8.	Erneuerbare Energien und Energieeinsparung	32
9.	Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	32
10.	Vorsorgender Bodenschutz	32
11.	Kampfmittel.....	34
12.	Immissionsschutz	34
13.	Denkmalschutz	34
14.	Weitere nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise.....	34
14.1	Bodenordnung	34
14.2	Stellplatzsatzung.....	34
14.3	DIN-Normen	34
15.	Anlagen und Gutachten	35

1. Vorbemerkungen

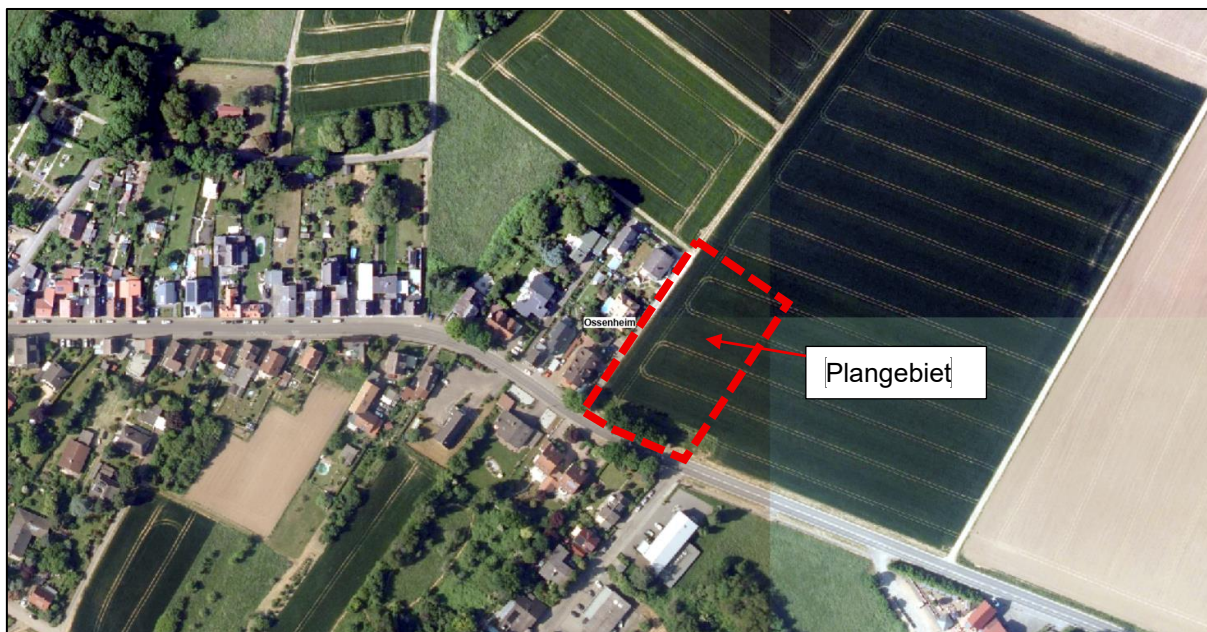
1.1 Planerfordernis und -ziel

Ziel der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 98 ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Wohngebietes im Bereich des Flurstücks 4, Flur 8, Gemarkung Ossenheim. Das Grundstück befindet sich derzeit im planerischen Außenbereich gemäß § 35 BauGB, sodass für die beabsichtigte Wohnbebauung die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich ist.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 5.900 m² und stellt somit einen Teilbereich des insgesamt 50.640 m² großen Flurstücks dar. Mit der Bauleitplanung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung an die bestehende Wohnbebauung westlich des Plangebietes sichergestellt und zugleich eine maßvolle Erweiterung des Siedlungsbereiches ermöglicht werden.

Das städtebauliche Ziel besteht in der Entwicklung eines überwiegend wohnbaulich geprägten Gebietes mit einer angemessenen baulichen Dichte. Vorgesehen ist die Errichtung von fünf Doppelhäusern sowie fünf Einfamilienhäusern, wodurch insgesamt 15 Wohneinheiten entstehen sollen. Die Bebauung ist mit zwei Vollgeschossen sowie einem Dachgeschoss als Nichtvollgeschoss geplant und fügt sich damit in die bestehende Siedlungsstruktur sowie in die landschaftliche Umgebung ein.

Lage des Plangebietes



Quelle: Regionalverband FrankfurtRheinMain

genordet, ohne Maßstab

Der Bebauungsplan soll zudem die zukünftige Entwicklung des Gebietes berücksichtigen. Die verkehrliche Erschließung wird so konzipiert, dass eine spätere Erweiterung des Baugebietes in östlicher Richtung im Rahmen eines zweiten Bauabschnittes grundsätzlich möglich bleibt. Ebenso werden mögliche zukünftige Infrastrukturelemente, insbesondere eine potenzielle Radwegeverbindung zwischen Ossenheim und Florstadt entlang der Florstädter Straße, planerisch berücksichtigt.

Ein weiteres wesentliches Planziel ist die Sicherstellung einer funktionsfähigen Erschließung des Plangebietes. Diese soll über die bestehende Straße „Haalweg“ erfolgen, die im Zuge der Planung grundhaft ausgebaut wird. Da keine ausreichende Ver- und Entsorgungsinfrastruktur im Plangebiet vorhanden ist, werden neue Erschließungsanlagen erforderlich.

Die Kosten für die gesamte Erschließung sowie für die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen infolge des Eingriffs in Natur und Landschaft trägt der Vorhabenträger.

Insgesamt verfolgt der Bebauungsplan das Ziel, unter Berücksichtigung städtebaulicher, verkehrlicher und landschaftsökologischer Belange eine nachhaltige Wohngebietsentwicklung zu ermöglichen und gleichzeitig die Grundlage für eine perspektivische Weiterentwicklung des Gebietes zu schaffen.

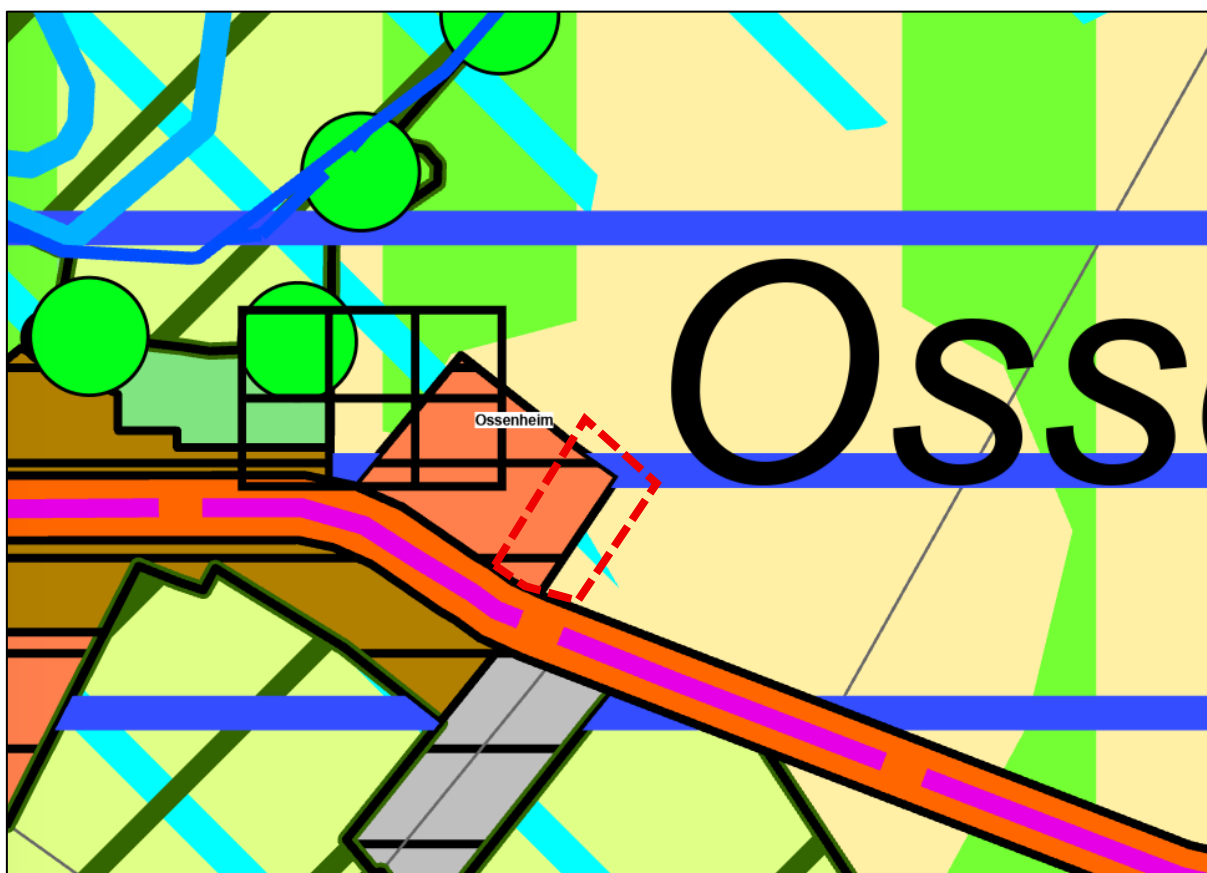
1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet mit einer Größe von rd. 0,59 ha befindet sich im östlichen Siedlungsrand im Stadtteil Ossenheim der Stadt Friedberg. Der Geltungsbereich schließt östlich an den Haalweg und nördlich an die Bundesstraße 275 bzw. Florstädter Straße an. Im Norden und Osten grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Westlich befindet sich Wohnbebauung entlang des Haalwegs.

1.3 Regionalplanung

Bauleitpläne sind gemäß § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Maßgebend für das Plangebiet sind die Vorgaben des Regionalplans Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010). Der RPS/RegFNP 2010 enthält in einem zusammengefassten Planwerk sowohl die regionalplanerischen Festlegungen nach § 9 Abs. 4 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) als auch die flächennutzungsplanbezogenen Darstellungen nach § 5 BauGB.

Ausschnitt Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP 2010)



Quelle: Regionalverband FrankfurtRheinMain

genordet, ohne Maßstab

Der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP 2010) stellt im Bereich des Plangebietes überwiegend eine Fläche für Wohnbau (Bestand) dar. Östlich und teilweise nördlich liegen Teilbereiche im Vorranggebiet Landwirtschaft, überlagert von Darstellungen des Grundwasserschutzes.

Die bestehende Bebauung entlang der Erschließungsstraße „Haalweg“ weist bereits einen städtebaulich prägenden Wohngebietscharakter auf. Insofern wird zusätzlich zu der Vereinbarkeit der Darstellung der Wohnbebauung der weiteren östlich gelegenen Flächen den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung sowie der Flächennutzungsplanung auch künftig entsprochen. Vertiefend soll nachfolgend eine Übersicht über die zugrundeliegenden weiteren Zielvorgaben erfolgen:

Z3.4.1-3 Die bauleitplanerische Ausweisung von Wohnbau-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen sowie dazugehörigen kleineren gewerblichen Bauflächen hat innerhalb der in der Karte ausgewiesenen „Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung“ stattzufinden. (...)

- Das o.g. Ziel wird durch die vorliegende Bauleitplanung gewahrt. Der überwiegende Flächenbereich der Planung befindet sich in der Darstellung Wohnbaufläche Bestand. Kleinere Teilbereiche außerhalb der Wohnbaudarstellung im Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP 2010) können in die Wohnbauentwicklung einbezogen werden, wenn es sich – wie im vorliegenden Fall – um eine unmittelbar an den Siedlungsbestand anschließende Arrondierungsfläche handelt, die keine eigenständige Freiraumfunktion besitzt, infrastrukturell vorgeprägt ist und die Grundzüge der regionalen Planung nicht berührt. Der Planbereich stellt eine städtebaulich sinnvolle Abrundung der Ortslage dar und ermöglicht eine bedarfsgerechte, flächensparende Weiterentwicklung ohne Zersiedelung oder erhebliche Beeinträchtigung regional bedeutsamer Freiraumstrukturen.

Z3.4.1-4 Bei der Inanspruchnahme von Flächen für Wohnsiedlungszwecke stellen die dem maximalen Bedarf der Städte und Gemeinden entsprechenden Flächenwerte der Tabelle 1 (des RegFNP) die Obergrenze dar. Auf diese Flächenwerte sind erkennbare größere Reserven im Bestand, wie z. B. freiwerdende Militärflächen, anzurechnen. Der Bedarf ist vorrangig im zentralen Ortsteil innerhalb der „Vorranggebiete Siedlung, Bestand“ sowie in den ausgewiesenen „Vorranggebieten Siedlung, Planung“ zu decken. Eine Eigenentwicklung ist aber auch in nicht-zentralen Ortsteilen möglich. Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Entwicklung neuer Siedlungsgebiete haben. (...)

- Die geplante Einbeziehung des randlich außerhalb der Wohnbaudarstellung liegenden Teilbereichs steht aus diesseitiger Einschätzung im Einklang mit Ziel Z 3.4.1-4 des Regionalen Flächennutzungsplans Südhessen. Da die Potenziale der Innenentwicklung im zentralen Stadtteil Ossenheim begrenzt sind, stellt das Vorhaben eine zulässige und maßvolle Eigenentwicklung eines nicht-zentralen Ortsteils dar. Durch den unmittelbaren Anschluss an den bestehenden Siedlungsbestand und die kompakte Flächeninanspruchnahme wird dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung getragen, ohne die Grundzüge der regionalplanerischen Zielsetzungen zu berühren. Die vorliegende Planung entspricht den o.g. Zielvorgaben grundsätzlich.

Z3.4.1-9 Im Rahmen der Bauleitplanung sind für die verschiedenen Siedlungstypen die nachfolgenden Dichtevorgaben, bezogen auf Bruttowohnbau land, einzuhalten:

- *im ländlichen Siedlungstyp 25 bis 40 Wohneinheiten je ha,*
- *in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 Wohneinheiten je ha,*
- *im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte 45 bis 60 Wohneinheiten je ha,*
- *im Großstadtbereich mindestens 60 Wohneinheiten je ha.*

Die unteren Werte dürfen nur ausnahmsweise unterschritten werden. Ausnahmen sind insbesondere begründet durch die direkte Nachbarschaft zu ländlich geprägten Gebieten, durch die Eigenart eines Ortsteiles, durch das Vorliegen topografischer, ökologischer und klimatologischer Besonderheiten.

- Die geplante Wohnbauentwicklung umfasst fünf Einfamilienhäuser sowie zehn Doppelhaushälften mit insgesamt 15 Wohneinheiten. Die daraus resultierende Bruttowohndichte bewegt sich aus diesseitiger Einschätzung im Bereich der für den ländlichen Siedlungstyp vorgesehenen Dichtespanne gemäß Ziel Z 3.4.1-9. Dies ist zudem städtebaulich begründet, da das Plangebiet unmittelbar an ländlich geprägte Freiräume angrenzt und der betroffene Ortsteil durch eine überwiegend ein- bis zweigeschossige, aufgelockerte Wohnbebauung mit hohem Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern gekennzeichnet ist. Die vorgesehene Bebauungsstruktur orientiert sich bewusst an der Eigenart des Ortsteils sowie an der Maßstäblichkeit der angrenzenden Bestandsbebauung.

Eine höhere Verdichtung würde zu einem deutlichen Bruch des Ortsbildes, zu Nutzungskonflikten mit der bestehenden Bebauung sowie zu einer städtebaulich nicht verträglichen Überformung des Siedlungsrandes führen. Die geplante Dichte stellt daher einen angemessenen Ausgleich zwischen dem regionalplanerischen Ziel eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden und der erforderlichen Ortsverträglichkeit dar und entspricht insgesamt den Zielsetzungen des Z 3.4.1-9.

1.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für den vorliegenden Planbereich existiert bisher kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

1.5 Vorhaben- und Erschließungsplan

Die Stadt Friedberg kann durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Stadt Friedberg abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist sowie sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Absatz 1 BauGB verpflichtet (Durchführungsvertrag). Wesentliche Elemente des Planungsinstrumentes „Vorhabenbezogener Bebauungsplan“ sind somit der vorhabenbezogene Bebauungsplan selbst, der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Durchführungsvertrag. Das Vorhabengrundstück ist in der Plankarte mit Randsignatur grafisch abgegrenzt. Die Straßenverkehrsflächen werden gemäß § 12 Abs. 4 BauGB einbezogen. Die wesentlichen Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes werden nachfolgend zusammenfassend dargestellt:

Vorhaben- und Erschließungsplan – Lageplan



Quelle: Town and Country, 2025

Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht die Errichtung von 15 Wohngebäuden, in Form von fünf Einfamilienhäusern und zehn Doppelhaushälften vor. Die Erschließung erfolgt über den Haalweg. Geplant sind insgesamt drei verschiedene Gebäudetypen, für die Einfamilienhäuser das „Lichthaus 152“ und das „Flair 152 re“, für die Doppelhäuser das „Mainz 128“. Die Bebauung ist mit zwei Vollgeschossen sowie einem Dachgeschoss als Nichtvollgeschoss geplant.

Die Höhe der Gebäude beträgt zwischen 9 m und 10,50 m und orientiert sich damit an der benachbarten Bebauung im Westen. Die Stellplätze werden auf den jeweiligen Baugrundstücken nachgewiesen, für Besucher sind weitere Stellplätze auf der Fläche der Grünanlage des Spielplatzes vorgesehen.

Ansichten Doppelhaus Mainz 128



Quelle: Town and Country

Ansichten Einfamilienhaus Flair 152 re



Quelle: Town and Country

Ansichten Einfamilienhaus Lichthaus 152



Quelle: Town and Country, 2025

1.6 Durchführungsvertrag

Während der Vorhaben- und Erschließungsplan den gleichen Verfahrensschritten wie der Vorhabenbezogene Bebauungsplan unterliegt, wird der Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB gesondert vor dem Beschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger geschlossen. Die Planungshoheit verbleibt selbstverständlich bei der Stadt, ein Anspruch auf die Aufstellung eines Bebauungsplans oder bestimmter Festsetzungen im Bebauungsplan wird durch den Vertrag nicht begründet und ist gesetzlich ausgeschlossen.

Die gegenwärtigen absehbaren wesentlichen Inhalte des Durchführungsvertrages, die für das Verständnis der Planung erforderlich sind, werden nachfolgend zusammengefasst:

Vertragsgegenstand, Vertragsgebiet

Im Durchführungsvertrag wird das Vertragsgebiet und das zu realisierende Vorhaben definiert. Zur Vermeidung von Wiederholungen sei hier auf die vorstehenden Ausführungen zum Vorhaben verwiesen.

Durchführungsverpflichtung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließung im Vertragsgebiet nach den Regelungen des Vertrages, den Inhalten des Vorhaben- und Erschließungsplanes und den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes innerhalb einer mit der Stadt noch auszuhandelnden Frist.

Kostenübernahme

Der Vorhabenträger erstellt auf seine Kosten die als Satzung zu beschließenden Planunterlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplanes und der notwendig werdenden Fachgutachten. Der Vorhabenträger trägt ebenfalls die Kosten des Vertrags sowie des Aufstellungsverfahrens und die verwaltungsinternen Kosten.

Durchführung von Erschließungsmaßnahmen

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, sämtliche für die Umsetzung des Vorhabens notwendigen Erschließungsanlagen (Ver- und Entsorgung sowie Zufahrten, etc.) auf seine Kosten zu erstellen.

Begrünungs- und Artenschutzmaßnahmen

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die nach den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen fachgerecht durchzuführen.

Darüber hinaus wird der Vertrag vsl. weitere Regelungen zu Übertragung einzelner Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen, zum Haftungsausschluss, Rücktrittsrecht und Kündigung, Weitergabe von Verpflichtungen und Rechtsnachfolge, Unwirksamkeit von Vertragsbedingungen sowie Änderungen und Ergänzungen und Wirksamwerden des Vertrages enthalten.

1.7 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird 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 Städte und Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Das vorliegende Vorhaben entspricht diesen Zielsetzungen. Das Plangebiet schließt unmittelbar an bestehende Siedlungsstrukturen an und stellt keine isolierte Neuausweisung im Außenbereich dar. Vielmehr handelt es sich um eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung und Ergänzung des bestehenden Siedlungskörpers. Die Fläche ist infrastrukturell bereits angebunden und kann ohne die Neuschaffung umfangreicher Erschließungsanlagen entwickelt werden. Damit weist das Vorhaben wesentliche Merkmale einer Innenentwicklung im funktionalen Sinne auf, auch wenn Flächen bislang landwirtschaftlich genutzt werden.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass der Regionale Flächennutzungsplan die Fläche bereits teilweise als Wohnbaufläche darstellt. Die grundsätzliche Eignung und planerische Vorprägung für eine wohnbauliche Nutzung ist damit auf übergeordneter Planungsebene anerkannt. Der Bebauungsplan setzt diese Zielsetzung konkret um und führt sie unter Berücksichtigung städtebaulicher, verkehrlicher und umweltbezogener Belange fort. Die Inanspruchnahme der Fläche erfolgt somit nicht neu oder ungeplant, sondern im Einklang mit den Vorgaben der Regionalplanung.

Die Umwandlung bislang landwirtschaftlich genutzter Teilflächen wird im Rahmen des Bebauungsplans auf das notwendige Maß beschränkt. Durch eine kompakte Bauweise, eine klare Baugrenzenfestsetzung sowie die Bündelung der Erschließung wird der Flächenverbrauch minimiert. Gleichzeitig werden nicht überbaubare Grundstücksflächen, Grünflächen und bestehende Gehölzstrukturen gesichert bzw. ergänzt, sodass der Eingriff in den Boden reduziert und teilweise ausgeglichen wird.

In der Gesamtabwägung überwiegt das öffentliche Interesse an der Schaffung bedarfsgerechten Wohnraums an einem siedlungsnahen, bereits planerisch vorbereiteten Standort gegenüber dem Interesse an der Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung. Das Vorhaben trägt damit sowohl den Zielsetzungen der Innenentwicklung nach § 1 Abs. 5 BauGB als auch den Anforderungen des Bodenschutzes nach § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung und ist städtebaulich gerechtfertigt.

1.8 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Wichtige Gründe zur Verlängerung der u.g. Fristen und Offenlagen lagen nicht vor.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	_____._____._____ Bekanntmachung: _____._____._____
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	_____._____._____ – _____._____._____ Bekanntmachung: _____._____._____
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: 15.09.2021
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 in Wetterauer Zeitung als amtliches Bekanntmachungsorgan der Stadt Friedberg.

2. Städtebauliche und verkehrliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption des Bebauungsplans zielt auf eine maßvolle und ortsverträgliche Weiterentwicklung der bestehenden Siedlungsstruktur ab. Die geplante Bebauung orientiert sich in ihrer Anordnung, Kubatur und Höhenentwicklung an der umgebenden Wohnbebauung und fügt sich in das vorhandene Ortsbild ein. Durch die überwiegend offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern wird die bestehende, kleinteilige Struktur des Quartiers aufgegriffen und fortgeführt.

Die Höhenentwicklung der geplanten Gebäude ist zurückhaltend gewählt. Die Baukörper beschränken sich auf zwei Vollgeschosse zuzüglich eines geneigten Daches und entsprechen damit sowohl den Maßstäben der angrenzenden Bestandsgebäude als auch deren Trauf- und Firsthöhen, deren Bestandshöhen auch der Plankarte zu entnehmen sind. Eine Überformung oder Dominanz gegenüber der Nachbarschaft wird dadurch vermieden. Die vorgesehenen Dachformen, insbesondere Sattel- und Walmdächer mit ortstypischen Dachneigungen, greifen die vorherrschenden Dachlandschaften der Umgebung auf und tragen zu einem homogenen Gesamtbild bei. Gleichzeitig ermöglichen sie eine klare Ablesbarkeit der Gebäude als Wohnhäuser im dörflich geprägten Kontext.

Bestehende Gebäude und Strukturen werden bei der Planung berücksichtigt und respektiert. Abstandsf lächen, Baugrenzen sowie die Ausrichtung der Gebäude gewährleisten eine verträgliche Nachbarschaft und angemessene Belichtungs-, Besonnungs- und Belüftungsverhältnisse. Grünflächen und bestehende Gehölzstrukturen werden, soweit möglich, integriert und durch ergänzende Pflanzmaßnahmen gestärkt, wodurch eine Durchgrünung des Quartiers sichergestellt wird.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die angrenzenden Bestandsstraßen und ist klar gegliedert. Die interne Erschließung dient überwiegend dem Anliegerverkehr. Fußläufige Verbindungen innerhalb des Gebiets sowie zu den angrenzenden Straßen und Freiräumen unterstützen eine gute Durchlässigkeit und fördern eine nachhaltige Mobilität.

Die nächste Haltestelle für den ÖPNV ist die Friedberg (Hessen)-Ossenheim Oberdorf Bushaltestelle in rd. 100 m Entfernung mit Anbindungen nach Friedberg Kernstadt und Altstadt. Ebenso werden wird eine potenzielle Radwegeverbindung zwischen Ossenheim und Florstadt entlang der Florstädter Straße, planerisch berücksichtigt.

Insgesamt verfolgt der Bebauungsplan das Ziel, ein funktional gut erschlossenes, städtebaulich ausgewogenes und in Maßstab und Gestaltung an die Umgebung angepasstes Wohngebiet zu schaffen, das sowohl den Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen als auch den gewachsenen Strukturen des Ortes gerecht wird.

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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen worden.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Hinblick auf die Art der zulässigen Nutzungen werden dem Planziel folgend die nachstehenden Festsetzungen getroffen:

Das Allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind 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.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in einem Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden zur Vermeidung von städtebaulichen Konflikten als unzulässig festgesetzt. Gemäß § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Absatz 2 BauGB sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets weitergehend einschränkend nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

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 wird daher die Grundflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Hinzu kommt eine Festsetzung zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes

3.2.1 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.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl wird in der Plankarte durch Einschrieb in der Nutzungsmatrix mit 0,4 festgesetzt. Sie entspricht damit den Orientierungswerten der BauNVO und sorgt für eine effiziente Ausnutzbarkeit der Flächen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden (GRZ II).

3.2.2 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 Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (Z) im Allgemeinen Wohngebiet wird in der Plankarte durch Einschrieb in der Nutzungsmatrix mit $Z = II$ festgesetzt, um eine ortsbildangepasste und dem nordwestlich angrenzenden baulichen Bestand entsprechende Bebauung zu ermöglichen. Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

3.2.3 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 sich die geplante Bebauung innerhalb des zur Ausweisung gelangenden Bebauungsplanes „Wehrholz II“ im Wesentlichen in die westlich vorhandene Umgebungsbebauung einfügt und auch hinsichtlich der Lage am südlichen Ortsrand verträglich dimensioniert ist. Gleichzeitig soll eine homogene Steuerung der Höhenentwicklung im Plangebiet erfolgen.

Die maximal zulässige Oberkante der baulichen Anlagen wird für den Bereich mit der lfd. Nr. 1 mit 9,0 m und für den Bereich mit der lfd. Nr. 2 mit 10,5 m festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt für die Höhermittlung gilt die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes bzw. der oberste Attika-Abschluss. Der untere Bezugspunkt ist das mittels Höhenlinien eingetragene bestehende Geländeneiveau, gemessen am Schnittpunkt der jeweiligen Höhenlinien mit dem aufgehenden Mauerwerk. Sofern mehrere Höhenlinien geschnitten werden, sind die Werte zu mitteln. Sofern keine Höhenlinien geschnitten werden, sind die Werte der jeweils nächstgelegenen Höhenlinien zu mitteln.

Überschreitungen der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen sind bei untergeordneten Gebäude-, Anlagenteilen und Aufbauten (z.B. Schornsteine, Lüftungsanlagen, Antennen, etc.) um bis 0,5 m zulässig, sofern diese insgesamt einen Anteil von 10 % der projizierten Dachfläche nicht überschreiten.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine offene Bauweise im Sinne § 22 Abs. 1 BauNVO bestimmt. Demnach sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten und dürfen eine Länge von 50 m nicht überschreiten. Als Haustypen sind Einzel- oder Doppelhäuser zulässig. Die Festsetzungen zur Bauweise sowie zum Haustypen orientieren sich am nordwestlich angrenzenden Bebauungsbestand und verfolgen den Grundsatz, dass hier keine Bebauung entsteht, die mit der im Umfeld vorgesehenen Bebauung städtebaulich nicht weiter verträglich ist.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt mittels Baugrenzen, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt im Übrigen die jeweils engere Festsetzung. Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt flächenhaft, damit eine größtmögliche Flexibilität in der Stellung der baulichen Anlagen auf den Baugrundstücken ermöglicht und Flexibilität bei der späteren Zuteilung und Zuschnitte der Baugrundstücke gewahrt wird. Zudem wurden in der Plankarte die Bauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG sowie die Baubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 FStrG berücksichtigt und zeichnerisch dargestellt. Die Baugrenzen wurden auf den Verlauf der Bauverbotszone abgestimmt.

Da weitergehende städtebauliche Gründe zur Steuerung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen vorliegend nicht bestehen oder erkennbar sind, sind Pkw-Stellplätze, Garagen und überdachte Pkw-Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO grundsätzlich innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig

3.4 Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung „Spielplatz“

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ wird zeichnerisch in der Plankarte festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind dem Nutzungszweck dienende Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig. Es wird empfohlen, eine ein- bis zweischürige Mahd mit Entfernung des Mahdguts durchzuführen. Der Einsatz von Düngung und Pflanzenschutzmittel ist unzulässig.

3.5 Verkehrsflächen

Die geplanten und bestehenden, öffentlichen Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind in der Planzeichnung durch entsprechende Flächensignaturen sowie durch die Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Zudem wurden in der Plankarte die Bauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG sowie die Baubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 FStrG berücksichtigt und zeichnerisch dargestellt.

3.6 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Um eine adäquate Mindestein- und -durchgrünung des Plangebietes zu gewährleisten werden Anpflanzungen von Bäumen festgesetzt. Je Baumsymbol in der Planzeichnung ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen (Artenempfehlungen siehe Artenlisten). Bei Neu- und Ersatzpflanzungen ist eine Verschiebung der Standorte von bis zu 5,0 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten zulässig um im Zuge des Vollzugs ausreichend Flexibilität zu wahren.

Zur landschaftlichen Einbindung des Baugebiets und der Wahrung des Übergangs in den Außenbereich ist eine Gebietseingrünung auf den privaten Gartengrundstücken, die mit ihrer rückwärtigen Grundstücksgrenze unmittelbar an Flächen des Außenbereichs des Flurstücks 4 der Flur 8 angrenzen, eine Gebietseingrünung herzustellen.

Die Gebietseingrünung ist entlang der an den Außenbereich angrenzenden Grundstücksgrenzen auf einer Tiefe von mindestens 1,5 m durch eine geschlossene Pflanzung aus standortgerechten, heimischen Sträuchern anzulegen. Die Pflanzung ist mindestens 3-reihig auszuführen und so zu entwickeln, dass innerhalb von 5 Jahren nach Pflanzung eine Höhe von mindestens 2 m erreicht wird. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen.

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 Dach- und Fassadengestaltung

Der Bebauungsplan enthält zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und eines einheitlichen Erscheinungsbildes Festsetzungen zur Dachgestaltung.

Demnach gilt, dass als Dachform der Hauptgebäude Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Pultdächer zulässig sind. Die maximale Dachneigung maximal 38 Grad betragen. Zur Dacheindeckung sind rötliche, braune oder schiefergraue bis anthrazitfarbene Töne zulässig. Glasierte oder hochglasierte Materialien sind unzulässig. Dachbegrünungen und Solaranlagen (Solarthermie- und Fotovoltaikanlagen) sind ausdrücklich zulässig und von den vorstehenden Bestimmungen ausgenommen.

Aus städtebaulich-gestalterischen Gründen wird zudem festgesetzt, dass Pultdächer talseitig um mindestens 1,5 m Meter gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Vollgeschosses zurückzusetzen sind. Brüstungen für Dachterrassen auf der obersten Vollgeschossdecke sind ausschließlich in Form von offenen Elementen auszuführen. Mit diesen Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass durch Pultdächer keine zu massive bauliche Wirkung auf benachbarte Bereiche ausgeht. Garagen und Nebenanlagen werden von diesen Festsetzungen nicht erfasst.

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 Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen, sollen im Plangebiet reduziert werden. Demnach wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass ausschließlich offene Einfriedungen, wie z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter, Holzzäune oder Streckmetall in Verbindung mit Laubstrauchhecken straßenseitig bis zu einer Höhe von 0,75 m und an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von 1,50 m über dem bestehenden Gelände zulässig sind. Ein Mindestbodenabstand oder eine horizontale Maschenweite von 0,15 m wird empfohlen. Mauer- und Betonsockelsockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern handelt.

Ebenso wird aus gestalterischen Gründen bzw. der trennenden und abschirmend-geschlossenen Wirkung bestimmt, dass Einfriedungen in Verbindung mit Sichtschutzfolien unzulässig sind.

4.3 Abfall- und Wertstoffbehälter

Auch der erforderliche Umfang an Abfall- und Wertstoffbehältern kann sich negativ auf das Straßen- und Ortsbild auswirken. Daher wird für den gesamten Geltungsbereich bestimmt, dass Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen sind. Sie sind in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen oder mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben, um ein harmonisches und ungestörtes städtebauliches Erscheinungsbild umsetzen zu können.

4.4 Grundstücksfreiflächen

Zur Sicherstellung einer Mindestbegrünung der Grundstücksfreiflächen und zur Förderung des städtebaulichen Erscheinungsbildes wird festgesetzt, dass die Grundstücksfreiflächen (nicht bebaute Flächen) als Garten, Grünfläche oder Pflanzbeet zu gestalten sind.

Des Weiteren wird zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf das Kleinklima im Allgemeinen Wohngebiet bestimmt, dass großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welchen diese Materialien das hauptsächliche Gestaltungselement sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), unzulässig sind. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt.

5. Berücksichtigung umweltschützender Belange

5.1 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. Der Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag wird der Begründung zum Entwurf (nach Einholung der umweltrelevanten Stellungnahmen im Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) beigelegt. Die derzeit erkennbaren umweltbezogenen Belange werden nachfolgend in komprimierter Form dargestellt. Diese Darstellung dient der Information im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB.

5.1.1 Boden und Flächeninanspruchnahme

Das Plangebiet stellt sich überwiegend als Ackerland dar mit einem geschotterten Weg und einem Grünstreifen. Im Süden wird der Grünstreifen außerhalb des Geltungsbereiches von einer Baumreihe entlang der Florstädter Straße (B275) begrenzt.



Abb. 1: Lage des Plangebietes (schwarz umrandet) im Luftbild mit Höhenlinien (gelb). (Quelle: Geobasisdaten © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation: Digitale Orthophotos, eig. Bearb., Zugriff: 06/2026).

Bewertungsmethoden

Die nachfolgende Bodenbewertung erfolgt in Anlehnung an die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ (HMUELV 2011). Die Datengrundlage für die Bodenbewertung wurde dem *Boden Viewer Hessen* (HLNUG 2025) entnommen. Während der Geländebegehung wurden gegebenenfalls einzelne Daten gegengeprüft (z.B. Erosionserscheinungen, Vorbelastung, etc.).

Bodenbeschreibung und -bewertung

Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit Böden aus äolischen Sedimenten (Untergruppe: Böden aus mächtigem Löss). Der Bodenvierer Hessen gibt an, dass es sich bei den Bodenformen um Tschernosem-Parabraunerden, erodiert handelt. Die Bodenart ist Lehm.

Als Grundlage für Planungsbelange aggregiert die Bodenfunktionsbewertung (HLNUG 2017, Boden-Viewer Hessen) verschiedene Bodenfunktionen (Lebensraum, Ertragspotenzial, Feldkapazität, Nitratrückhalt) zu einer Gesamtbewertung. Der Funktionserfüllungsgrad der Bodenfunktion innerhalb des Plangebiets wird in den unversiegelten Bereichen als sehr hoch eingestuft.

Im Einzelnen wird die Feldkapazität als hoch und das Ertragspotenzial und Nitratrückhaltevermögen als sehr hoch bewertet. Die Acker- / Grünlandzahl liegt bei > 75 bis ≤ 80 .

Bodenempfindlichkeit

Die Bodenfunktionen sind generell empfindlich gegenüber Bodenversiegelung, -auf- oder -abtrag sowie -vermischung. Für das Plangebiet besteht mit einem K-Faktor von $> 0,3 - 0,4$ (Klasse 4) eine hohe Erosionsanfälligkeit für den vorhandenen Boden (Erosionsatlas 2018, HLNUG 2024). In der Darstellung der natürlichen Erosionsgefährdung werden unter anderem Faktoren wie Regenintensität, Reliefeigenschaften oder Bodenerodierbarkeit berücksichtigt, um die natürliche Erosionsgefährdung darzustellen. Die natürliche Erosionsgefährdung innerhalb des Plangebietes im Bereich des Ackerlands wird als hoch bis sehr hoch bewertet. Die Erosionsgefährdung bei Maisanbau ist überwiegend als sehr hoch bis extrem hoch bewertet. Bei der Geländebegehung im Mai 2026 wurden keine Erosionserscheinungen festgestellt.

Zum Schutz vor Erosionen sollten die hochstämmigen Laubbäume (außerhalb des Geltungsbereiches) und die Grabenstrukturen im Süden im Rahmen der Umsetzung vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen.

Bodenentwicklungsprognose

Bei Nichtdurchführung des Bauvorhabens sind keine Bodenveränderungen im Plangebiet zu erwarten. Die bestehenden Bodenfunktionen bleiben voraussichtlich erhalten. Bei Umsetzung der Planung sind Bodeneingriffe in Form von Versiegelung, -verdichtung, -abtrag, -auftrag und -durchmischung zu erwarten. Davon betroffen sind die Bodenfunktionen:

- Lebensraum für Pflanzen und Bodenorganismen
- Funktion des Bodens im Wasserhaushalt
- Archiv der Natur- und Kulturlandschaft
- Funktion des Bodens im Nährstoffhaushalt
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium (Puffer-, Filter- u. Umwandlungsfunktion)

Eingriffsmindernde Maßnahmen

Bei Umsetzung der Planung werden Teilbereiche des Plangebietes versiegelt und die vorhandenen Böden verdichtet. Um grundsätzlich den mit Bodenversiegelungen verbundenen negativen Effekten entgegenzuwirken (geringere Wasserversickerung, Störung der Grundwasserbildung, Oberflächenabfluss, fehlende Luftabkühlung, Störung der Bodenfruchtbarkeit, etc.) sind im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen bzw. Hinweise enthalten:

- Flächige Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 1 m^2 Fläche sind unzulässig, soweit es sich nicht um Wege handelt und sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen.
- Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung ist unzulässig

Aus Sicht des Bodenschutzes sind im Rahmen der Bauausführung zudem die folgenden eingriffsminimierenden Maßnahmen zu empfehlen (aus HMLU 2024A Boden- mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende und HMLU 2024B Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer):

- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731),
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs,
- Berücksichtigung der Witterung beim Befahren der Böden,
- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens,
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden.

Eingriffsbewertung

Die Böden im Plangebiet besitzen aufgrund der aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung nur eine geringe Vorbelastung, wodurch ihre Funktionen im Naturhaushalt weitestgehend ungestört sind. Durch die Planung kommt es unter anderem zu weitreichenden Flächenversiegelungen, Verdichtung sowie Auftrag und Überdeckung. Dadurch ist von einem vollständigen Verlust der landwirtschaftlichen Nutzbarkeit der Böden, der Flora, der Funktion des Wasserhaushaltes und der Archivfunktion auszugehen. Aufgrund der räumlichen Ausdehnung mit der zu erwartenden Bodenneuversiegelung ist bei Durchführung der Planung die Eingriffswirkung der geplanten Bebauung hinsichtlich des Bodenhaushaltes als erhöht zu bewerten. Insbesondere die Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen (einschließlich landwirtschaftliche Nutzfunktion) sowie als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium sind im Bereich der geplanten Neuversiegelungen in deutlichem Ausmaß betroffen. Bei Planumsetzung wird die Funktion der bislang noch als unversiegelte Ackerfläche vorliegenden Böden als Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Mikroorganismen ebenso wie für den Wasserhaushalt stark eingeschränkt bzw. im Bereich von versiegelten Flächen vollständig aufgehoben. Die geplanten Begrünungsmaßnahmen, insbesondere die Gebietseingrünung, private Gartenflächen, Baumpflanzungen können den Oberflächenabfluss mindern und erosionsmindernd wirken.

Des Weiteren ist der Boden mit einer Acker-/ Grünlandzahl von > 75 bis 80 als besonders ertragreich anzusprechen.

Gemäß KV Nr. 2.25 ist eine Veränderung der Funktion des Bodens bezüglich seines Ertragspotenzials, soweit die Ertragsmesszahl (EMZ = Acker- und Grünlandzahl) unter 20 bzw. über 60 liegt, zu bewerten. Es gilt, dass je angefangene 10 EMZ über 60 bzw. unter 20 ein Zuschlag von 3 BWP / m² erfolgt. Das Kapitel Bodenkompensation wird im Zuge der Eingriffs-Ausgleichplanung behandelt.

Die sehr hohe bis extrem hohe Erosionsgefährdung der Böden im Bereich sollten bei Durchführung der Planung berücksichtigt werden.

Insgesamt ist die Eingriffsbewertung für das Schutzgut Boden als mittel bis hoch zu bewerten.

5.1.2 Wasser

Bestandsaufnahme und -bewertung

Das Plangebiet beinhaltet keine natürlichen Oberflächengewässer, Quellen oder quellige Bereiche. Im Süden des Plangebiets verläuft entlang der Bundesstraße 275 ein Entwässerungsgraben mit einem Einlaufbauwerk, der zum Zeitpunkt der Begehung im Mai 2026 kein Wasser führte. Das Plangebiet liegt in der Quantitative Schutzzone D des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes „HQSG Bad Nauheim“. Die Schutzgebietsverordnung vom 24.10.1984 (Staatsanzeiger Hessen Nr. 48/1984 S. 2352) ist zu beachten.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiete, daher wird das grundsätzliche Hochwasserrisiko als gering eingeschätzt.

Eingriffsmindernde Maßnahmen

Durch die Umsetzung der vorliegenden Planung kommt es 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, trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen bzw. beinhaltet Hinweise auf gesetzliche Regelungen:

- Flächige Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 1 m² Fläche sind unzulässig, soweit es sich nicht um Wege handelt und sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen.
- Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung ist unzulässig

Die beschriebenen eingriffsminimierenden Maßnahmen mit dem Ziel der Reduzierung des Direktabflusses streben eine wirksame Minimierung der Auswirkungen an.

Des Weiteren werden auf die Eingriffsmindernde Maßnahmen aus dem vorherigen Kapitel Boden verwiesen.

Eingriffsbewertung:

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabens liegt in keinem Wasserschutzgebiet. Im Plangebiet befinden sich keine oberirdischen Gewässer.

Die mit dem Vorhaben verbundene Bodenversiegelung kann zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Niederschlagswassers führen, Niedrigwasserphasen verstärken als auch zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung beitragen. In Hinblick auf potenziell zukünftige Starkregenereignisse ist aufgrund des im Plangebiet teilweise bestehenden hohen Starkregen-Gefahrenpotential mit einem zusätzlich erhöhten Oberflächenabfluss zu rechnen.

Bei Umsetzung der angegebenen Minimierungsmaßnahmen sind auf Grund des Verlusts von Ackerland negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten. In der Zusammenschau ergibt sich bei Durchführung der Planung insgesamt ein **mittleres Konfliktpotenzial** hinsichtlich des Schutzgutes Wasser.

5.1.3 Luft, Klima und Folgen des Klimawandels

Bewertungsmethoden

Die nachfolgende Klimabewertung erfolgte in Anlehnung an den „Handlungsleitfaden zur kommunalen Klimaanpassung in Hessen – Hitze und Gesundheit“ (HLNUG – Fachzentrum Klimawandel und Anpassung 2019). Hierbei wurde der Fokus auf die Bewertung von klimatischen Belastungs- und Ausgleichsräumen und auf die Bewertung von Entstehungsflächen für Kalt- und Frischluft sowie deren Abflussbahnen gelegt. Die Herangehensweise zur Beurteilung dieser Klimaelemente wurde anhand der Topografie, der vorhandenen Bebauungsstrukturen, der Flächennutzungen und der daraus abgeleiteten „Klimatope“ im Planungsraum durchgeführt.

Hintergrund und Bestandsaufnahme – Luft und Klima

Als klimatische Belastungsräume zählen vor allem die durch Wärme und Luftschadstoffe belasteten Siedlungsbereiche. Ein hoher Versiegelungs- bzw. Bebauungsgrad führt tagsüber zu starker Aufheizung und nachts zur Ausbildung einer deutlichen „Wärmeinsel“ bei durchschnittlich geringer Luftfeuchte.

Im Hinblick auf das Klima und die Luft ist dem Plangebiet eine mittlere Funktion beizumessen. Freiflächen stellen als Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete grundsätzlich klimatische Ausgleichsräume dar. Versiegelte oder bebaute Flächen hingegen bilden klimatische Belastungsräume. Das Umfeld des Plangebietes im Süden und Westen durch einen hohen Versiegelungsgrad durch Wohnbebauung und Verkehrsflächen klimatisch bereits stark belastet. Im Sommer kann es zu starken Aufheizungen kommen.

Dahingehend sollten der an den Ackerbereich angrenzende Grünstreifen und die Laubbäume im Rahmen der Umsetzung der Planung als Kalt- und Frischluftinseln erhalten werden.

Klimatische Ausgleichsflächen weisen einen extremen Tages- und Jahresgang der Temperatur und Feuchte sowie geringe Windströmungsveränderungen auf. Sie wirken den durch Wärme und Luftschadstoffen belasteten Siedlungsflächen durch Kalt- und Frischluftproduktion und -zufuhr entgegen. Kaltluft entsteht in erster Linie auf Freiflächen (z.B. Acker, Grünland, gehölzarme Parkanlagen), wenn in der Nacht die abkühlende Erdoberfläche ihrerseits die darüber liegenden bodennahen Luftschichten abkühlt. Die Abflussbahnen von Kalt- und Frischluft laufen i. d. R. der Topografie entsprechend (von Süden nach Norden), wodurch die Ackerfläche des Plangebietes nicht für die Kalt- und Frischluftversorgung des Siedlungsbereiches von Ossenheim von besonderer Bedeutung sind.

Starkregen-Hinweiskarte, Klimawandel

Extremwetterereignisse wie Starkregen, Trocken- und Hitzeperioden nehmen im Zuge des Klimawandels in Häufigkeit und Stärke zu. Zur Unterstützung der Kommunen erarbeitet das Projekt „KLIMPRAX– Starkregen und Katastrophenschutz für Kommunen“ unter anderem verschiedene Hinweiskarten.

Die aktualisierte Starkregen-Hinweiskarte für Hessen (HLNUG 2025) stellt einen schwachen, mittleren, erhöhten und hohen Starkregen-Hinweisindex für das Plangebiet dar (**Abb. 2**). 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.



Abb.2: Starkregen-Hinweiskarte im Bereich des Plangebietes (schwarz umrandet). (Quelle: StarkregenViewer Hessen (HLNUG), Stand 2025, eigene Bearbeitung)

Fließpfade

Des Weiteren zeigt die kommunale Fließpfadkarte von Ossenheim, dass im südlichen Randbereich zwei Fließpfade von Osten nach Westen verlaufen (**Abb. 3**). Der potenzielle Abflussweg zeigt, dass mit einem starken Abfluss an den entsprechenden Stellen zu rechnen ist. Insofern besteht ein gewisses Gefährdungspotential, dass es im Falle von Starkregenereignissen hier zu größeren Abflussmengen in Verbindung mit Erosionserscheinungen kommen kann. Die Hangneigung des Ackerlands liegt bei 5-10 % und gilt als mäßig gefährdet. Unter Berücksichtigung des Verlaufs der Fließpfade, der mäßigen Gefährdung des Ackerlands sowie des im Süden entlang der Bundesstraße 275 vorhandenen Entwässerungsgrabens mit Einlaufbauwerk ist nach derzeitigem Kenntnisstand jedoch nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen oder umfangreichen Vorkehrungen gegen Hochwasserschäden bzw. Schäden durch Starkregen zu rechnen. Der Entwässerungsgraben kann die Gefährdungssituation zusätzlich entlastet. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der bestehenden Geländeausrichtung ein geringes Gefährdungspotenzial für die westlich bzw. südwestlich angrenzenden besiedelten Bereiche besteht, da Oberflächenwasser entsprechend der Topografie in Richtung dieser angrenzenden Grundstücke abfließen kann. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der bestehenden Geländeausrichtung ein geringes Gefährdungspotenzial für die westlich bzw. südwestlich angrenzenden besiedelten Bereiche besteht, da Oberflächenwasser entsprechend der Topografie in Richtung dieser angrenzenden Grundstücke abfließen kann. Die Fließpfade und die natürliche Geländeausrichtung sind daher im Rahmen der weiteren Erschließungs- und Entwässerungsplanung vorsorglich zu berücksichtigen.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der bestehenden Geländeausrichtung ein geringes Gefährdungspotenzial für die westlich bzw. südwestlich angrenzenden besiedelten Bereiche besteht, da Oberflächenwasser entsprechend der Topografie in Richtung dieser angrenzenden Grundstücke abfließen kann. Die Fließpfade und die natürliche Geländeausrichtung sind daher im Rahmen der weiteren Erschließungs- und Entwässerungsplanung vorsorglich zu berücksichtigen.

Ausschnitt Fließpfadkarte des Plangebiets

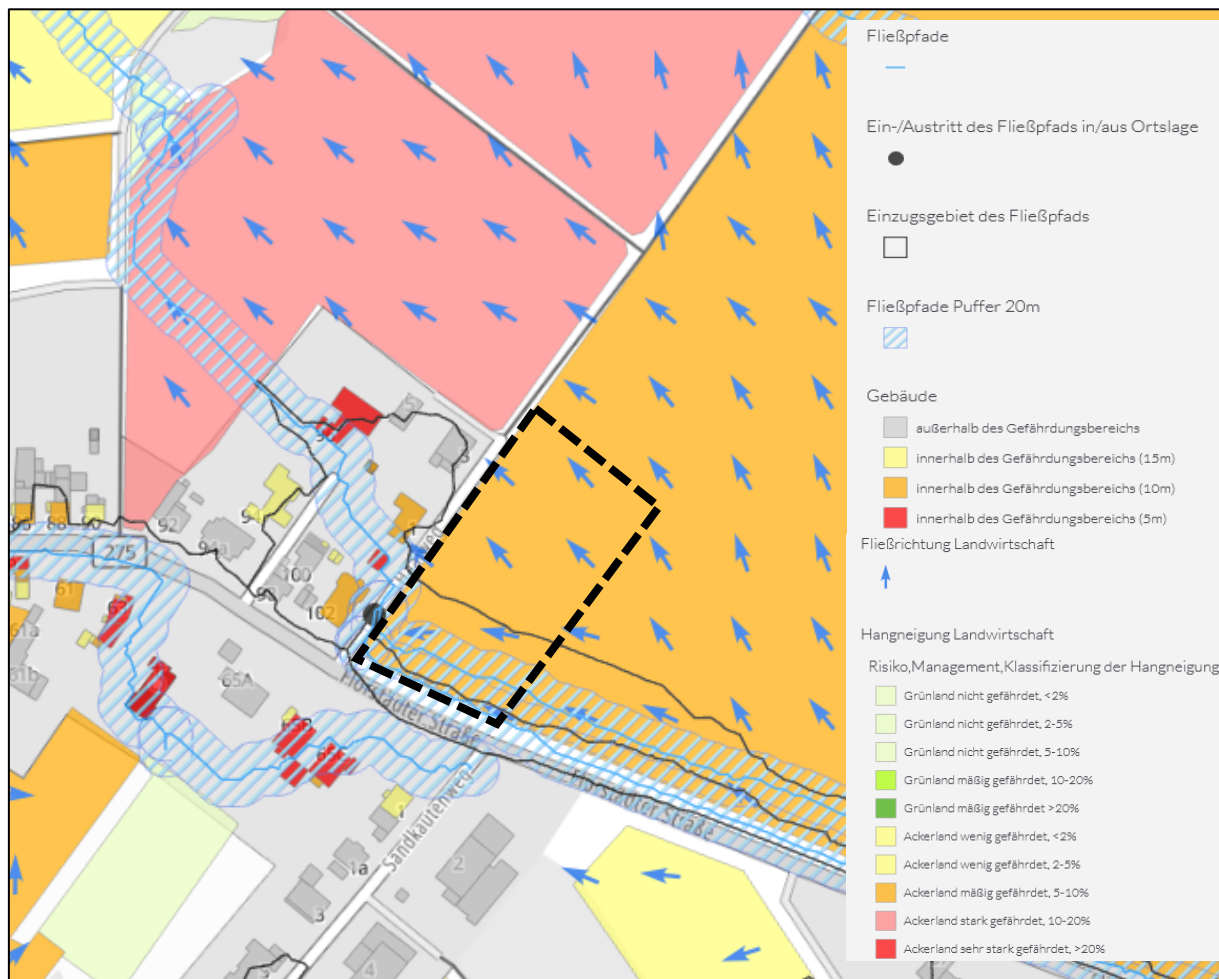


Abb. 3: Fließpfade im Plangebiet, Copyright: ©HLNUG (erstellt durch Hochschule RheinMain) – Starkregen-Viewer Hessen (2025).

Eingriffsbewertung

Bei Umsetzung des Vorhabens gehen Kaltluftquellen verloren und Bebauung und Versiegelung schafft einen neuen klimatischen Belastungsraum. Die kleinklimatischen Auswirkungen werden sich aufgrund der geringen räumlichen Ausdehnung des Vorhabens bei Durchführung der Planung vor allem auf das Plangebiet selbst konzentrieren, wo mit einer Einschränkung der Verdunstung und einem geringen Anstieg der Durchschnittstemperatur zu rechnen ist.

In Hinblick auf die Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels sind mögliche Auswirkungen hinsichtlich potenziell zukünftiger Starkregenereignisse zu nennen, da für das Plangebiet sowie die umliegenden Bereiche teilweise hohes Starkregen-Gefahrenpotential besteht. Der Vulnerabilitäts-Index wird jedoch als nicht erhöht eingestuft. Es ergibt sich bei Umsetzung der Planung insgesamt keine erhebliche Beeinträchtigung der Luft und des Klimas zum derzeitigen Kenntnisstand.

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

5.1.4 Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen

Zur Erfassung der vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen bzw. der Vegetation wurde im Mai 2026 eine Geländebegehung durchgeführt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im östlichen Siedlungsrandbereich von *Osenheim* und ist im Westen und Süden von Wohnbebauung, gärtnerisch gepflegte Anlagen und Verkehrsstraßen geprägt. Im Norden und Osten grenzt Ackerland an das Plangebiet. Innerhalb des Plangebietes befindet sich Ackerland (intensiv genutzt) mit artenarmen Ackersaum, geschottertem Weg Grünstreifen und Laubbaumreihen entlang der Straße. Die Baumreihe außerhalb des Geltungsbereiches besteht aus dickstämmigen und großkronigen Stiel-Eichen (*Quercus robur*).

Im Bereich der Grünfläche wurden folgende Arten aufgenommen:

<i>Arrhenatherum elatius</i>	Gewöhnlicher Glatthafer
<i>Bromus hordeaceus</i>	Weiche Tresse
<i>Capsella bursa-pastoris</i>	Gewöhnliches Hirtentäschel
<i>Cichorium intybus</i> var. <i>intybus</i>	Gewöhnliche Wegwarte
<i>Crepis capillaris</i>	Kleinköpfiger Pippau
<i>Hordeum murinum</i>	Mäuse-Gerste
<i>Lapsana communis</i>	Gewöhnlicher Rainkohl
<i>Matricaria discoidea</i>	Strahlenlose Kamille
<i>Medicago sativa</i>	Luzerne
<i>Plantago major</i>	Breit-Wegerich
<i>Poa annua</i>	Einjähriges Rispengras
<i>Silene latifolia</i>	Breitblättrige Lichtnelke
<i>Sonchus asper</i>	Rauhe Gänse-distel
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel

Besonders und streng geschützte Pflanzenarten sowie Arten der Roten Liste Hessen wurden innerhalb des Plangebiets nicht festgestellt.



Foto 1: Blick von Norden nach Süden auf den intensiven Acker und den asphaltierten *Haalweg* sowie die



Foto 2: Blick von Norden nach Süden auf den intensiven Acker sowie die Laubbäume im Süden des Plangebietes (eig. Aufnahme, 27.05.2026).

Laubbäume im Süden des Plangebietes (eig. Aufnahme, 27.05.2026).



Foto 3: Blick auf die Baumreihen entlang der Florstädter Straße (außerhalb des Geltungsbereiches) sowie auf den Grünstreifen (eig. Aufnahme, 27.05.2026).



Foto 4: Blick auf den Grünstreifen, Entwässerungsgraben und Einlaufwerk sowie auf das Straßenbegleitgrün im Südwesten des Plangebietes (Zierarten) (eig. Aufnahme, 27.05.2026).

Bestands- und Eingriffsbewertung:

Die Umsetzung der Planung erfolgt auf Kosten des Ackerlandes. Dieser Nutzungstyp hat aufgrund der Artausstattung eine geringe naturschutzfachliche Wertigkeit. Gefährdete oder besonders oder streng geschützte Arten wurden nicht nachgewiesen. Der südliche Randbereich, besteht aus einem Grünstreifen mit einem Entwässerungsgraben (mittlere Wertigkeit) der aus naturschutzfachlicher Sicht mit einer mittleren Wertigkeit bewertet wird und im Rahmen der Umsetzung der Planung geschützt werden sollte. Insgesamt ergibt sich aus der Planung zunächst eine gering bis mittlere Konfliktsituation hinsichtlich der Vegetation.

5.1.5 Tiere und 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 Bundesnaturschutzgesetz (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 ist im Baugenehmigungsverfahren und 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 dem-nach auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes auch hier entsprechend Rechnung tragen.

Grundsätzlich weist das Plangebiet aufgrund der vorhandenen Strukturen und Nutzung als Intensivacker potenziell geeignete Habitate für Vorkommen z.B. von Offenlandbrütern auf. Daher sind für das Jahr 2026 und 2027 Erhebungen zu möglicherweise betroffenen, artenschutzrechtlich relevanten Tiergruppen vorgesehen.

Die Ergebnisse der Artenschutzprüfung finden zum Entwurf Eingang in die Planung.

5.1.6 Natura 2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete

Der Geltungsbereich des Bauleitplans befindet sich außerhalb von Natura-2000-Gebieten. Das nächste FFH-Gebiet Nr. 5619-306 „Grünlandgebiete in der Wetterau“ befindet sich rund 750 m nordwestlich entfernt des Planungsgebietes. In rund 180 m nordwestlicher Entfernung befindet sich das nächstgelegene Vogelschutzgebiet Nr. 5916-401 „Wetterau“.

In 1,8 km nördlicher Richtung liegt das nächstgelegene Naturschutzgebiet „Am Hechtgraben bei Dorheim“.

Eingriffsbewertung

Aufgrund der Barrierefunktion der bereits bestehenden Bebauung zu den nächstgelegenen Schutzgebieten (FFH, Landschafts- und Naturschutzgebiete) sind keine Konflikte aufgrund des Planvorhabens zu erwarten.

Auf Grund der Nähe des Vorhabens zum Vogelschutz-Gebiet ist eine Prognose und ggf. eine Verträglichkeitsprüfung erforderlich und wird zum Entwurf ergänzt.

5.1.7 Gesetzlich geschützte Biotope und Flächen mit rechtlichen Bindungen

Hinweise auf geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 25 HeNatG sowie geschützte Lebensraumtypen nach FFH-Richtlinie wurden weder innerhalb noch angrenzend des Plangebietes festgestellt. Der nächstgelegene Hinweis auf ein gesetzlich geschütztes Biotop ist das Biotop „Apfelstreuobst südlich von Ossenheim“ in rd. 30 m südlicher Entfernung zum Plangebiet. In rd. 150 m nordwestlicher Entfernung ist der Hinweis auf das gesetzlich geschützte Biotop „Walnusstreuobst östlich von Ossenheim“.

Flächen mit rechtlichen Bindungen mit Bezug zu Natur- und Landschaftsschutz wie Kompensations- und Ökokontoflächen sind im und angrenzend zum Plangebiet nicht bekannt. In rd. 70 m südlicher Entfernung befindet sich eine Kompensationsfläche mit der Maßnahme „Streuobst Extensivierung“.

Eingriffsbewertung

Aufgrund des fehlenden räumlichen Zusammenhangs sind keine Eingriffswirkungen im Rahmen der Umsetzung der Planung auf gesetzlich geschützte Biotope und Flächen mit rechtlichen Bindungen zu erwarten.

5.1.8 Biologische Vielfalt

Der Begriff biologische Vielfalt oder Biodiversität umfasst laut Bundesamt für Naturschutz (BfN 2017)

- die Vielfalt der Arten,
- die Vielfalt der Lebensräume und

- die genetische Vielfalt innerhalb der Tier- und Pflanzenarten.

Alle drei Bereiche sind eng miteinander verknüpft und beeinflussen sich gegenseitig; bestimmte Arten sind auf bestimmte Lebensräume und auf das Vorhandensein ganz bestimmter anderer Arten angewiesen. Der Lebensraum wiederum hängt von bestimmten Umweltbedingungen wie Boden-, Klima- und Wasserverhältnissen ab. Die genetischen Unterschiede innerhalb der Arten schließlich verbessern die Chancen der einzelnen Art, sich an veränderte Lebensbedingungen (z.B. durch den Klimawandel) anzupassen. Die biologische Vielfalt ist mit einem eng verwobenen Netz vergleichbar, das zahlreiche Verknüpfungen und Abhängigkeiten aufweist.

Das internationale Übereinkommen über die biologische Vielfalt (sog. Biodiversitätskonvention) verfolgt drei Ziele:

- den Erhalt der biologischen Vielfalt,
- die nachhaltige Nutzung ihrer Bestandteile
- den gerechten Vorteilsausgleich aus der Nutzung genetischer Ressourcen (CBD 1993)

Auch die Hessische Biodiversitätsstrategie verfolgt das Ziel, in Hessen die natürlich und kulturhistorisch entstandene Artenvielfalt in für die einzelnen Lebensräume charakteristischer Ausprägung zu stabilisieren und zu erhalten. Dabei soll die vorhandene naturraumtypische Vielfalt von Lebensräumen dauerhaft gesichert werden und sich in einem günstigen Erhaltungszustand befinden. Wildlebende Arten (Tiere, Pflanzen, Pilze, Mikroorganismen) sollen in ihrer genetischen Vielfalt und in ihrer natürlichen Verteilung – auch im Boden und Wasser – vorhanden sein (HMuKLV 2015).

Eingriffsbewertung:

Entsprechend der vorstehenden Ausführungen handelt es sich bei der biologischen Vielfalt um eine komplexe Größe, deren Abschätzung generell schwierig ist. Da es sich allerdings bei dem Plangebiet um einen weitgehend anthropogen stark überformten Bereich handelt, ist von einer geringen biologischen Vielfalt auszugehen. Es ergibt sich eine geringe Konfliktsituation hinsichtlich der Biodiversität.

5.1.9 Landschaft

Naturräumlich befindet sich das Plangebiet in der Haupteinheitengruppe 23 *Rhein-Main-Tiefland* im Naturraum 234.1 *Münzenberger Rücken*.

Das Landschaftsbild ist im Bereich des Plangebietes überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzungen sowie Wohnbebauung geprägt. Die geplante Wohnbebauung befindet sich am Ortsrand auf einer bislang ackerbaulich genutzten Fläche. Im Norden und Osten erstreckt sich weitreichendes Ackerland. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im östlichen Siedlungsrandbereich von *Ossenheim* und ist im Westen und Süden von Wohnbebauung, gärtnerisch gepflegte Anlagen und Verkehrsstraßen geprägt.

Eingriffsbewertung

Die geplante Bebauung wird sich auf Grund der Lage am Ortsrand voraussichtlich in das bestehende Landschaftsbild einfügen. Eine wesentliche Beeinträchtigung des Ortsbildes ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Für die angrenzenden bestehenden Wohnhäuser im Süden und Westen führt die Planung zu einer stärkeren Einbindung in den Siedlungskörper. Der bislang bestehende freie Blick in die offene Landschaft wird eingeschränkt. Die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen tragen zur landschaftlichen Einbindung des Plangebiets bei und wirken sich mindernd auf die visuelle Beeinträchtigung aus. Aufgrund der Vorprägung durch die angrenzende Bebauung und der Lage am Ortsrand ist die Veränderung als ortsüblich und landschaftsverträglich einzustufen.

Insgesamt ist von einer mittleren Veränderung des Landschaftsbildes auszugehen. Erhebliche Beeinträchtigungen sind aufgrund der Ortsrandlage, der Vorprägung und der vorgesehenen Eingrünung nach derzeitigem Kenntnisstand jedoch nicht zu erwarten.

5.1.10 Mensch, Wohn- und Erholungsqualität

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Siedlungsrandbereich von *Ossenheim* in einer aus Wohnbebauung und Verkehrsstraßen geprägten Umgebung. Das Plangebiet differenziert sich vorwiegend aus Ackerland, einem Grünstreifen und einem geschotterten Weg.

Demnach weist das Plangebiet keine hohe Erholungsqualität auf und demnach ist davon auszugehen, dass sich die Wohn- und Erholungsqualität für angrenzende Bewohner durch die Umsetzung der Planung nicht verschlechtern wird.

Eingriffsbewertung

Lärm und Störungen treten temporär während der Bauphase auf. Aufgrund der Lage an der B 275 werden immissionsschutzrechtliche Belange im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung geprüft, deren Ergebnisse werden zum Entwurf berücksichtigt.

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass im Rahmen der Umsetzung der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen auf Menschen, Wohn- und Erholungsqualität zu erwarten sind.

5.1.11 Eingriffs- und Ausgleichsplanung

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.

Davon unberührt bleiben ggfs. notwendige Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, die im Bedarfsfall auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen beinhalten können.

Die abschließende Behandlung der Eingriffsregelung erfolgt zum Entwurf der vorliegenden Planung.

5.2 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.

Das Ausgleichsdefizit wird zum Entwurf hin ermittelt. Entsprechende weitergehende Regelungen zum Ausgleich werden dann entsprechend in die Planung integriert.

5.3 Artenschutzrechtliche Belange

Auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten sind insbesondere,

1. Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
2. Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (d.h. nicht im Zeitraum vom 01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
 - a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
 - b) Bestandsgebäude sind ganzjährig unmittelbar vor Durchführung von Bau-, Änderungs- und Abrissmaßnahmen durch einen Fachgutachter daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind. Diese Maßnahmen sollten möglichst außerhalb der Wochenstubenzeit von Fledermäusen (01.05. bis 31.07.) durchgeführt werden und durch eine qualifizierte Person begleitet werden.
 - c) Höhlenbäume sind ganzjährig unmittelbar vor der Rodung durch einen Fachgutachter auf das Vorhandensein von geschützten Tierarten zu überprüfen.
 - d) Während den Baumaßnahmen ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten. Insbesondere im Blick auf mögliche Beeinträchtigungen des nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopes.
 - e) Im Falle der Betroffenheit von geschützten Arten ist die Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu erhalten. Über das weitere Vorgehen ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu entscheiden.

Darüber hinaus wird für das Planvorhaben ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, dessen Ergebnisse zum Entwurf Eingang in die Planunterlagen finden werden.

5.4 Schutzgebiete

Natura 2000-Gebiete sowie sonstige Schutzgebiete werden durch die Planung nicht negativ berührt.

5.5 Biotopschutz

Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG sowie geschützte Lebensraumtypen nach FFH-Richtlinie wurden im Plangebiet nicht festgestellt.

6. Allgemeiner Klimaschutz

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird auf die ausdrückliche Zulässigkeit der Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen hingewiesen. 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 gemäß dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) einzuhalten sind. Auf weitergehende Festsetzungen kann daher im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung verzichtet werden.

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 aus dem Jahr 2024 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

7.1 Überschwemmungsgebiet und Oberirdische Gewässer

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet., jedoch in der Quantitativen Schutzzone D des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes „HQSG Bad Nauheim“. Die Schutzgebietsverordnung vom 24.10.1984 (Staatsanzeiger Hessen Nr. 48/1984 S. 2352) ist zu beachten.

Im Süden des Plangebiets verläuft entlang der Bundesstraße 275 ein Entwässerungsgraben mit einem Einlaufbauwerk.

Zu berücksichtigen ist ferner der im Süden des Plangebiets verlaufende Fließpfad (siehe Abbildung S. 24). Dieser Fließpfad ist auch im Zusammenhang mit der Gefährdung Landwirtschaft dargestellt. Wie der untenstehenden Abbildung zu entnehmen ist, verläuft östlich und fortführend Nordwestlich Ortsteingang entlang der Straßenparzelle ein Fließpfad. Aufgrund des Verlaufs sowie unter Berücksichtigung des 20 m Puffers und der mäßigen Gefährdung für das Ackerland ist mit einer Beeinträchtigung oder anderen umfangreichen Vorkehrungen gegen Hochwasserschäden oder Schäden durch Starkregen nicht zu rechnen. Zudem entlastet der obenerwähnte Entwässerungsgraben die Gefährdungssituation.

7.2 Wasserversorgung

Die Leitungsinfrastruktur im Plangebiet zur Wasserversorgung ist neu herzustellen. Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser wird von der Stadtverwaltung geprüft und kann voraussichtlich durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz erfolgen. Der zusätzliche Wasserbedarf kann durch die bestehenden Infrastrukturen und Wasserrechte grundsätzlich gedeckt werden.

7.3 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an den bestehenden Abwassersysteme und müssen für das Plangebiet neu gelegt werden.

Hinsichtlich der Beseitigung von Niederschlagswasser kann ergänzend auf die nachfolgenden bundes- und landesrechtlichen Regelungen verwiesen werden, die entsprechend zu beachten sind:

§ 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

Sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG stellen unmittelbar geltendes Recht dar, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf.

Grundsätzlich geht die Stadt Friedberg davon aus, dass das Plangebiet ordnungsgemäß und den geltenden Vorgaben entsprechend entwässert werden können (Schmutz- und Niederschlagswasser) und der Vollzug der Bauleitplanung grundsätzlich sichergestellt ist.

8. 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.

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-Wärmegesetz (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 Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb.

Nach § 10 Abs. 1 und 2 GEG sind Gebäude so zu errichten, dass der Gesamtenergiebedarf die festgelegten Höchstwerte nicht überschreitet, Energieverluste vermieden werden und der Wärme- und Kälteenergiebedarf zumindest anteilig durch die Nutzung erneuerbarer Energien gedeckt wird.

Da es sich hierbei um allgemein geltendes Recht handelt, kann vorliegend auf die Aufnahme von entsprechenden Festsetzungen in den Bebauungsplan verzichtet werden. Es wird im Rahmen der Bauleitplanung als ausreichend erachtet, auf die geltenden rechtlichen Bestimmungen hinzuweisen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

9. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen zu Altlasten keine Informationen vor.

10. Vorsorgender Bodenschutz

Nachfolgend werden (u.a. auch aufgrund der hohen Erosionsneigung des Plangebietes) 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 Wasserspeicherefähigkeit 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 Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) zu beachten:

- Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende (HMUKLV, 2018)
- Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer (HMUKLV, 2018)

11. Kampfmittel

Hinweise auf Kampfmittel im Plangebiet liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vor. Sollten im Zuge der Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände 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 auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Aufgrund der Lage des Plangebiets an der Bundesstraße 275 sowie gewerblicher Nutzungen auf der gegenüberliegenden Seite des Plangebietes wurde eine schalltechnische Untersuchung beauftragt, deren Ergebnisse zum Entwurf Eingang in die Planunterlagen finden.

13. Denkmalschutz

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. Weitere nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise

14.1 Bodenordnung

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

14.2 Stellplatzsatzung

Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Friedberg wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

14.3 DIN-Normen

Sofern in den Festsetzungen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle aufgeführten DIN-Normen und Regelwerke in der Verwaltung der Stadt Friedberg während der allgemeinen Dienststunden oder nach telefonischer Vereinbarung von jedermann eingesehen werden.

15. Anlagen und Gutachten

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (wird zum Entwurf ergänzt)
- Schalltechnisches Gutachten (wird zum Entwurf ergänzt)
- Umweltbericht, Planungsbüro Fischer (wird zum Entwurf ergänzt)
- Vorhaben- und Erschließungsplan

Planstand: 26.06.2026

Projektnummer: 26-3193

Projektleitung: Seibert

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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