



Stadt Butzbach, Stadtteil Nieder-Weisel

Begründung zum Bebauungsplan „Hinter der Mauer“

Entwurf

Planstand: 14.10.2019

Inhalt

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	3
1.3	Verfahren.....	4
1.4	Regionaler Flächennutzungsplan	5
1.5	Siedlungsdichte.....	7
1.6	Verbindliche Bauleitplanung.....	7
1.7	Innenentwicklung und Bodenschutz	7
2	Inhalt und Festsetzungen	8
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	8
2.2	Maß der baulichen Nutzung	8
2.2.1	Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)	9
2.2.2	Zahl der Vollgeschosse	9
2.2.3	Höhe der Gebäude	9
2.2.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	9
2.3	Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen.....	10
3	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	10
4	Verkehrliche Erschließung und Anbindung	11
5	Berücksichtigung umweltschützender Belange	11
5.1	Umweltprüfung und Umweltbericht	11
5.2	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	11
6	Erneuerbare Energien und Energieeinsparung	21
7	Immissionsschutz	22
8	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....	23
9	Altablagerungen und Altlasten	26
10	Denkmalschutz	26
11	Bodenordnung.....	26
12	Kosten.....	26

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Butzbach hat in ihrer Sitzung am 29.08.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hinter der Mauer“ beschlossen. Planziel ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes am südwestlichen Ortsrand von Nieder-Weisel, um der anhaltend hohen Nachfrage nach Baugrundstücken ein zusätzliches Angebot gegenüberstellen zu können.

Der räumliche Geltungsbereich liegt zwischen der Hoch-Weiseler-Straße im Süden und der Straße An der Comturkirche im Norden. Westlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Östlich liegt das Gelände des Landesverbandes der Johanniter Unfall-Hilfe Hessen / Rheinland-Pfalz / Saar. Dieser ist angehalten seine Stellplatzsituation zu ordnen, weshalb innerhalb des geplanten Baugebietes auch eine private Parkplatzfläche zur Ausweisung gelangt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hinter der Mauer“ begründet keinen Widerspruch zu dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet „Engelsberg Nordwest“, da die der Stadt Butzbach vom Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) zugestandene Ausweisung von 100 ha Wohnbaufläche noch nicht ausgeschöpft ist und die Nachfrage nach Wohnbauland gerade in den autobahnnahen Stadtteilen unverändert anhält.

Zur Ausweisung gelangt ein Allgemeines Wohngebiet i.S. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für rd. 25 - 30 Baugrundstücke. Angestrebt wird eine Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern, vorwiegend als Einzelhäuser in ein- und zweigeschossiger Bauweise. Westlich können auch Mehrfamilienhäuser errichtet werden.

Die verkehrliche Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine Planstraße, die die Hoch-Weiseler-Straße mit der Straße An der Comturkirche verbindet.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b Baugesetzbuch (BauGB).

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Südwesten des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Die Abgrenzung ist durch die dreiseitig angrenzende Bebauung vorgegeben. Für die westliche Grenzziehung spielt der von Nord nach Süd verlaufende Wirtschaftsweg, Flur 13 Nr. 159, eine ausschlaggebende Rolle. Hier verläuft ein Kanal, der nicht verlegt werden kann. Den Asphaltweg zur Straße auszubauen und dann nur einseitig Baugrundstücke anzuordnen wäre mit dem Gebot des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB nicht vereinbar, nach dem die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens der besonderen Berücksichtigung bedürfen. Denn dann wären die Kosten für den Ausbau auf nur die Hälfte der Baugrundstücke umzulegen, als dies bei einer zweiseitigen Bebauung der Fall ist. Folgerichtig wurden auch die westlich angrenzenden Flurstücke in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

An den räumlichen Geltungsbereich grenzen an:

Norden:	Wohnbebauung,
Osten:	Bebauung (Wohnbebauung, JUH),
Süden:	Wohnbebauung,
Westen:	Landwirtschaftsflächen.

Derzeit werden die im räumlichen Geltungsbereich liegenden Flurstücke landwirtschaftlich genutzt, nur am rückwärtigen Eingang zu dem Gelände der JUH findet bei Veranstaltungen ungeordnetes Parken statt. Diese Fläche aus dem räumlichen Geltungsbereich auszusparen, würde nach dem Vollzug des

Bebauungsplanes die Möglichkeit einer Bebauung nach § 34 BauGB eröffnen, wodurch es zu städtebaulichen Spannungen kommen könnte. Da der Stellplatzbedarf zudem offenkundig ist, wird hier eine private Verkehrsfläche ausgewiesen.

Im räumlichen Umgriff des Geltungsbereiches liegt eine Fläche von rd. 2,95 ha. Hiervon entfallen auf das Allgemeine Wohngebiet rd. 2,03 ha, auf die Verkehrsflächen rd. 0,72 ha und auf die wegen ihrer Lage im Überschwemmungsgebiet nicht bebaubare Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft rd. 0,20 ha.

1.3 Verfahren

Mit dem Inkrafttreten des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt am 13.05.2017 (BGBl. I Seite 1057) hat der Gesetzgeber durch Einführung des § 13b BauGB den Anwendungsbereich des beschleunigten Verfahrens auf an den Ortsrand anschließende Außenbereichsflächen erweitert, um hierdurch insbesondere den Gemeinden, deren Innenentwicklungspotentiale ausgeschöpft sind, eine weitere Baulandmobilisierung zu ermöglichen.

Die Zulässigkeit des Verfahrens ist auf Bebauungspläne begrenzt, deren Grundfläche gemäß Grundflächenzahl in der Summe 10.000 m² nicht überschreitet. Bei dem Bebauungsplanentwurf beträgt die anrechenbare Grundfläche rd. 8.136 m². Der Bebauungsplan „Hinter der Mauer“ hält den Grenzwert mithin ein.

Im Rahmen des § 13b BauGB ist auch die Kumulationsregelung des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB zu beachten, wonach die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Die Kumulationsregelung ist vorliegend unbeachtlich, da in den vergangenen Jahren in der Nähe des Plangebietes kein Bebauungsplan aufgestellt worden ist.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hinter der Mauer“ schließt auch an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an. Als im Zusammenhang bebaute Ortsteile kommen sowohl nach § 34 BauGB zu beurteilende Flächen als auch bebaute Flächen, die sich im räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 1 oder 2 BauGB befinden, in Betracht.

§ 13b BauGB gilt nur für Bebauungspläne, durch die die Zulässigkeit von „Wohnnutzungen“ begründet wird. Eine erste Rechtsprechung hierzu bildet der Beschluss des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes vom 09.05.2018 (2 NE 17.2528), der nicht nur bestätigt, dass § 13b BauGB nicht gegen Art. 3 der Richtlinie 2001/42/EG vom 27.06.2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Programme und Pläne verstößt, sondern die Anwendung auch bei der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes für zulässig erachtet, jedenfalls dann, wenn die in einem allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen werden. Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen auszuschließen. Auch dieser Maßgabe trägt der Bebauungsplan „Hinter der Mauer“ Rechnung.

Das beschleunigte Verfahren für Außenbereichsflächen ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Dies ist vorliegend nicht der Fall.

Das beschleunigte Verfahren ist ferner ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- oder europäischen Vogelschutzgebiete)

bestehen. Ein solches Gefährdungspotenzial liegt, wie der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag zeigt, nicht vor.

Schließlich ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Beeinträchtigung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind. Solche „Störfallbetriebe“ sind in Nieder-Weisel nicht ansässig.

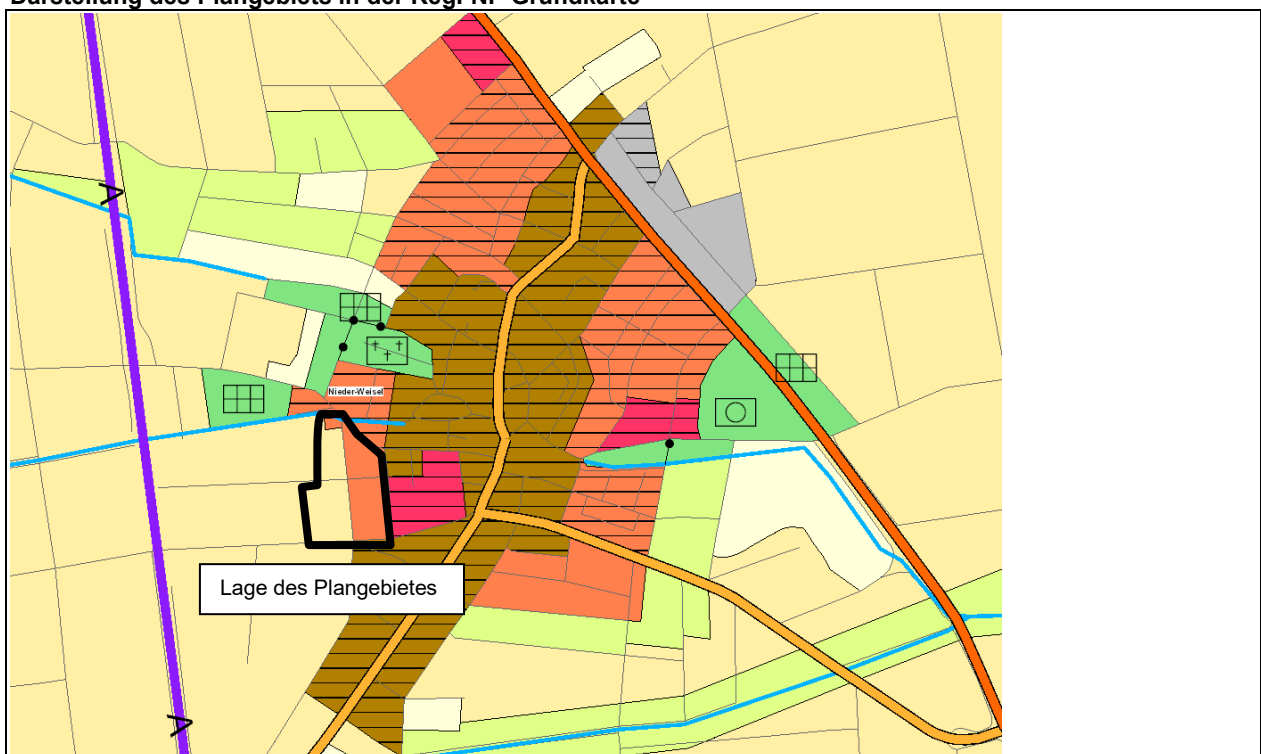
Mit der, wie dargelegt hier zulässigen, Anwendung des beschleunigten Verfahrens gilt im Hinblick auf die Öffentlichkeit- und Behördenbeteiligung, dass von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden kann. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt im Übrigen durch Offenlage des Bebauungsplanentwurfes.

Bei Bebauungsplänen, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, bedarf es keiner Umweltprüfung, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung findet keine Anwendung. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass auch im Rahmen des Verfahrens nach § 13b BauGB die Belange des § 1 Abs. 6 BauGB und damit auch die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu ermitteln, inhaltlich zu prüfen und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind. Dem trägt der Bebauungsplan „Hinter der Mauer“ Rechnung, wie die Ausführungen in Kapitel 5 zeigen.

1.4 Regionaler Flächennutzungsplan

Der RegFNP 2010 stellt östlich des von Nord nach Süd verlaufenden Wirtschaftsweges bereits geplante Wohnbaufläche dar. Westlich schließt ein Vorranggebiet für die Landwirtschaft an, das durch ein Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen überlagert wird. Im Norden ist der Kleine Reiserbach mit seinem Überschwemmungsgebiet dargestellt.

Darstellung des Plangebiets in der RegFNP Grundkarte



genordet, ohne Maßstab

1.4.1 Bevölkerungsentwicklung und Baulandnachfrage

Nach der Veröffentlichung des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain vom März 2016 stellen sich die Bevölkerungsschätzung und die Wohnungsbedarfsprognose bis 2030 für die Stadt Butzbach wie folgt dar:

Ausgangsgröße

- Bevölkerungsschätzung Einwohner 2013	24.384
- Einwohner 2030 mit Flüchtlingen	25.200
- Veränderungen 2013 bis 2030 in %	3,3

Wohnungsbedarfsprognose

- Wohnungsbestand 2013	11.042
- Gesamtwohnungsbedarf 2013 bis 2020 „kurze Frist“	590
- Gesamtwohnungsbedarf 2013 bis 2030 „lange Frist“	970
- Gesamtwohnungsbedarf bis 2030 bezogen auf den Wohnungsbestand 2013 in %	8,8

Insbesondere mit den Bebauungsplänen „Wohnen am Bahnhof“ und „Weiseler Straße 50“ hat die Stadt Butzbach dem Gebot der Nachverdichtung und der Schaffung von Eigentums- und Mietwohnungen in der Kernstadt Rechnung getragen. Beide Maßnahmen mit zusammen rd. 150 - 200 Wohnungen sind aktuell im Bau. In Nieder-Weisel wird der in der Aufstellung befindliche Bebauungsplan „Engelsberg Nordwest“ das Bauplanungsrecht für weitere rd. 100 Wohnungen schaffen. Gerade die Anfragen zu den vorgenannten Vorhaben zeigen, dass die Nachfrage auch das bereits erweiterte Angebot übersteigt, wodurch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes seine Rechtfertigung findet.

1.4.2 Vorranggebiet für die Landwirtschaft

In den Vorranggebieten für Landwirtschaft gemäß Plansatz Z 10.1-10 RegFNP hat die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen. Der Bebauungsplan „Hinter der Mauer“ beansprucht mit seinem allgemeinen Wohngebiet 0,96 ha dieses Vorranggebietes. Gerade in der Wetterau mit ihren ertragreichen Böden stellt der RegFNP großflächig VRG für die Landwirtschaft dar, so dass die Inanspruchnahme von unter 1 ha bei einer Gesamtbetrachtung als vertretbar angesehen werden kann. Die Inanspruchnahme erfolgt im Einvernehmen mit den Eigentümern. Den Bewirtschaftern wird, sofern diese hieran Interesse haben, Ersatzland zum Erwerb oder zur Pacht angeboten. Flächen hierfür stehen zur Verfügung.

1.4.3 Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen

Die Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen sollen gem. Plansatz G 4.6-3 von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion bzw. den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen in diesen Gebieten vermieden werden. Der Bebauungsplan „Hinter der Mauer“ trägt diesem Grundsatz dadurch Rechnung, dass er nur eine offene Bauweise zulässt, so dass der Luftaustausch auch weiterhin uneingeschränkt möglich ist.

1.4.4 Oberirdische Gewässer und Überschwemmungsgebiet

Der Kleine Reiserbach und sein Überschwemmungsgebiet bleiben aus dem Baugebiet bzw. aus der überbaubaren Grundstücksfläche ausgespart. Ein Retentionsraumverlust wird dadurch vermieden, dass hier keine Anhebung/Aufschüttung des Geländes vorgenommen werden darf.

1.5 Siedlungsdichte

Im Rahmen der Bauleitplanung sind nach Plansatz Z 3.4.1-9 RegFNP für die verschiedenen Siedlungstypen nachfolgende Dichtevorgaben, bezogen auf das Bruttowohnbauland, 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- & U-Bahn-Haltepunkte 45 bis 60 Wohneinheiten je ha
- im Großstadtbereich mindestens 60 Wohneinheiten je ha.

Der Stadtteil Nieder-Weisel ist der Kategorie „ländlichen Siedlungstyp“ zuzuordnen. Zulässig sind damit 25 bis 40 Wohneinheiten je ha Bruttowohnbauland. Der räumliche Geltungsbereich umfasst rd. 2,75 ha Bruttowohnbauland. Bei zulässig 25 bis 40 Wohneinheiten je ha Bruttowohnbauland können damit im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hinter der Mauer“ bis zu 110 Wohneinheiten abgebildet werden. Die entsprechenden Festsetzungen haben Eingang in den normativen Teil des Bebauungsplanes gefunden.

1.6 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet grenzt an keinen Bebauungsplan an.

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 als Ziel der Bauleitplanung nochmals ausdrücklich herausgestellt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht demnach vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 zudem bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll und dass dabei Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden sollen, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstände, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. In der Bauleitplanung ist somit verstärkt darzulegen, dass die Stadt entsprechende Bemühungen unternommen hat, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und diese auch entsprechend auszuschöpfen.

Die Stadt Butzbach ist seit Jahren bestrebt, Flächen im Innenbereich einer baulichen Nutzung zuzuführen und so einen Beitrag zur baulichen Innenentwicklung zu leisten, was sich auch anhand bereits durchgeführter oder aktuell laufender Bauleitplanverfahren nachvollziehen lässt. Verwiesen sei auf die Wohngebietsentwicklungen am Landgrafenschloss, die US-Housing-Area, das Tröster-Gelände, die Butzbacher Farbenfabrik, das ehem. Postgelände Weiseler Straße 50, das Gelände der ehem. Papierfabrik in der

Weiseler Straße und schließlich die Nudelfabrik Heil. Ein Baulückenkataster ist erstellt und wird regelmäßig fortgeschrieben.

Die Stadt Butzbach steht allerdings auch einer entsprechend hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken gegenüber, der nur mit innerörtlichen Nachverdichtungen nicht mehr entsprochen werden kann. Zur Entwicklung weiterer Neubaugebiete wird hier auf die bereits im RegFNP dargestellten Bauflächen zurückgegriffen.

2 Inhalt und Festsetzungen

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.

2.1 Art der baulichen Nutzung

In Ausführung des Planzieles gelangt ein Allgemeines Wohngebiet zur Ausweisung. Allgemeine Wohngebiete im Sinne des § 4 BauNVO dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

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

Hinzu kommen Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben.

Im vorliegenden Bebauungsplan werden die allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen, was durch die konkrete Nachfrage nach Baugrundstücken für den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern zur Selbstnutzung in Nieder-Weisel begründet ist. In diesem Sinne werden auch die in einem Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Zum Maß der baulichen Nutzung werden die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse und die Höhe der

Gebäude, die Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche sowie die maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten je m² Grundstücksfläche festgesetzt.

2.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

Für das Allgemeine Wohngebiet wird gem. § 17 Abs. 1 BauNVO eine GRZ = 0,4 und eine GFZ = 0,8 festgesetzt. In diesem Bereich können auch Mehrfamilienhäuser entstehen. Die Angaben zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen den zulässigen Obergrenzen im Sinne des § 17 Abs. 1 BauNVO und bedürfen gerade auch vor dem Hintergrund des Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden, aus dem sich eine entsprechende Bebauungsdichte ableitet, keiner besonderen Begründung.

2.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Der Bebauungsplan begrenzt die Zahl der Vollgeschosse auf Z = II als Höchstmaß. Dies begründet sich aus der zweigeschossigen angrenzenden Bebauung. Die Höhenentwicklung passt sich somit dem bereits bestehenden Siedlungskörper an. Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

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

Die Definition der Hessischen Bauordnung beinhaltet keine maximale Höhe des Vollgeschosses. Es bedarf daher ergänzender Festsetzungen. Auch ist darauf hinzuweisen, dass aufgrund der dynamischen Verweisung jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültige Fassung der HBO maßgeblich ist.

2.2.3 Höhe der Gebäude

Die max. zulässige Gebäudeoberkante bei Gebäuden mit Dachneigungen bis zu 10° beträgt 3,5 m über der Oberkante oberster Vollgeschossdecke. Bei zwei Vollgeschossen und Staffelgeschoss sind nur Flächendächer zulässig. Die max. zulässige Firsthöhe bei Gebäuden mit Dachneigungen über 10° beträgt 5,0 m über der Oberkante oberster Vollgeschossdecke.

Beachtlich für die Höhenentwicklung ist auch der über das Gelände aufsteigende Teil des Kellergeschosses. Hier wird festgesetzt, dass die Oberkante Rohfußboden bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen im Mittel max. 0,5 m über die natürliche Geländeoberfläche hinausragen darf.

2.2.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

In einem Bebauungsplan kann die Bauweise als offene oder geschlossene Bauweise festgesetzt werden. Festgesetzt wird die offene Bauweise. In der offenen Bauweise sind Gebäude bis zu einer Länge von 50 m zulässig, sie sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

2.3 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen

Es wird bestimmt, dass Dächer mit einer Dachneigung von unter 10° jeweils zu einem Anteil von mind. 80% in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung zu versehen sind. Die Vorschrift gilt auch für Garagen.

Die Gründach-Festsetzungen dienen naturschutzfachlichen und wasserwirtschaftlichen Belangen. Extensive Begrünungen speichern Wasser, binden Staub, heizen sich auch bei extremen Temperaturen kaum auf und verbessern so nachhaltig das Mikroklima auf dem Dach. Begrünte Dächer dienen als Nahrungssuch- und Lebensraum für Flora und Fauna. Aufgrund der Fähigkeit von Gründächern zur Regenwasserspeicherung dienen begrünte Dachflächen auch der Regenwasserbewirtschaftung des Plangebietes, indem Niederschlagswasser direkt verdunstet oder gedrosselt abgegeben wird.

Insgesamt sind die getroffenen Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften für Begrünungsmaßnahmen geeignet, die durch den Vollzug des Bebauungsplanes verursachten Eingriff in Boden, Natur und Landschaft zu minimieren, indem Lebensräume für Flora und Fauna geschaffen werden und das Vorhaben im Hinblick auf seine Eingriffstiefe reduziert wird.

Der Bebauungsplan enthält zudem eine Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen. Mit der Festsetzung soll erreicht werden, dass der Versiegelungsgrad möglichst geringgehalten wird und die natürlichen Bodenfunktionen nicht über das unumgängliche Maß hinausgehend beeinträchtigt werden.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO sind Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan „Hinter der Mauer“ aufgenommen worden. Gegenstand sind die Dachlandschaft, Staffelgeschosse und Einfriedungen sowie die Begrünung von Grundstücksfreiflächen.

Dachgestaltung

Die Dachlandschaft des Ortsteils stellt sich in ihrer Formensprache als abwechslungsreich und in ihrer Farbgebung als harmonisch dar, da die Bestandsgebäude im Wesentlichen mit geneigten Dächern in den Farbtönen Rot bis Anthrazit versehen sind. Neue Gebäude sollen sich in diese baukulturelle Landschaft einfügen. Der Bebauungsplan enthält daher eine Gestaltungsvorschrift zur Farbgebung der Dachlandschaft.

Staffelgeschosse

Staffelgeschosse sind gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Vollgeschosses auf drei Gebäudeseiten um mind. 1,0 m zurückzusetzen. Hinsichtlich der Geschossigkeit wird so eine Staffelung erzeugt. Insbesondere straßenseitig können Staffelgeschosse eine Raumwirkung erzeugen, die als überproportioniert empfunden werden kann. Dem soll mit dieser Vorschrift entgegengewirkt werden.

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 daher offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über der Geländeoberfläche. Um Wanderwege von Kleintieren freizuhalten, ist zudem ein Mindestbodenabstand von 0,15 m einzuhalten. Dahingehend wird auch festgesetzt, dass Mauer- und Betonsockel nur straßenseitig zulässig sind.

Grundstücksfreiflächen

In Ausführung der einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung wird eine Mindestüberstellung der Grundstücksfreiflächen zur Auflage gemacht und festgesetzt, dass mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen, das heißt der baulich nicht genutzten Flächen eines jeden Baugrundstücks, mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen sind. Durch die Vorgaben zur gärtnerischen Gestaltung der Grundstücksfreiflächen soll insbesondere ein Mindestmaß an naturnaher Eingrünung sichergestellt werden.

4 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine Verbindungsstraße von An der Comturkirche an den Hoch-Weiseler Weg. Bei einem Straßenraumquerschnitt von 9,5 m empfiehlt sich ein konventioneller Ausbau mit Trennung von Fahrbahn und Gehwegen.

Von den genannten Straßen zweigen drei Stichstraßen ab, über die mehrere bestehende Wohngebäude und der geplante Parkplatz erschlossen werden.

Die Erschließung für Fußgänger und Radfahrer erfolgt ebenfalls über die angesprochenen Straßen.

Die ÖPNV-Anbindung ist ebenfalls gewährleistet, die Bushaltestelle Bahnhofstraße/Hoch-Weiseler Weg ist in 2-3 Minuten fußläufig erreichbar.

Die Andienung der westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist wie bisher sichergestellt, da der asphaltierte Weg Flurstück 159 außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches verbleibt.

5 Berücksichtigung umweltschützender Belange

5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Seit In-Kraft-Treten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S. 1359) am 20. Juli 2004 besteht die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan (vgl. § 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Vorgehen ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach In-Kraft-Treten des EAG Bau eingeleitet wurde.

Eine Ausnahme stellen hierbei Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des Vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des Beschleunigten Verfahrens gemäß § 13b BauGB abgewickelt werden. Hier ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht notwendig. Insofern kann vorliegend auf ein entsprechendes Verfahren verzichtet werden.

5.2 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Biotop- und Nutzungstypen

Zur Erfassung der vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen wurden mehrere Begehungen des Plangebietes durchgeführt und die zu diesem Zeitpunkt vorkommende Vegetation aufgenommen. Die Ergebnisse der Vegetationsaufnahme sind in der Tabelle 1 zusammengefasst.

Die vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen im Geltungsbereich der Bebauung setzen sich vorwiegend aus Grünland und Ackerflächen zusammen, im Norden befindet sich zudem eine alte Holzscheune. Die Nord-, West- und Südgrenze des Plangebietes werden durch asphaltierte Straßen begrenzt. An der Ostgrenze verläuft ein geschotterter, teils gepflasterter Weg. Die daran angrenzende Grünfläche wird teilwei-

se als Parkfläche genutzt. In Mitten des Plangebietes verläuft ein bewachsener Feldweg in Ost-West-Richtung.

Grünland

Es werden drei Flächen im Plangebiet als Grünfläche extensiv bewirtschaftet: Im Norden das Flurstück 630/1 (Abb. 1), im Südwesten die Flurstücke 623-625 und im Südosten die Flurstücke 620, 621/3 und 622 der Gemarkung Nieder-Weisel der Flur 1. Alle drei Flächen weisen eine ähnliche floristische Artzusammensetzung (Glatthaferwiesen) auf. Die Flächen werden gemäht und dienten in der Vergangenheit als Weidefläche und teilweise als Streuobstwiese. Entlang der Umzäunung der Grünlandfläche im Südwesten wachsen verstreut junge Pflaumenbäume und Holunder. Auf der Fläche selbst zeigt sich eine beginnende Gehölzsukzession (junge Pflaumenbäume). Am südlichen Rand steht ein hochstämmiger Birnenbaum in der Altersphase (Abb. 2). Die südöstliche Grünlandfläche wird teilweise als Parkfläche genutzt (Abb. 3), weshalb sich auch trittbelastbare Pflanzen (z.B. Breitwegerich) in der Artzusammensetzung wiederfinden. Auf dieser Fläche wächst ein niederstämmiger Apfelbaum (Altersphase) mit einigen Baumhöhlen.

Ackerfläche

Im Norden befindet sich ein Getreideacker auf den Flurstücken 629/3 und teilweise auf 629/1 (Abb. 1). Bei der Begehung im August war der Getreideacker bereits geerntet. Zwischen den verbliebenden Getreidehalmen konnte keine weitere Vegetation nachgewiesen werden. Die Bewirtschaftungsweise wird daher auf dieser Fläche als intensiv eingestuft.

Bereiche um die Holzscheune

Im nordöstlichen Bereich des Plangebiets befindet sich eine alte Holzscheune. Die Holzverkleidung ist an mehreren Stellen offen (Abb. 4). Das Flurstück 627/1, auf dem die Scheune steht und die benachbarte Flächenhälfte des Flurstücks 629/1 befinden sich in einem verwilderten ungenutzten Zustand. Die Vegetation setzt sich aus einer ruderalisierten Glatthaferwiese, heimischen Sträuchern und Bäumen (z.B. Walnuss) zusammen.

Grünfläche östlich der Holzscheune

Zwischen dem Flurstück mit der Holzscheune und dem Schotterweg auf dem Flurstück 725 liegt eine Grünfläche (Flurstück 626), die durch ihre Nutzung als Parkfläche (Befahrung/Trittbelastung), durch die Beschattung der Fläche durch Bäume und durch die Nachbarvegetation in ihrer Vegetationszusammensetzung beeinflusst wird. Neben dem Walnussbaum (Abb. 4) auf der Fläche dringen weitere Gehölze (Pflaume, Weide, Holunder) aus der Nachbarvegetation in die Fläche ein.

Ostgrenze

Auf dem Flurstück 725 verläuft ein Schotterweg, der im südlichen Bereich gepflastert ist. Der Weg und seine angrenzenden Bereiche werden teilweise als Parkfläche verwendet. Im nördlichen Bereich befindet sich eine schmale Grünfläche am Eingangsbereich der Wohnhäuser („Hausbergstraße“; Abb. 5), die an das Plangebiet angrenzen. Im mittleren Bereich des Flurstücks verläuft eine Natursteinmauer entlang der Plangebietsgrenze (außerhalb). Im Bereich der Mauer ist die Schotterfläche mit vorwiegend einjähriger Ruderalvegetation spärlich bewachsen und mit einem hochstämmigen Apfelbaum in der Altersphase, der mehrere Baumhöhlen besitzt (Abb. 6) und mit Pilzen (Trametten) bewachsen ist.

Tabelle 1 zeigt die Artenliste der im Plangebiet „Hinter der Mauer“ im Stadtteil Nieder-Weisel vorkommenden Vegetation Ende August 2018.

Art	Deutscher Name	Grünland	Scheunen- gelände	Grünfläche östlich der Scheune	Ostgrenze
<i>Achillea millefolium</i>	Gemeine Schafgarbe	x	x	x	x
<i>Arctium lappa</i>	Große Klette	x	x		
<i>Armoracia rusticana</i>	Meerrettich	x	x		
<i>Arrhenatherum elatius</i>	Gewöhnlicher Glatthafer	x	x	x	x
<i>Artemisia vulgaris</i>	Beifuß		x		
<i>Ballota nigra</i>	Schwarznessel		x	x	
<i>Bromus inermis</i>	Wehrlose Trespe		x		
<i>Bryonia dioica</i>	Rotfruchtige Zaunrube		x		
<i>Chelidonium majus</i>	Schöllkraut		x	x	x
<i>Chenopodium album</i>	Weißer Gänsefuß				x
<i>Cirsium arvense</i>	Acker-Kratzdistel	x	x	x	
<i>Cirsium vulgare</i>	Gewöhnliche Kratzdistel	x	x	x	x
<i>Convolvulus arvensis</i>	Acker-Winde	x			
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel		x	x	
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn		x		
<i>Crepis biennis</i>	Wiesen-Pippau		x		
<i>Dactylis glomerata</i>	Gewöhnliches Knäuelgras			x	x
<i>Daucus carota</i>	Möhre	x			
<i>Dipsacus spec.</i>	Karde		x	x	
<i>Equisetum arvense</i>	Acker-Schachtelhalm	x			
<i>Erigeron annuus</i>	Einjähriges Berufkraut				x
<i>Galium album</i>	Weißes Labkraut	x		x	
<i>Geranium pratense</i>	Wiesen-Storchschnabel	x			
<i>Hedera helix</i>	Efeu		x		x
<i>Heracleum sphondylium</i>	Wiesen-Bärenklau	x			
<i>Juglans regia</i>	Walnuss		x	x	
<i>Lactuca serriola</i>	Stachel-Lattich		x		x
<i>Lamium maculatum</i>	Gefleckte Taubnessel		x	x	
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster		x		
<i>Lolium perenne</i>	Deutsches Weidelgras			x	x
<i>Lotus corniculatus</i>	Gewöhnlicher Hornklee	x			
<i>Malus spec.</i>	Apfel	x			x
<i>Medicago sativa</i>	Luzerne	x			
<i>Persicaria amphibia</i>	Wasser-Knöterich	x			
<i>Picea abies</i>	Gemeine Fichte		x		
<i>Pimpinella saxifraga</i>	Kleine Bibernelle	x			
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitzwegerich	x		x	x
<i>Plantago major</i>	Breitwegerich	x			x
<i>Polygonum arenastrum</i>	Trittrasen- Vogelknöterich	x		x	x
<i>Potentilla reptans</i>	Kriechendes Fingerkraut			x	x
<i>Prunus domestica</i>	Pflaume	x	x	x	
<i>Pyrus communis</i>	Birne	x			
<i>Ranunculus repens</i>	Kriechender Hahnenfuß			x	
<i>Rosa spec.</i>	Rosengewächs		x		
<i>Rubus sect. Rubus</i>	Brombeerstrauch		x		x
<i>Rumex acetosa</i>	Wiesen-Sauerampfer	x			
<i>Rumex crispus</i>	Krauser Ampfer	x	x		
<i>Salix spec.</i>	Weide		x	x	
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	x	x		
<i>Sonchus asper</i>	Raue Gänse-distel				x
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche		x	x	
<i>Symphoricarpos albus</i>	Gewöhnliche Schneebeere		x		
<i>Taraxacum sect. Ruderalia</i>	Gewöhnlicher Löwenzahn	x		x	x
<i>Trifolium pratense</i>	Rotklee	x		x	x
<i>Tripleurospermum perforatum</i>	Geruchlose Kamille				x
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel	x	x	x	x
<i>Vicia sepium</i>	Zaun-Wicke	x			



Abb. 1: Grünfläche, Ackerfläche und alte Holzscheune im Norden des Plangebietes.



Abb. 2: Grünlandfläche im Südwesten des Plangebietes am Hoch-Weiseler Weg, an dem der Wanderweg „Lutherweg“ verläuft.



Abb. 3: Grünland im Südosten des Plangebietes.



Abb. 4: Holzscheune im Nordosten des Plangebietes.



Abb. 5: Schotterweg im Nordosten des Plangebietes.



Abb. 6: Alter Apfelbaum an der Ostgrenze des Plangebietes.

Bestands- und Eingriffsbewertung

Im Plangebiet kommen vorwiegend Flächen mit mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung vor: Das betrifft die extensiv genutzten Grünlandflächen und die strukturreiche Vegetation (Wiesenpflanzen, Hecken, Bäumen) um die Holzscheune herum. Eine hohe naturschutzfachliche Wertigkeit besitzen die im Plangebiet vorkommenden alten Obstbäume (und Walnussbäume). Vor allem die Apfelbäume besitzen aufgrund der zahlreichen Baumhöhlen geeignete Habitate für Vögel, Fledermäuse und Insekten. Bei Einhaltung geeigneter Maßnahmen könne jedoch artenschutzrechtliche Konflikte vermieden werden (siehe dazu Kapitel: Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise).

Auswirkungen auf Boden, Wasser, Luft und Klima

Boden

Gemäß § 1 BBodSchG und § 1 HAltBodSchG sind die Funktionen des Bodens, u.a. durch Vermeidung von schädlichen Beeinträchtigungen, nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BNatSchG seine prägenden biologischen Funktionen, die Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen. Die Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können. Nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

Die nachfolgende Bodenbewertung erfolgte 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 Bewertung wurden dem *Boden Viewer Hessen* (HLNUG 2019) und dem Umweltatlas Hessen (Altlasten, Geologie und Boden; HLNUG 2018) entnommen. Während der Geländebegehung wurden gegebenenfalls einzelne Daten gegengeprüft (z.B. Erosionserscheinungen, Vorbelastung, etc.). Alle wesentlichen Bodeneigenschaften des Plangebietes sind in der Tabelle 2 zusammengetragen.

Die Böden des Plangebietes bestehen aus äolischen Sedimenten (mächtigen Löss) mit der Bodeneinheit: Parabraunerde-Tschernoseme und Tschernosem-Parabraunerden mit Tschernosemen. Hinsichtlich der Bodenfunktionen besitzt der vorhandene Boden einen „sehr hohen“ Erfüllungsgrad (Abb. 8). Die Funktion als Lebensraum für Pflanzen wird mit einem mittleren Erfüllungsgrad bewertet, das Ertragspotenzial als „sehr hoch“, die Feldkapazität und das Nitratrückhaltevermögen als „hoch“. Daraus ergeben sich sehr gute Bodeneigenschaften für den Naturhaushalt und für die Landwirtschaft im Plangebiet.

Im Hinblick auf die Erosionsanfälligkeit der Böden wurde der K-Faktor als Maß für die Bodenerodierbarkeit für die Bewertung herangezogen. Im Plangebiet besteht eine „hohe“ Erosionsanfälligkeit für die vorhandenen Böden. Auf Grund der fehlenden bis sehr geringen Geländeneigung im Plangebiet ist die Erosionsanfälligkeit des Bodens im Gesamten eher gering. Abgeleitet von der aktuellen Nutzung wird eine erhöhte Bodenverdichtung im Bereich der Feldwege, beim Schotterweg und auf den als Parkfläche genutzten Grünflächen angenommen.

Durch das Vorhaben geht wertvoller Boden mit sehr guten Bodenfunktionen verloren. Da jedoch die Flächengröße des Plangebietes geringe Ausmaße besitzt, birgt der Eingriff in das Schutzgut Boden eine eher geringe bis mittlere Konfliktsituation.

Tab. 2: Bodeneigenschaften des Plangebiets. Die Bewertung der Erosionsgefahr wurde nach dem K-Faktor ermittelt. Quelle: bodenviewer.hessen.de, HLNUG 2019.

Eigenschaften	
Bodenuntergruppe	Böden aus mächtigem Löss
Bodeneinheit	Parabraunerde-Tschernoseme und Tschernosem-Parabraunerden mit Tschernosemen
Substrat	Löss
Höhe ü. NN	181 m
Neigung	0 – 2 %
Geländeform	flach
Erosionsgefahr	hoch
Standorttypisierung	Standorte mit hohem Wasserspeichungsvermögen und schlechtem bis mittlerem natürlichen Basenhaushalt
Acker-/Grünlandzahl	(55 bis) 85 bis 90 (hoch)
Funktionserfüllungsgrad	sehr hoch
Feldkapazität	hoch
Ertragspotenzial	sehr hoch
Nitratrückhaltevermögen	hoch
Grundwassereinfluss	gering (C0-C1)
Bodenstörungen	landwirtschaftliche Bearbeitung, Verdichtung durch Befahrung/Parken, Bebauung

Aus Sicht des Bodenschutzes sind im Rahmen von Bauausführungen zudem die folgenden eingriffsmindernden Maßnahmen zu empfehlen (aus HMUELV 2011: Bodenschutz in der Bauleitplanung):

Nach § 202 BauGB ist in der Bauphase der Mutterboden zu erhalten und zu schützen

„Mutterboden, der bei Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu halten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen“,

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.

Über die beschriebenen eingriffsmindernden Maßnahmen lässt sich grundsätzlich eine wirksame Minimierung der Auswirkungen erreichen.

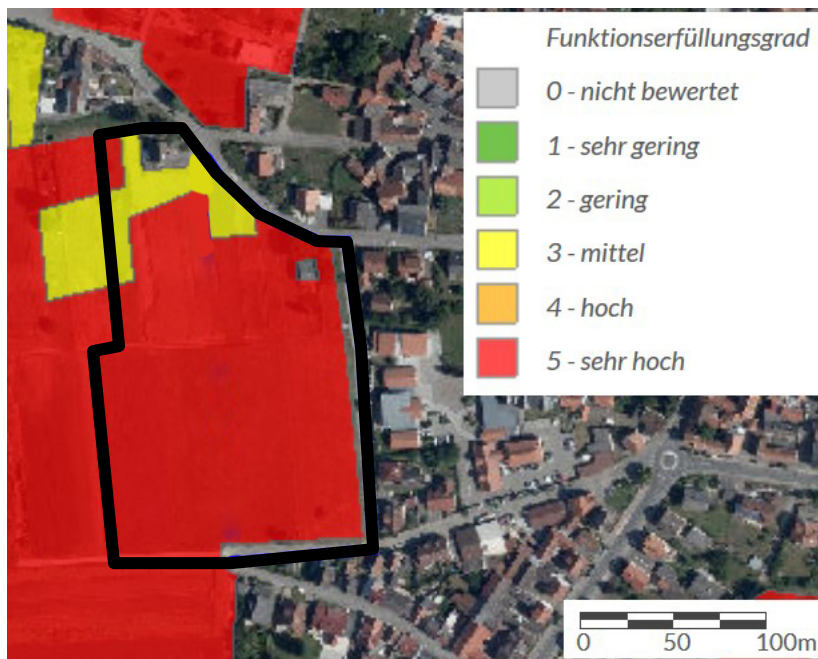


Abb. 7: Funktionserfüllungsgrad der Böden im Plangebiet (blau). Quelle: bodenviewer.hessen.de, HLNUG 2019; Stand 04/2019, eigene Bearbeitung.

Wasser

Es befinden sich keine Gewässer im Plangebiet. Unmittelbar nördlich vom Plangebiet befindet sich der im Ortsdurchfluss verrohrte „Kleine Reiserbach“ und dessen teilweise in das Plangebiet hineinreichende Überschwemmungsgebiet „Riedgraben“ (Verordnung nachzulesen im Staatsanzeiger für das Land Hessen 16/2004, Seite 1554). Das Plangebiet liegt in keinem Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet. In etwa 500 m Entfernung beginnt südlich vom Plangebiet die Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes „Bad Nauheim“ mit der ID 440-084 (Quelle: <http://wrrl.hessen.de>; HLNUG 2018).

Das Vorhaben birgt im Ganzen ein geringes Konfliktpotenzial gegenüber dem Schutzgut Wasser. Der Kleine Reiserbach und sein Überschwemmungsgebiet werden durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Die Auswirkungen werden sich lediglich auf das Plangebiet beschränken: Die teilweise Neuversiegelung und die Bodenverdichtung der bisherigen Acker- und Grünflächen werden zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses des Niederschlagswassers und zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung im Plangebiet führen. Deren Ausprägung wird auf Grund der Kleinflächigkeit des Plangebietes jedoch gering ausfallen.

Klima und Luft

Den Freiflächen des Plangebietes kommt prinzipiell eine Funktion im Rahmen der Kaltluftbildung zu, wenn in wolkenlosen Nächten aufgrund der dann ungehinderten Ausstrahlung im Bereich der Flächen bodennahe Kaltluft entsteht. Aufgrund der umliegenden Topografie verläuft ihr Abstrom in Richtung Osten in die Bereiche, die Wohnbebauungen aufweisen.

Durch die Planung sind keine erheblichen Eingriffswirkungen auf das Kleinklima der Umgebung zu erwarten. Die an das Plangebiet angrenzenden großflächigen, unversiegelten Freiflächen (Äcker, Wiesen, Streuobstbestände) werden weiterhin zur Frischluftversorgung beitragen. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Planung vor allem auf das Plangebiet selbst konzentrieren, wo mit einer Einschränkung der Verdunstung und einem Anstieg der Durchschnittstempe-

ratur zu rechnen ist. Wirksame Möglichkeiten zur Minimierung der beschriebenen Effekte bestehen vor allem in einer großzügigen, die Beschattung fördernden Bepflanzung der nicht überbauten Bereiche.

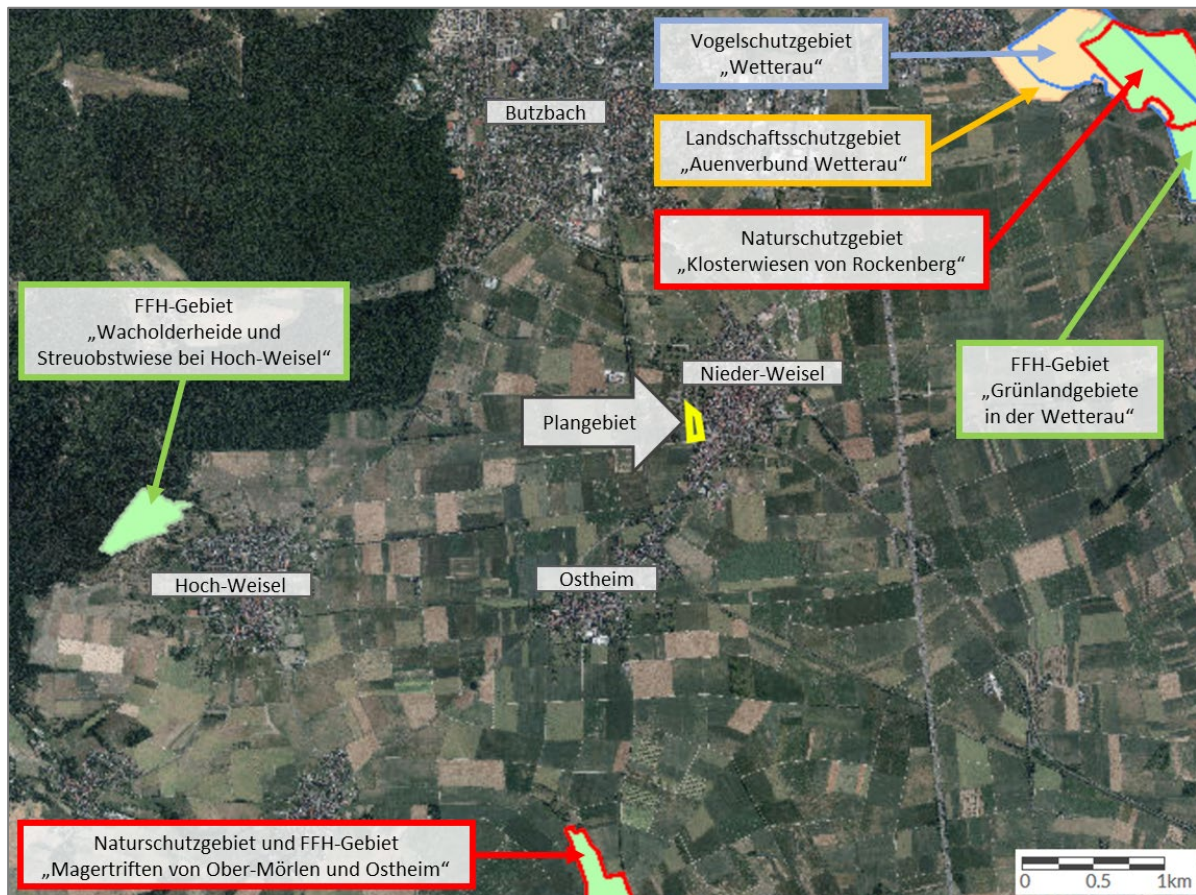


Abb. 8: Naturschutz- (rot), Landschaftsschutz- (orange), FFH- (grün) und Vogelschutzgebiete (blau) in der Nähe des Plangebietes (gelb). Datengrundlagen: HLNUG 2019; Stand 04/2019, eigene Bearbeitung.

Betroffenheit von Natura-2000-Gebieten

Das Plangebiet liegt über 3 km von den nächstliegenden NATURA 2000 Gebieten entfernt (Abb. 8). Aufgrund der gegebenen Entfernung wird das geplante Vorhaben keine erheblichen Folgen für die NATURA-2000-Gebiete mit sich bringen.

Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Aus der für das Plangebiet vorgesehenen Nutzungen (Wohngebiet und Parkflächen für die Landesgeschäftsstelle der Johanniter) ergibt sich für die Wohnqualität der angrenzenden Bereiche kein Konfliktpotenzial. Die geplante Nutzung reiht sich in die angrenzend bestehenden Nutzungsformen ein.

Den Freiflächen im Plangebiet ist eine allgemeine Erholungsfunktion zuzuordnen. Der asphaltierte Feldweg westlich des Plangebietes wird von Fußgängern und Radfahrern regelmäßig frequentiert. An der südlichen Plangebietsgrenze führt ein Wanderweg – der „Lutherweg“ – entlang des „Hoch-Weiseler Weges“ (Abb. 2). Aufgrund der geringen Flächengröße des Plangebiets und der Beibehaltung der beiden erwähnten Wege wird es zu keiner erheblichen Einschränkung auf die Erholungsfunktion im Plangebiet geben.

Auswirkungen auf die Landschaft

Das Plangebiet wird bereits von drei Seiten (Norden, Osten und Süden) von dem bebauten Siedlungsbe-
reich eingekeilt. Die Bebauung der Fläche mit Wohnhäusern wird die Lücke im Siedlungsrand schließen
und einen neuen linearen Siedlungsschluss im Westen Nieder-Weisels schaffen. Durch die vorliegende
Planung ist daher mit keinen erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschafts-
bilds zu rechnen. Der Eingriff in das Landschaftsbild wird zusätzlich minimiert, indem sich die Bauweise
der geplanten Bebauung an die bestehenden angrenzenden Wohnhäuser orientiert. Zudem sind Pflan-
zungen von 11 Laubbäumen entlang des neu entstehenden Siedlungsrandes im Westen des Plangebie-
tes im Bebauungsplan festgesetzt.

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Wetterau“ (Nr. 2440001) liegt über 4 km
östlich vom Plangebiet entfernt und wird aufgrund der genannten Entfernung nicht beeinträchtigt (Abb. 8).

Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Das geplante Vorhaben wird keine relevanten Emissionen zur Folge haben, sodass durch die Planung
keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen
Luftqualität resultieren.

Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise

Zur Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange wurden im Frühjahr und im Sommer 2013 sowie im
Sommer 2018 faunistische Erhebungen durchgeführt. Die Untersuchung der artenschutzrechtlichen Re-
levanz der Planungen erfolgt entsprechend dem Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hes-
sen (HMUEL 2015). Der daraus resultierende Artenschutzrechtliche Fachbeitrag (Plan Ö 2019) kommt
zu folgenden Ergebnissen:

Insgesamt sind Auswirkungen auf die Tierwelt denkbar. Aufgrund der räumlichen Lage und der Habitat-
ausstattung weist die Region und das Plangebiet als solches, Qualitäten als Lebensraum für Vögel, Fle-
dermäuse und Reptilien auf. Zur Abschätzung artenschutzrechtlicher Belange gemäß Bundesnatur-
schutzgesetz (BNatSchG) wurde das mögliche Vorkommen dieser Tiergruppen untersucht und entspre-
chend geprüft.

Feldhamster sowie artenschutzrechtlich relevante Reptilienarten wurden nicht festgestellt.

Vögel

Im Rahmen der Vogel-Untersuchungen konnten im Planungsraum sowie im Umfeld im Jahr 2013 fünf
Arten (Amsel, Blaumeise, Hausrotschwanz, Haussperling, Kohlmeise), im Jahr 2018 14 Arten (Amsel,
Bachstelze, Blaumeise, Buchfink, Dorngrasmücke, Fasan, Girlitz, Grünfink, Hausrotschwanz, Haussper-
ling, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Rabenkrähe, Ringeltaube) mit 28 Revieren als Reviervögel identi-
fiziert werden. Als Nahrungsgäste konnten 13 Arten (Elster, Haussperling, Mauersegler, Mehlschwalbe,
Rabenkrähe, Rauchschwalbe, Ringeltaube, Rotmilan, Star, Stieglitz, Straßentaube, Turmfalke, Wachol-
derdrossel) beobachtet werden.

Aus der Analyse sind als artenschutzrechtlich relevante Vogelarten **Girlitz** und **Haussperling** hervorge-
gangen. Dementsprechend sind artenschutzrechtliche Konflikte möglich.

Girlitz und Haussperling

Die festgestellten Reviere von Girlitz und Haussperling befinden sich außerhalb des geplanten Eingriffs-
bereichsbereichs, werden somit durch die aktuell geplante Veränderung nicht direkt betroffen.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann für Girlitz und Haussperling ausgeschlossen werden. Hierbei sind keine Maßnahmen umzusetzen.

Maßnahmen für Vögel mit günstigem Erhaltungszustand und Allgemeine Störungen

Zur Vermeidung von Eingriffen in Ruhe- und Fortpflanzungsstätten und der damit möglichen Tötung und Verletzung von Individuen sind generell folgende Maßnahmen zum Schutz und Erhalt der Avifauna zu beachten:

- Die Rodung von Bäumen und Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG im Allgemeinen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zulässig.
- Der Abriss von Gebäuden ist nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zulässig.
- Außerhalb dieses Zeitraums sind zwingend die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde und die Freigabe durch eine Umweltbaubegleitung erforderlich.

Fledermäuse

Im Planungsraum konnten durch die akustische Erfassung drei Fledermausarten nachgewiesen werden. Bei den nachgewiesenen Arten handelt es sich um artenschutzrechtlich relevante Arten: die häufig anzutreffende und synanthrope **Zwergfledermaus** (*Pipistrellus pipistrellus*), den **Großen Abendsegler** (*Nyctalus noctula*) und die **Rauhhaufledermaus** (*Pipistrellus nathusii*). Dementsprechend sind artenschutzrechtliche Konflikte möglich.

Rauhhaufledermaus, Zwergfledermaus

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann für die Rauhhaufledermaus und die Zwergfledermaus nach der Prüfung bei Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und Kompensationsmaßnahmen ausgeschlossen werden (vgl. Kap. 4 „Anhang Prüfbogen“). Hierbei sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Die Rodung von Bäumen und Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG im Allgemeinen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zulässig. Außerhalb dieses Zeitraums sind zwingend die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde und die Freigabe durch eine Umweltbaubegleitung erforderlich.
- Gebäude sind unmittelbar vor Durchführung der Abbrucharbeiten auf Quartiere von Fledermäusen durch einen Fachgutachter zu untersuchen. Bei Besatz sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Maßnahmen zu ergreifen, um ein Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG auszuschließen.
- Potentiell wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sind durch das Anbringen von 3 geeigneten Nistkästen. Die Kästen sind an einer unbeleuchteten Stelle in mind. 5 m Höhe über dem Erdboden oder vorspringenden Gebäudeteilen zu montieren. Die Fledermaushöhlen, welche an Bäumen angebracht werden sind so hoch wie möglich anzubringen und diese sind regelmäßig zu reinigen. Ein freier Anflug muss gewährleistet sein.

Großer Abendsegler

Der Große Abendsegler wird durch vernachlässigbare Störfwirkungen betroffen. Es ist anzunehmen, dass er sich an die neue Situation anpasst und den Lebensraum ggf. nach einer bauzeitlichen Verdrängung wieder in Anspruch nimmt. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Tatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG können somit ausgeschlossen werden. Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Art wurden innerhalb des geplanten Eingriffsbereichs nicht festgestellt und werden nicht berührt. Die Verbotstatbestände „Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“ (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) und die damit verbundene „Verletzung /Tötung von Individuen“ (Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) sind wegen den fehlenden Strukturen für Quartiere nicht möglich.

Unter Berücksichtigung aller oben genannten Maßnahmen besteht kein Erfordernis der Zulassung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG.

Vermeidung von Emissionen / Nutzung erneuerbarer Energien

Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Nutzung fügt sich in den umgebenden Bestand ein und lässt keine nachteiligen Emissionen erwarten.

Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter werden durch die Planung voraussichtlich nicht betroffen. Es soll darauf hingewiesen werden, dass sich an der östlichen Plangebietsgrenze das Flächendenkmal „Gesamtanlage Nieder-Weisel“ befindet.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt 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 gem. § 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.

6 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S.1509) wurde das Baugesetzbuch zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind.

Nach § 3 Abs. 1 Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist. Da es sich hierbei um allgemein geltendes Recht handelt, kann vorliegend auf die Aufnahme von

entsprechenden Festsetzungen in den Bebauungsplan verzichtet werden. Es wird als ausreichend erachtet, auf die geltenden rechtlichen Bestimmungen hinzuweisen.

7 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.

Westlich des geplanten Allgemeinen Wohngebietes verläuft im Abstand von rd. 360 m die Main-Weser-Bahn. Daher wurde bereits im Vorfeld der Bauleitplanung eine schalltechnische Untersuchung beauftragt.¹ Zu untersuchen war ein städtebauliches Konzept, das auch westlich der Wegeparzelle 159 noch zwei Bauzeilen vorsah. Der Gutachter kommt zu folgender Bewertung:

Die Prognoseberechnungen der Schienenverkehrsgeräusche führen in weiten Teilen des Plangebietes zur Tag- und Nachtzeit zu Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 für allgemeines Wohngebiet von tags $L = 55 \text{ dB(A)}$ und von nachts $L = 45 \text{ dB(A)}$. Die Überschreitungen betragen an den der Bahnstrecke zugewandten Gebäudeseiten tags bis zu $DL = 3 \text{ dB}$ und nachts bis zu $DL = 16 \text{ dB}$.

Zur Nachtzeit wird auch der für den Bau oder die wesentliche Änderung von Verkehrswegen gemäß 16. BImSchV geltenden Immissionsgrenzwert für allgemeines Wohngebiet von $L = 49 \text{ dB(A)}$ um bis zu $DL = 12 \text{ dB}$ überschritten. Zur Tagzeit wird der Immissionsgrenzwert von $L = 59 \text{ dB(A)}$ eingehalten.

Aufgrund des großen Abstandes, der in Hochlage verlaufenden Bahnstrecke, zum Plangebiet kann eine Lärmschutzwand an der Grenze des Plangebietes nur sehr bedingt wirksam sein. Die Einhaltung der Orientierungswerte zur Tag- und Nachtzeit im Plangebiet kann nicht erreicht werden. Möglich wäre hiermit lediglich der Schutz der ersten Baureihe, wobei die Wand die Gebäudehöhe deutlich überragen müsste. Exemplarisch verdeutlicht dies die Berechnung mit einer 8 m hohen Lärmschutzwand an der gesamten westlichen Plangebietsgrenze. Die Errichtung einer derartigen Wand steht in keinem Verhältnis zur erreichbaren Wirkung.

Der Gutachter schlägt daher vor, den erforderlichen Schallschutz durch passive Maßnahmen sicherzustellen:

Zum Schutz gegen Außenlärm werden nach DIN 4109 für schutzwürdige Räume in Gebäuden Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile gestellt.

Diese Forderung ist unabhängig von der Anforderung an den Immissionsschutz außerhalb der Gebäude.

Die Berechnung nach DIN 4109 zur Bestimmung der erforderlichen bewerteten resultierenden Schalldämmmaße stellt nach der derzeit baurechtlich bindend eingeführten Norm von 1989 allein auf den Tagesbeurteilungspegel ab. Hiernach ergibt sich für die Gebäude im Plangebiet höchstens der Lärmpegelbereich III.

¹ W.Steinert: Immissionsgutachten Nr. 1719, Stand 08.06.2017

Die seit Juli 2016 gültige Fassung der Norm DIN 4109-2 ist derzeit noch nicht baurechtlich bindend eingeführt. Wann dies der Fall sein wird steht derzeit noch nicht fest. Nach dieser Norm ist der maßgebliche Außenlärmpegel wie folgt zu ermitteln:

"Beträgt die Differenz der Beurteilungspegel zwischen Tag minus Nacht weniger als 10 dB(A), so ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel zum Schutz des Nachtschlafes aus einem 3 dB(A) erhöhten Beurteilungspegel für die Nacht und einem Zuschlag von 10 dB(A)."

Bei Anwendung der aktuellen Fassung der DIN 4109 ergibt sich somit der Lärmpegelbereich V.

In Abhängigkeit von den Lärmpegelbereichen ergeben sich für Aufenthaltsräume in Wohnungen folgende erforderliche bewertete resultierende Schalldämmmaße der Außenbauteile:

Lärmpegelbereich II erf. $R'_{w,res} = 30$ dB

Lärmpegelbereich III erf. $R'_{w,res} = 35$ dB

Lärmpegelbereich IV erf. $R'_{w,res} = 40$ dB

Lärmpegelbereich V erf. $R'_{w,res} = 45$ dB

Grundsätzlich empfehlen ich aufgrund der hohen Geräuscheinwirkung für alle Gebäude im Plangebiet Schlafräume und Kinderzimmer möglichst auf der von der Bahnstrecke abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

Für Schlafräume der Gebäude, die der Bahnstrecke zugewandt liegen, sollten schallgedämmter Lüftungselemente in der Fassade bzw. an der Fensterkonstruktion oder ggf. eine zentrale Lüftungseinrichtung vorgesehen werden, da eine ausreichende Schlafruhe in den Räumen nur bei geschlossenen Fenstern erreicht werden kann.

Die Schalldämmmaße gelten nur für die in Richtung der Lärmimmission orientierten Gebäudefassaden. Für die abgewandten Gebäudefassaden können die maßgeblichen Außenlärmpegel naturgemäß erst dann berechnet werden, wenn die Geometrie und Lage der Gebäude bekannt ist und damit deren Reflexionen sowie Abschirmungen ermittelt werden können. Der Nachweis hat daher im Rahmen des Bauverfahrens zu erfolgen. Die Berücksichtigung weitergehender Schallschutzmaßnahmen obliegt im Einzelfall dem Bauherrn bzw. dem planenden Architekten.

Der Bebauungsplan trägt dem Schallschutz dadurch Rechnung, dass er auf die Ausweisung der im Gutachten noch berücksichtigten beiden westlichen Bauzeilen verzichtet. Im Übrigen wird auf den Vollzug des Bebauungsplanes verwiesen.

8 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

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

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das bestehende Leitungsnetz.

Abwasserentsorgung

Das Schmutzwasser wird dem Ortskanal zugeführt. Das Regenwasser wird (gedrosselt) in den Kleinen Reiserbach eingeleitet. Die Detailabstimmung obliegt dem für die Einleitung notwendigen wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren. Hierbei wird insbesondere sicherzustellen sein, dass nicht mehr Wasser eingeleitet wird, als der in der Ortslage verrohrte Bach aufnehmen kann, ohne dass es zu Überstauungen kommt.

Außerdem wird eine wasserwirtschaftliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, sodass gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dachflächen als Brauchwasser zu sammeln und für die Außenbewässerung zu nutzen ist. Das Fassungsvermögen einer Zisterne muss mindestens 6 m³ betragen.

Im Übrigen wird bezüglich der Verwertung von anfallendem Niederschlagswasser auf die Prüfaufträge aus dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und dem Hessischen Wassergesetz verwiesen:

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

§ 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.

Da sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG unmittelbar geltendes Recht darstellen, 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, wird vorliegend etwa von weitergehenden wasserrechtlichen Festsetzungen abgesehen.

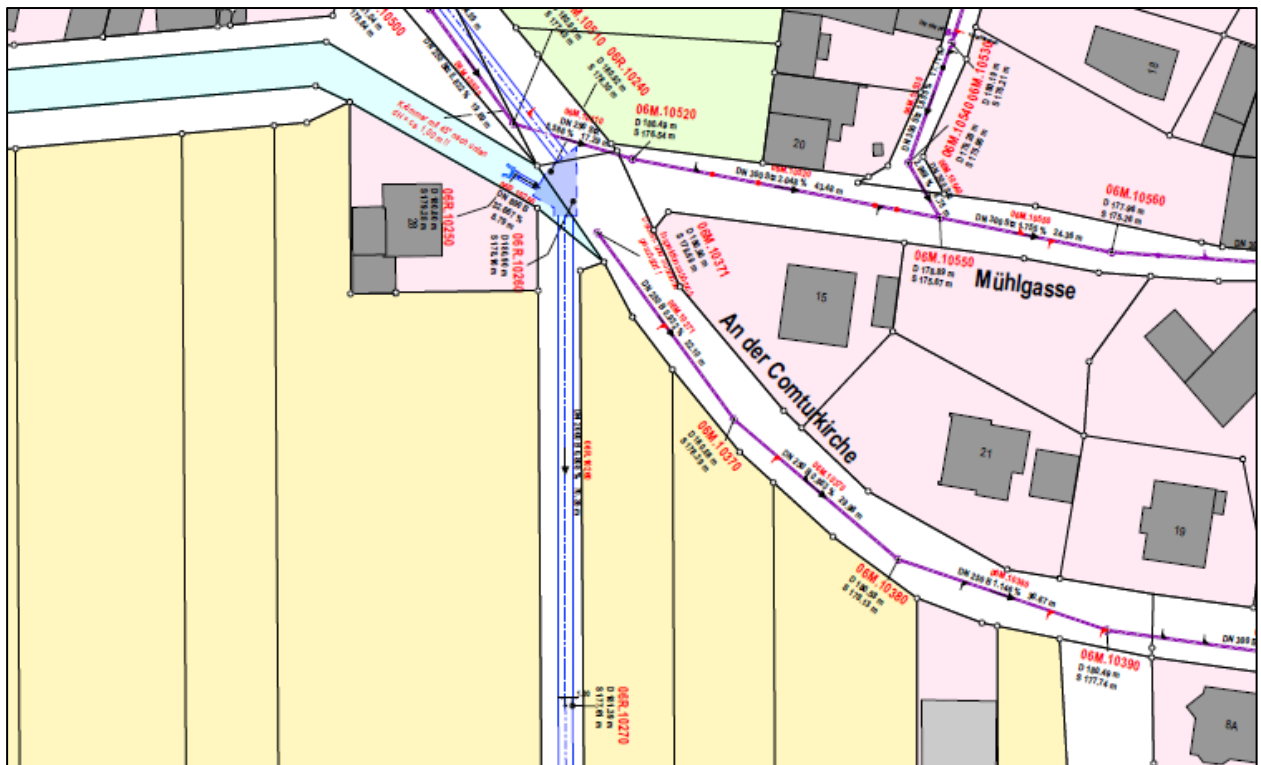
Trinkwasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt weder in einem Trinkwasserschutzgebiet noch in einem Heilquellenschutzgebiet.

Oberirdische Gewässer

Der nordwestlich offen verlaufende Kleine Reiserbach wird nicht berührt. Er ist, wie die folgende Karte zeigt, im Bereich der Straße An der Comturkirche bereits verrohrt.

Abb. 9: Kleiner Reiserbach, offener und verrohrter Verlauf (IB ZH, Wettengel, genordet, ohne Maßstab)



Überschwemmungsgebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt das Überschwemmungsgebiet des Kleinen Reiserbaches.

Abb. 10: Kleiner Reiserbach, Überschwemmungsgebiet (HLNUG, www.geoportal.hessen.de, genordet, ohne Maßstab)

Das Überschwemmungsgebiet wird weitestgehend als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen. Der Bebauungsplan weist hier kein Baugebiet i.S. § 78 Abs. 1 WHG aus.

Auch die südliche Teilfläche wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen. Hierbei handelt es sich allerdings um eine die nicht-überbaubare Grundstückfläche eines Baugrundstücks überlagernde Festsetzung. Hierdurch fließt die Fläche zwar in die Ermittlungsgrundlage für die Grund- und Geschossflächenzahl ein, ohne aber eine Bebauung des Überschwemmungsgebietes zuzulassen, wodurch ein Konflikt mit dem Sinngehalt des § 78 Abs. 1 WHG vermieden wird.

9 Altablagerungen und Altlasten

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Butzbach nicht bekannt.

10 Denkmalschutz

Zur Sicherung von Bodendenkmälern wird ein Hinweis auf § 21 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) aufgenommen:

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

11 Bodenordnung

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

12 Kosten

Der Stadt Butzbach entstehen aus dem Vollzug des Bebauungsplanes keine Kosten.

Anlagen

- W. Steinert: Immissionsgutachten Nr. 1719, Stand 08.06.2017
- Plan Ö: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Hinter der Mauer“, Stand: Oktober 2019