

Gemeinde Weilrod, Ortsteil Altweilnau

Begründung
zum Bebauungsplan „Neuerborn“ 1. Bauabschnitt

Planstand: 06.11.2019

Entwurf

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin und Stadtplanerin AKH

Dipl. Ing. (FH) Ivonne Linne, Architektin AKH

Inhalt

1	Vorbemerkungen	4
1.1	Veranlassung und Planziel	4
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	5
1.3	Übergeordnete Planungen	6
1.3.1	Regionalplan Südhessen 2010 und Regionaler Flächennutzungsplan 2010	6
1.3.2	Sonstiges Erfordernis der Raumordnung – RPS/RegFNP 2010	6
1.3.3	Bebauungsplan	7
1.3.4	Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete	7
1.4	Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen	7
1.4.1	Topografie	7
1.4.2	Heutige Nutzungen und Baustruktur	7
1.4.3	Verkehrliche Einbindung	9
1.4.4	Besitz und Eigentumsverhältnisse	9
1.5	Innenentwicklung und Bodenschutz	9
1.6	Verfahren	10
2	Städtebauliche und planerische Konzeption	10
3	Inhalt und Festsetzungen	12
3.1	Art der baulichen Nutzung	12
3.2	Maß der baulichen Nutzung	12
3.2.1	Grundflächenzahl	13
3.2.2	Geschossflächenzahl	13
3.2.3	Zahl der Vollgeschosse	13
3.2.4	Festsetzungen zur Höhenentwicklung	13
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	14
3.4	Flächen für Nebenanlagen	14
3.5	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	15
3.6	Verkehrsflächen	15
3.7	Grün- und Freiflächen	15
3.8	Grünordnerische Festsetzungen	15
4	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	16
4.1	Dach- und Fassadengestaltung	16
4.2	Einfriedungen	17
4.3	Pkw-Stellplätze und Gestaltung des Vorgartens	18
4.4	Abfall- und Wertstoffbehälter	18
5	Verkehrliche Erschließung und Anbindung	18
6	Berücksichtigung umweltschützender Belange	19
7	Immissionsschutz	19

8	Klimaschutz	20
9	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	21
9.1	Überschwemmungsgebiet/Überschwemmungsgefährdete Gebiete	21
9.2	Wasserversorgung/Grundwasserschutz	21
9.2.1	Bedarfsermittlung.....	21
9.2.2	Deckungsnachweis.....	21
9.2.3	Technische Anlagen	21
9.2.4	Schutz des Grundwassers.....	21
9.2.5	Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet/Heilquellenschutzgebiet.....	22
9.2.6	Verminderung der Grundwasserneubildung.....	22
9.2.7	Versickerung von Niederschlagswasser.....	22
9.2.8	Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden.....	22
9.2.9	Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans.....	23
9.2.10	Bemessungsgrundwasserstände	23
9.2.11	Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser	23
9.2.12	Einbringen von Stoffen in das Grundwasser	23
9.3	Oberflächengewässer/Gewässerrandstreifen.....	23
9.3.1	Oberflächengewässer/Gewässerrandstreifen	23
9.3.2	Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben	23
9.3.3	Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen	23
9.3.4	Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer	23
9.4	Abwasserbeseitigung.....	24
9.4.1	Gesicherte Erschließung	24
9.4.2	Anforderung an die Abwasserbeseitigung.....	24
9.5	Abflussregelung	25
9.5.1	Abflussregelung	25
9.5.2	Vorflutverhältnisse	25
9.5.3	Dezentraler Hochwasserschutz.....	26
9.5.4	Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen.....	26
9.5.5	Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen.....	26
10	Altablagerungen und Altlasten	26
11	Denkmalschutz	26
12	Bodenordnung	27
13	Hinweise aus dem Verfahren und Leitungsinfrastruktur	27
14	Kosten	28
15	Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	28
16	Verzeichnis der Gutachten	29
17	Verfahrensstand	29

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Um der steigenden Nachfrage nach baureifen Grundstücken insbesondere nach Einzel- und Doppelhäusern auch langfristig ein adäquates Angebot gegenüberstellen zu können, wurde durch eine Machbarkeitsstudie im Ortsteil Altweilnau die Möglichkeit zur bedarfsorientierten Baulandbereitstellung für die nächsten Jahre untersucht und ein Erschließungskonzept erörtert, das sich an den Vorgaben einer bedarfsgerechten Entwicklung in mehreren Bauabschnitten orientiert und der Einbindung in bestehende Planungen, in den umgebenden Naturraum sowie der Ver- und Entsorgung besondere Aufmerksamkeit widmet.

Diese Entwicklungskonzeption bildete die Grundlage für die hier vorliegende Bauleitplanung mit ihren flankierenden Fachplanungen. Im Ergebnis werden die Rahmenbedingungen formuliert werden, innerhalb derer eine städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich erfolgen soll. Zur Umsetzung des Entwicklungskonzeptes „Neuerborn“ bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplans mit dem Planziel der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) i.S. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO 2017). Darüber hinaus werden Grünflächen als Zäsur zwischen den Baugrundstücken und zur Überleitung zu Wald und Feldflur festgesetzt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Weilrod hat am 26.04.2018 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Neuerborn“ gefasst. Planziel ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes i.S. des § 4 BauNVO.



Abb. 1: Luftbild

(Quelle: www.googleearth.de 28.11.2017)

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Altweilnau nordwestlich der Merzhäuser Straße (K 753). Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches finden sich vorrangig Ackerflächen und Grünlandbereiche. Im Süden und Südosten grenzt Wohnbebauung, im Westen Wald und im Norden der Golfplatz der Gemeinde Weilrod an, der eine überörtliche Bedeutung und Anziehungskraft entfaltet.

Der räumliche Geltungsbereich des Vorentwurfes wird in zwei Bauabschnitte aufgeteilt und in östlicher Richtung um die Fläche der Kreisstraße sowie um Flächen für ein Regenrückhaltebecken und Anbindung an die Verkehrsfläche mit einer Bushaltestelle erweitert, sodass beide Bauabschnitte zusammen insgesamt ca. 8,8 ha umfassen.

Mit dem hier vorliegenden Entwurf wird der 1. Bauabschnitt des Bebauungsplans dargelegt. Er umfasst nunmehr die Flurstücke Flur 1 Nr. 28 – 35, 37 – 42 und 56 – 68; 43 – 45, 53 – 55 und 69 jeweils teilweise. Zum Entwurf kommt das Flurstück Nr. 70/1 (tlw.) der K753 hinzu. Die Fläche wird über eine Zufahrt im Südosten von der Merzhäuser Straße erschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

- Norden: Golfplatz und landwirtschaftliche Flächen
- Osten: Merzhäuser Straße (K753), Wohnbebauung, anschließend landwirtschaftliche Flächen
- Süden: Merzhäuser Straße (K753) und Wohnbebauung
- Westen: Waldfläche

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes (1. Bauabschnitt) umfasst insgesamt 56.542 m². Hiervon entfallen auf das Allgemeine Wohngebiet rd. 39.251 m², die Straßenflächen rd. 10.662 m² (davon 4.955 m² Bestand K 753), die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung rd. 1.173 m², die Grünflächen rd. 3.652 m² und die Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen rd. 1.806 m².

Abb. 2: Räumlicher Geltungsbereich

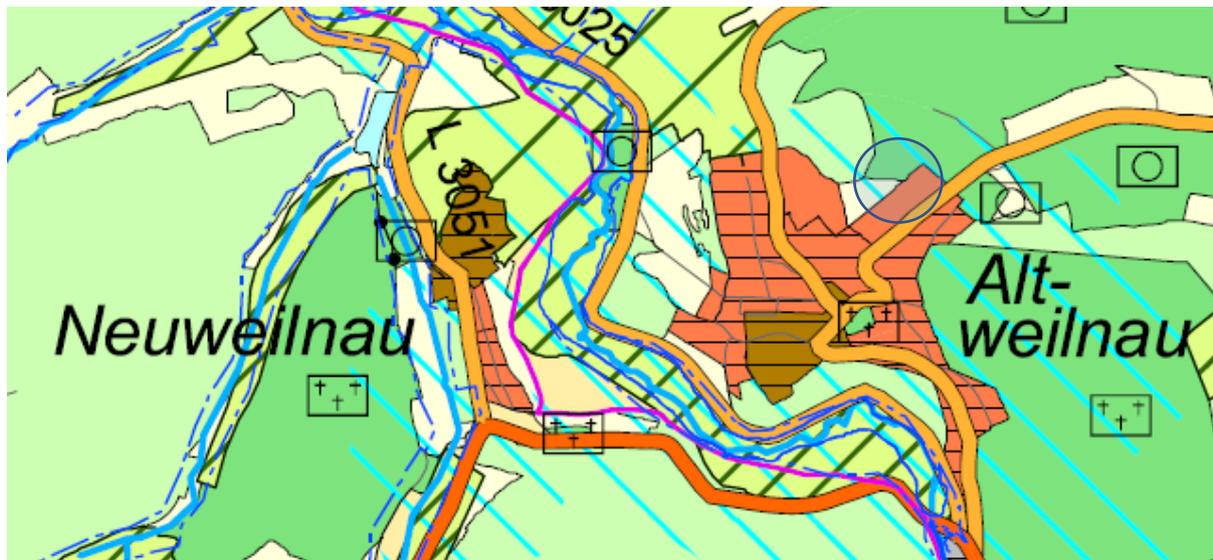


1.3 Übergeordnete Planungen

1.3.1 Regionalplan Südhessen 2010 und Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Die Fläche ist im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP 2010) als *Wohnbaufläche geplant, Fläche für die Landbewirtschaftung und Grünfläche Sportanlage* dargestellt. Überlagert werden die Flächen mit der Signatur *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen*.

Abbildung 3 – Auszug RegFNP



genordet, ohne Maßstab

Die untersuchte Fläche überschreitet die dargestellte Wohnbaufläche geplant im Norden, bleibt aber in der Ausdehnung im Osten hinter der Darstellung zurück.

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung werden Wohnbauflächen i.S. des § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO sowie teils räumlich Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes wird i.S. des oben genannten Planziels erforderlich werden. Mit den zuständigen Behörden, dem Regierungspräsidium Darmstadt und dem Regionalverband Frankfurt Rhein Main wurde das Thema „Flächentausch“ bereits abgestimmt. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes betreibt der Regionalverband Frankfurt Rhein Main die Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes (RegFNP) für die Gemeinde Weilrod, der einen Flächentausch der „Wohnbauflächen Planung“ für Altweilnau beinhaltet. Somit ist sichergestellt, dass die regionalplanerischen Ziele und damit einhergehend die Flächen in Summe nicht überschritten werden. Es werden flächenmäßig ca. 0,34 ha weniger Wohnbauflächen für das Neubaugebiet „Neuerborn“ 1. und 2. Bauabschnitt in Anspruch genommen, als in Summe zur Verfügung stehen.

Regionalplanerisch ist die Gesamtfläche des 1. und 2. Bauabschnittes laut Mitteilung des Regierungspräsidiums größtenteils als Vorranggebiet Siedlung zu beurteilen, ca. 1 ha Fläche für die Landwirtschaft als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft. Regionalplanerische Ziele sind daher nicht von der Planung betroffen, sodass kein Zielabweichungsverfahren erforderlich wird.

1.3.2 Sonstiges Erfordernis der Raumordnung – RPS/RegFNP 2010

Die Gemeinde Weilrod hat 13 Ortsteile mit insgesamt ca. 6.545 Einwohnern (Stand 10/2019). Sie hat die Funktionen einer Wohngemeinde und eines Ausflugsortes im Hochtaunus mit vielfältiger Infrastruktur für Freizeit und Erholung und ist als Kleinzentrum im Ordnungsraum ausgewiesen.

Nach dem Beurteilungsmaßstab der Regionalplanung befindet sich das Plangebiet innerhalb des ländlichen Siedlungstyps, in dem 25 bis maximal 40 Wohneinheiten pro ha Bruttowohnbauland zu realisieren sind. Die oberen Werte dürfen nicht überschritten werden. 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.

1.3.3 Bebauungsplan

Für den Bereich besteht kein Bebauungsplan. Der aufzustellende Bebauungsplan für die Ausweisung eines Baugebiets „Neuerborn“ 1. (und 2.) Bauabschnitt schafft somit erstmals Baurecht.

Zur Umsetzung des hier diskutierten Entwicklungskonzeptes „Neuerborn“ bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplans mit dem Planziel der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) i.S. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO 2017). Darüber hinaus werden Grünflächen als Zäsur zwischen den Baugrundstücken und zur Überleitung zu Wald und Feldflur festgesetzt sowie voraussichtlich im 2. Bauabschnitt die Einrichtung eines Kreisverkehrs zur Adressbildung und Akzentuierung des neuen Ortseingangs von Altweilnau sowie zur Verkehrsberuhigung vorgesehen.

1.3.4 Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete

Das Plangebiet ist nicht Teil eines Gebietes gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) und/oder Europäischen Vogelschutzgebiets (VSG). Auch andere Schutzgebiete werden nicht berührt.

1.4 Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen

1.4.1 Topografie

Das Plangebiet steigt von Süden nach Nordwesten hin stark an. So liegt die Höhe im Süden bei ca. 408 m ü NN, im Nordwesten bei ca. 448 m ü. NN. Eine Vermessung als Planungsgrundlage liegt vor.

1.4.2 Heutige Nutzungen und Baustruktur

Die Flächen werden im Norden überwiegend von intensiv genutzten Ackerflächen eingenommen, im Süden befinden sich Kleingärten, Hecken und Blühwiesen, die ökologisch – pflanzensoziologisch, wie auch tierökologisch – eine hohe Wertigkeit aufweisen. Südöstlich des Zentrums des Plangebietes bestehen einige Baum- und Streuobstgehölze. Gebäude befinden sich bis auf kleinere Gartenhütten keine im Plangebiet.

Fotos



Blick nach Nordosten Richtung Zufahrt von K753



Blick nach Südosten Richtung K753 und gegenüberliegende Bebauung



Blick nach Süden auf angrenzende Gärten und Bebauung



Blick nach Nordwesten Richtung Waldrand



Blick nach Süden auf Gehölzbestand, angrenzende Gärten und Bebauung

Eigene Fotos: November 2017

1.4.3 Verkehrliche Einbindung

Im überörtlich bedeutsamen Straßennetz ist Weilrod und der Ortsteil Altweilnau über die L3457 und die K753 an die B275 nach Nordosten über Usingen an die A5 und nach Südwesten Richtung Idstein und dort an die A3 angebunden. Weilrod ist insgesamt gut an den überörtlichen Verkehr angebunden.

1.4.4 Besitz und Eigentumsverhältnisse

Die Flächen befinden sich in Streubesitz, die Flächenneuordnung erfolgt über ein gesetzliches Umlegungsverfahren.

1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken (durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)). Der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ist insofern ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. Die städtebauliche Entwicklung soll nun vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen (§ 1 Abs. 5 BauGB).

In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 folgendes bestimmt:

Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; 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 in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Kommune Bemühungen unternommen hat, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Das hier in Rede stehende Plangebiet ist von Süden und Osten mit Wohnbebauung umgeben, im Westen durch den Wald und im Norden durch das Golfplatzgelände begrenzt. Der RegFNP stellt für diesen Bereich Wohnbauflächen (Planung), Fläche für die Landbewirtschaftung und Grünfläche Sportanlage dar.

Die Gemeinde Weilrod verfügt seit Ende 2018 über keine eigenen Bauplätze mehr. Die im Sommer 2019 durchgeführte aktuelle Überprüfung, die die Untersuchung aller Leerstände, Baulücken und potentiellen Baulücken beinhaltete, ergab ein sehr ernüchterndes Ergebnis.

So gibt es aktuell gerade 24 Bauplätze in Weilrod, auf denen sofort, aufgrund eines rechtskräftigen B-Planes, gebaut werden könnte, sowie 14 aktuell verfügbare Gebäude in ganz Weilrod. Diese Baugrundstücke befinden sich aber allesamt in privater Hand und das Interesse der Eigentümer, diese Grundstücke zu verkaufen, ist als sehr gering bis nicht vorhanden zu beschreiben.

Die Gemeinde Weilrod beabsichtigt, das Baugebiet „Neuerborn“ so zu gestalten, dass es sich in die umgebenden bereits entwickelten und z.T. unmittelbar angrenzenden Baugebiete einfügt und zudem der konkreten und sehr hohen Nachfrage entspricht. Die Warteliste weist bereits über 80 Interessenten (Stand 11/2019) für einen Bauplatz im Plangebiet auf. Der (geringeren) Nachfrage nach Geschosswohnungsbau wird in einem zentralen Bereich des Gebiets entsprochen werden. Die Möglichkeiten der Innenentwicklung sind insofern als nahezu ausgeschöpft zu bewerten.

Die Gemeinde Weilrod ist als gesamtkommunaler Förderschwerpunkt der Dorf- und Regionalentwicklung in Hessen anerkannt. Der Förderzeitraum mit dem eigenständigen Programmziel in der Hessischen För-

derrichtlinie Dorfentwicklung, keine konkurrierenden Baugebiete auszuweisen, läuft bis 2022. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Neuerborn wurde aufgrund des nachgewiesenen Bedarfs an Wohnbauflächen beim Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) beantragt und in einer Größe von ca. 6,5 ha und bis zu 55 Bauplätzen im Dezember 2018 genehmigt. Nach abschließender Klärung im Oktober 2019 wurde einer Entwicklung des Gebietes in zwei Bauabschnitten zugestimmt, um den nachgewiesenen Bedarf kurzfristig abdecken zu können, wobei der 1. Bauabschnitt den abgestimmten Obergrenzen entspricht. Der 2. Bauabschnitt wird entsprechend des weiteren Bedarfs zu einem späteren Zeitpunkt umgesetzt.

All diese Fakten zeigen auf, dass in der Gemeinde Weilrod somit in einem sehr kurzen und überschaubaren Zeitraum keine Bauplätze mehr zur Verfügung stehen werden. Es bestehen also keine Innenentwicklungspotenziale, somit wird die vorliegende Planung insofern als eine Planung angesehen, die der Innenentwicklung dient.

1.6 Verfahren

Das Bauleitplanverfahren erfolgt im 2-stufigen Regelverfahren des Baugesetzbuchs (BauGB). Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird durchgeführt.

2 Städtebauliche und planerische Konzeption

Im Mittelpunkt der städtebaulichen Entwicklungsskizze steht die städtebauliche und planungsrechtliche Konzeption der geplanten Siedlungserweiterung „Neuerborn“. Das planerische Gesamtkonzept der Siedlungserweiterung ist an- und eingebunden in die bestehende Siedlungsstruktur mit dem Schwerpunktziel „Wohnen“ entwickelt worden, wobei kurze Anbindungen an die freie Natur hergestellt werden können. Mit dem Gesamtkonzept kann in erster Linie der steigenden Nachfrage nach baureifen Grundstücken – insbesondere für eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern – entgegengekommen werden, wobei die Belange junger Familien, von Kindern und Jugendlichen sowie von Senioren besonders berücksichtigt wurden. Die Umsetzung erfolgt in zwei Bauabschnitten, diese werden anhand des Bedarfs bzw. der Nachfrage und wirtschaftlicher Umsetzungsfähigkeit zugeschnitten.

Die Siedlungserweiterung „Neuerborn“ bietet durch die Möglichkeit bedarfsgerecht zu variierender Grundstückszuschnitte nach Preisen und Gestaltung unterschiedliche Wohnmöglichkeiten und Wohnformen. Der Teilbereich des Bebauungsplans, auf dem vier bis sechs Wohneinheiten je Baugrundstück möglich sind (dies betrifft drei Baugrundstücke), ist für Wohngebäude mit sozial verträglichen Mieten vorzusehen.

Die Erschließung des geplanten Baugebiets erfolgt über eine neue Anbindung an die Merzhäuser Straße und das bestehende Straßennetz. Im Hinblick auf den Anschluss des geplanten Allgemeinen Wohngebietes an die Merzhäuser Straße (K 753) wurde parallel zum Aufstellungsverfahren eine Verkehrsuntersuchung u.a. mit dem Ziel der Ermittlung der zu erwartenden Ziel- und Quellverkehrsstärken und der Verteilung der Verkehrsströme sowie der Dimensionierungs- und Prognosebelastungen des Anschlussknotenpunktes mit entsprechenden Kapazitätsnachweisen eingeholt (Prof. Fischer-Schlemm, Oktober 2019, siehe Anlage). Laut der Verkehrsuntersuchung ist die geplante Zufahrt im 1. Bauabschnitt auch für das spätere Gesamtgebiet ausreichend. Die Verkehrssituation wurde im Vorfeld mit den beteiligten Behörden eingehend diskutiert, ein Kreisverkehr an der nördlichen Zufahrt u.a. zur Verkehrsberuhigung soll ggf. im 2. Bauabschnitt unterstützend eingerichtet werden. Die Einbindung des neuen Allgemeinen Wohngebietes in das (bestehende) Rad- und Fußgängerwegenetz ist ebenso geplant, wie die Einrichtung einer barrierefreien Bushaltestelle, anfahrbar in beide Fahrtrichtungen. Darüber hinaus werden bei der Entwicklung die bestehenden landwirtschaftlichen Wege berücksichtigt.

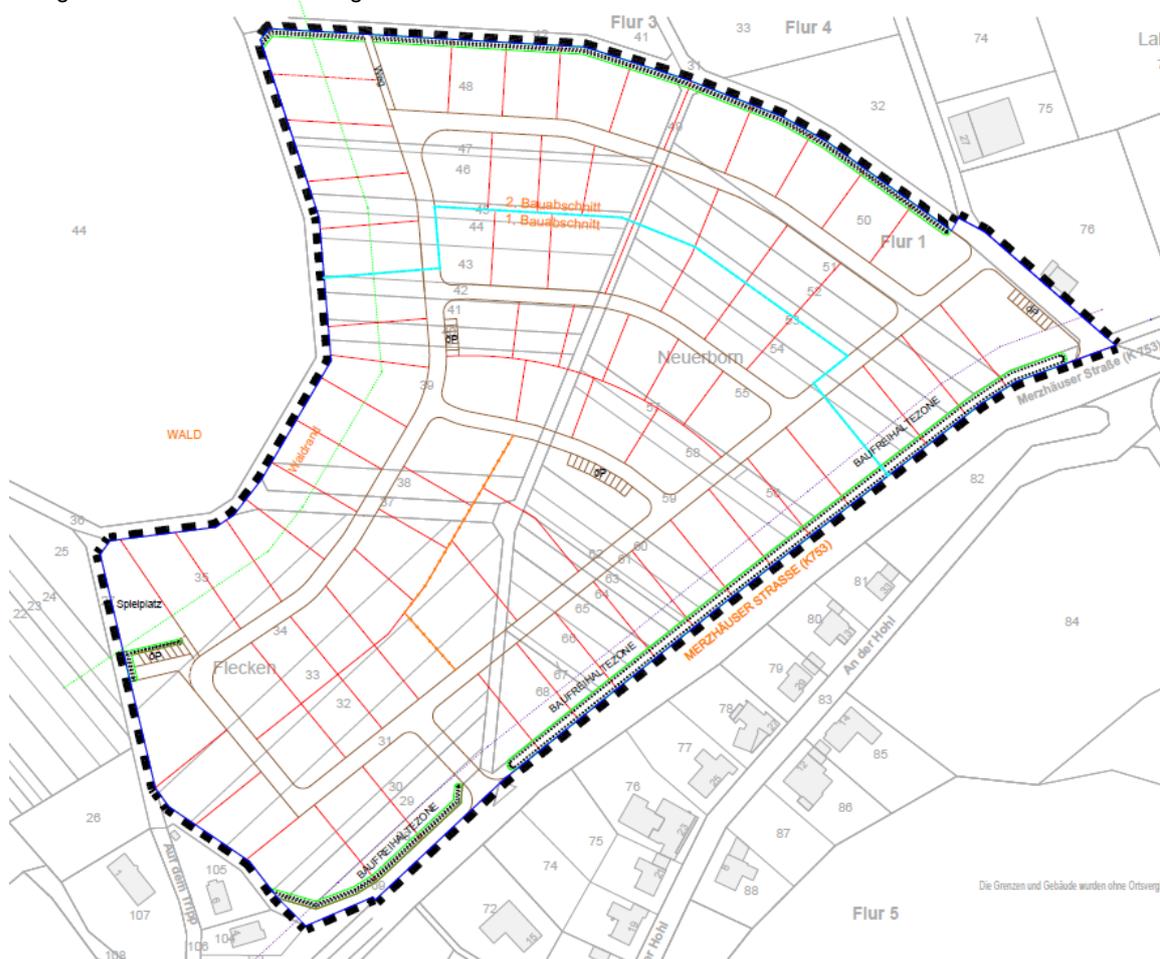
Im städtebaulichen Gesamtkonzept sind rd. 80 Grundstücke für Einzel- und Doppelhäuser sowie drei Grundstücke für Mehrfamilienhäuser geplant. Der 1. Bauabschnitt beinhaltet dabei 53 Grundstücke für Einzel- und Doppelhäuser und die drei Grundstücke für Geschosswohnungsbau, wobei von einer rd. 20 %igen Ausnutzung durch Doppelhäuser ausgegangen wird. Unter der Annahme, dass – außer bei den Doppelhäusern – überwiegend zwei Wohneinheiten je Gebäude (hierzu zählen auch Einliegerwohnungen) bzw. sechs Wohneinheiten pro Mehrfamilienhaus realisiert werden, entstehen somit rd. 124 Wohneinheiten. Bei einem Bruttowohnbauland (die Bestandsstraße und der Waldrandabstand bleiben unberücksichtigt) von rund 48.250 m² kann eine Dichte von rd. 26 WE/ha nachgewiesen werden.

Nach dem Beurteilungsmaßstab der Regionalplanung befindet sich das Plangebiet innerhalb des ländlichen Siedlungstyps, in dem 25 bis maximal 40 Wohneinheiten pro ha Bruttowohnbauland zu realisieren sind. Die oberen Werte dürfen nicht überschritten werden. Die unteren Werte dürfen nur ausnahmsweise unterschritten werden. Nach den Dichtevorgaben der Regionalplanung wären somit als obere Dichtegrenze 193 WE und als untere 121 Wohneinheiten zulässig.

Die prognostizierte maximale Baudichte bezogen auf die Bruttowohnbaulandfläche mit 26 WE/ha liegt somit unter der Obergrenze des Regionalplans von 40 WE/ha. Die Ziele der Raumordnung werden insofern nicht berührt.

Nicht nur das Aufkommen im Kfz-Verkehr für die Wohnnutzung wird auf der Annahme von 2,3 bis 2,5 EW/WE abgeschätzt. Im Ergebnis ist bei vollständiger Entwicklung des 1. und 2. Bauabschnittes des Baugebiets von rd. 400 neuen EinwohnerInnen für den Ortsteil Altweilnau in der Gemeinde Weilrod auszugehen.

Abbildung 4 – Skizze zur Entwicklung des Grundstücks – Stand Februar 2019



Städtebaul. Konzeptskizze - PlanES, Gießen - genordet, ohne Maßstab

3 Inhalt und Festsetzungen

Die Bauleitpläne sollen 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 unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird Allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Allgemein 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.

Ausnahmsweise zugelassen werden können darüber hinaus:

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

Hinzu kommen gemäß § 13 BauNVO Räume für freie Berufe (Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben).

Im Allgemeinen Wohngebiet werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Der Ausschluss entspricht dem städtebaulichen Ziel, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches keine Nutzungen planungsrechtlich vorzubereiten, die der angestrebten Standortqualität entgegenstehen oder im Kontext der Lage des Plangebietes nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind 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 (§ 16 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO)). Zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Hinzu kommen Festsetzungen zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes.

3.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,4** fest und liegt somit im Rahmen der für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO geltenden Obergrenzen. Die Festsetzung ermöglicht somit eine Bebauung, die in ihrer Dichte auch an das städtebauliche Umfeld anknüpft und zugleich eine der Lage des Plangebietes entsprechende bauliche Nutzung der Grundstücke ermöglicht.

3.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 0,8** fest und bleibt insofern überwiegend unter dem nach der Baunutzungsverordnung Zulässigen zurück.

3.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff zunächst wie folgt:

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse.

Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.

Der Bebauungsplan begrenzt für seinen Geltungsbereich die maximale Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = II**. Innerhalb des Plangebietes ist somit künftig eine ein- bzw. zweigeschossige Bebauung zuzüglich Staffelgeschossen oder auch Dach- und Kellergeschossen, die nicht die Vollgeschossdefinition der HBO erfüllen, im Rahmen der getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung planungsrechtlich zulässig.

3.2.4 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher wird ergänzend eine Höhenbegrenzung aufgenommen, sodass die künftige Bebauung in ihrer Höhenentwicklung eindeutig bestimmt werden kann. Die Festsetzung zur Höhenentwicklung hat wesentlichen Einfluss auf die Einbindung der Wohngebäude in die Landschaft und in die gewünschte insgesamt homogene Fortentwicklung des Gesamtgebietes.

Die maximale Traufhöhe (TH) beträgt 6,5 m; die maximale Firsthöhe (FH) beträgt 4,00 m über der maximal zulässigen Traufhöhe.

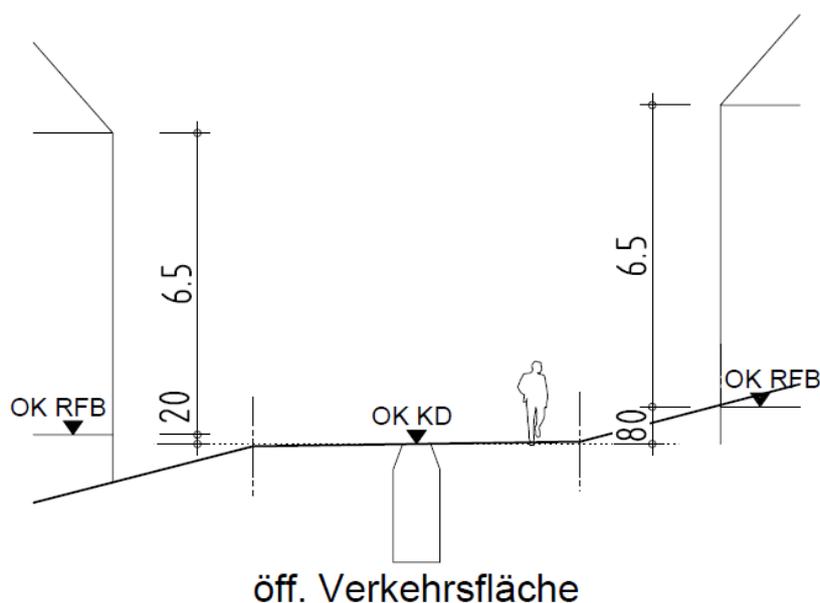
Der Bebauungsplan setzt dazu folgendes fest:

Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten Höhe für bauliche Anlagen ist die Höhenlage der Zufahrtsstraße gemessen an dem Punkt lotrecht vor der jeweiligen Gebäudemitte. Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung aufgeführten Straßenhöhen (hier: Kanaldeckelhöhen (KD)) zu ermitteln. Bei Eckgrundstücken (d.h. durch zwei Straßen erschlossenen Grundstücken) ist die niedriger gelegene Straße als Bemessungsgrundlage anzusetzen.

Die Oberkante Rohfußboden liegt dabei maximal 20 cm über dem unteren Bezugspunkt, bei zur Straße höherliegenden Grundstücken (hangseitig) maximal 80 cm über dem unteren Bezugspunkt.

Die Traufhöhe wird gemessen von Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (an der Traufseite der Gebäude mit geneigtem Dach) oder dem oberen Abschluss der äußersten Wand über dem letzten Vollgeschoss bei Gebäuden mit Flachdach (z. B. Dachaufkantungungen oder massive Brüstungen bei Dachterrassen) in der Gebäudemitte an der der Verkehrsfläche zugewandten Außenwandfläche. Die Firsthöhe ist der obere Gebäudeabschluss.

Schemaskizze:



3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen, über die hinaus nicht gebaut werden darf. Im WA 1 sind dabei nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, im für Geschosswohnungsbau vorgesehenen WA 2 sind nur Einzelhäuser zulässig.

3.4 Flächen für Nebenanlagen

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes wird die Errichtung von Carports, Garagen und Stellplätzen durch Festsetzungen näher bestimmt und festgesetzt, dass diese innerhalb und außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind, Garagen haben dabei einen Mindestabstand von 3,0 m zu den erschließenden Verkehrsflächen einzuhalten. Bezugspunkte sind hierbei die Straßenbegrenzungslinie und das Garagentor.

3.5 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Der Bebauungsplan setzt fest, dass im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zuzüglich einer Einliegerwohnung zulässig sind. Bei Doppelhäusern zählt jede Haushälfte als eigenständiges Wohngebäude. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind 4 bis 6 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig. Mit der Festsetzung soll somit insbesondere erreicht werden, dass die in diesem Bereich geplante Wohnbebauung hinsichtlich der Wohnform an die Struktur der südlich und östlich anschließenden Bebauung angepasst ist. Zudem soll durch die Festsetzung auch das Maß des planinduzierten Verkehrsaufkommens gesteuert und begrenzt werden.

3.6 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt zur Sicherung der Erschließung innerhalb des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Straßenverkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung fest. Dabei wird der bestehende landwirtschaftliche Weg im Süden, der die Anbindung an die bestehende Ortslage bildet, festgesetzt. Weiterhin sind drei Flächen für öffentliche Parkplätze vorgesehen, u.a. eine Fläche im Südwesten am Spielplatzgelände. Die bestehende K753 wird im Entwurf dem Geltungsbereich des 1. Bauabschnittes hinzugefügt und als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

3.7 Grün- und Freiflächen

Der Waldrandbereich mit einer Breite von rund 20 m am westlichen Rand des Plangebiets wird als private Grünfläche festgesetzt, der Spielplatz wird als öffentliche Grünfläche mit Pflanzgebot für mindestens drei mittelkronige Laubbäume gemäß Pflanzliste festgesetzt.

3.8 Grünordnerische Festsetzungen

Im Rahmen des Bebauungsplans werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB vorgesehen, und es wird festgesetzt, dass Rad- und Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen in einer Bauweise herzustellen sind, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht, sofern dadurch das Grundwasser nicht gefährdet wird. Das auf Terrassenflächen anfallende Niederschlagswasser ist ebenfalls zu versickern.

Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Der Bebauungsplan beinhaltet weiterhin Festsetzungen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Zudem sind Flachdächer, soweit sie nicht als Terrassen ausgestaltet sind, als begrünte Dächer anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden in drei Teilbereiche unterschieden (Fläche 1: parallel zur Kreisstraße, Fläche 2: Parkplatz am Spielplatz, Fläche 3: entlang des Waldrandes), dort werden jeweils differenzierte Anpflanzungs- und Erhaltungsmaßnahmen festgesetzt.

Weiterhin werden zwei Ausgleichsflächen und CEF-Maßnahmen festgesetzt. Dabei handelt es sich zum einen um den Ausgleich für den Verlust eines gemäß § 30 BNatSchG geschützten Streuobstbestandes durch Aufwertung einer degenerierten Streuobstwiese auf den Flurstücken Nr. 16 und 18, Flur 3, Gemarkung Altweilnau (Ausgleichsfläche 1, Fläche gesamt: 10.090 m², vgl. Planzeichnung 2), um eine CEF-Maßnahme für betroffene Offenlandarten (zwei Brutreviere der Feldlerche) auf Flurstück Nr. 24, Flur 5, Gemarkung Altweilnau (Ausgleichsfläche 2, Fläche gesamt 4.624 m², vgl. Planzeichnung 3), zum anderen um den Ausgleich für den Verlust von Flächen eines geschützten Lebensraumtyps nach FFH-Richtlinie (LRT 6510) als rd. 200 m langer Saum im Süden des Flurstücks Nr. 24, Flur 5, Gemarkung Altweilnau (Ausgleichsfläche 2, Breite des Saums 5 m, Fläche gesamt ca. 980 m², vgl. Planzeichnung 3) sowie die

CEF-Maßnahme für den Verlust von drei erfassten Baumhöhlen und weiterer vorhandener Nisthöhlen (je eine Brut Feldsperling, Star, Kleiber, Blaumeise, Kohlmeise).

Weitergehende Ausführungen zu diesem Themenbereich können dem Umweltbericht entnommen werden. Dieser liegt dem Bebauungsplan bei.

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. Die Ortsrandlage des Plangebietes erfordert gestalterische Festsetzungen, die die Integration der Bebauung sowohl in die bestehende Bebauung als auch in die Landschaft unterstützen. Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO sind daher bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Gegenstand sind die Dach- und Gebäudegestaltung, die Gestaltung von Einfriedungen und Vorgartenbereichen sowie Abfall- und Wertstoffbehälter.

4.1 Dach- und Fassadengestaltung

Das Dach eines Gebäudes prägt dessen Erscheinungsbild und ist ein bedeutendes Identifikationsmerkmal. Früher erlangten die Dächer ihre Form und Gestalt aufgrund ihrer Konstruktion. Es waren nicht in erster Linie ästhetische Gesichtspunkte, die den Gebäuden und Dächern ihre Form verliehen, sondern klimatische Notwendigkeiten und die Verwendung von den jeweils in einer Region vorhandenen Materialien. Diese Rahmenbedingungen haben dazu beigetragen, Dachlandschaften entstehen zu lassen, die sich ruhig, geordnet und harmonisch darstellen und in denen jedes einzelne Gebäude mit seiner Dachform, seiner Dachneigung, seiner Firstrichtung und dem jeweiligen Verhältnis des Daches zum Baukörper zur Dachlandschaft des Ortes beiträgt. Ebenso wie die Dachflächen prägen Fassaden als Gesicht eines Hauses das Erscheinungsbild und die optische Wirkung eines Gebäudes wesentlich.

Der Bebauungsplan „Neuerborn“ 1. Bauabschnitt hat Festsetzungen zur Dach- und Fassadengestaltung getroffen, die dazu beitragen sollen, dass sich das Baugebiet in seiner Gesamtheit harmonisch darstellt.

Dachform und -neigung: Das zukünftige Erscheinungsbild des Baugebiets wird u.a. durch die Dachformen geprägt. Der Gestaltung von Dächern in Bezug auf Form, Neigung und Material muss daher Aufmerksamkeit gewidmet werden, auch wenn der Bebauungsplan ein breites Spektrum an Dachformen zulässt, um nicht zuletzt den individuellen Interessen der Bauherrn Rechnung zu tragen.

Im Baugebiet sind für die Hauptnutzung geneigte Dachflächen zulässig. Zudem sind Flachdächer (0 bis 10° Neigung) bei Wohnhäusern und Garagen zulässig, sofern sie extensiv begrünt werden.



Abb.: Dachbegrünung, Quelle: Optigrün

Die vorgesehenen Dachneigungen erlauben die Installation solarthermischer Anlagen.

Zulässig sind nicht spiegelnde oder stark reflektierende Materialien sowie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.

Dachaufbauten: Dachaufbauten sind Bestandteil des Daches. Sie sollen sich dem Dach in ihrer Größe unterordnen. Aus diesem Grund ist die Gesamtbreite der Dachaufbauten (Dachgauben, Zwerchhäuser) im Verhältnis zur Trauflänge begrenzt, die Abstände zum First und dem Giebel sind definiert.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt: Gauben und Zwerchhäuser sind zulässig, jedoch ist vom First ein Abstand von mindestens 0,75 m und von der Giebelwand ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten.

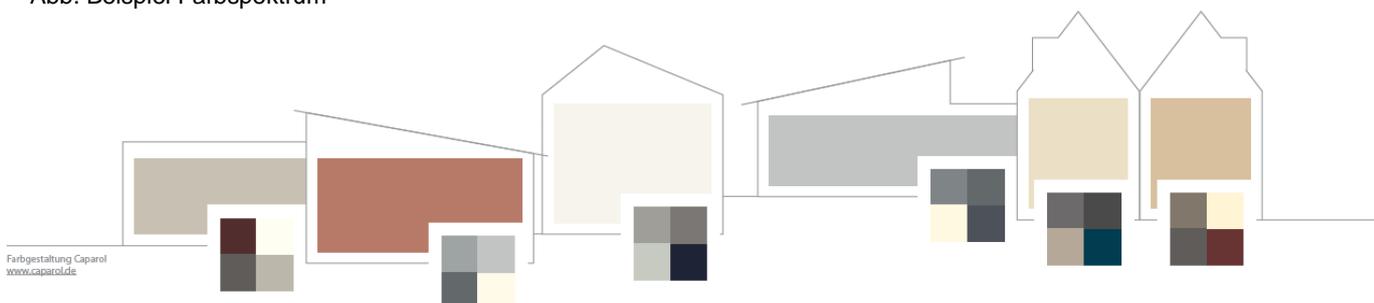
Werden mehrere Gauben oder Zwerchhäuser auf der Dachfläche angeordnet, sind sie als horizontales Band auszuführen und in einem einheitlichen Format zu gestalten. Ihre Gesamtlänge ist auf 50 % der jeweiligen Trauflänge zu begrenzen. Die Festsetzung der max. zulässigen Traufhöhe gilt nur für die Traufe des Hauptdaches.

Weiterhin sind aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie mindestens ihrer jeweiligen Höhe entsprechend von der nächstgelegenen Gebäudeaußenwand abzurücken.

Staffelgeschosse sind ebenso straßen- und gartenseitig um das Maß ihrer Höhe von der Außenwand zurückzusetzen, seitlich mindestens um 1,20 m.

Fassadengestaltung: Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat sich in das Landschaftsbild einzupassen. Die Außenwände sind in hellen, gedeckten Farbtönen zu verputzen. Außerdem sind Verkleidungen aus Holz und (vorgemauerten) Klinkern zulässig, reflektierende Materialien sind unzulässig. Die Festsetzungen gelten auch für Anbauten, Nebengebäude und Garagen, die farblich an das Hauptgebäude anzupassen sind.

Abb. Beispiel Farbspektrum



Städtebau und Architektur – Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

4.2 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 Allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen werden. Einfriedungen sind straßenseitig bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Im Bereich der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen dürfen Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,00 m errichtet werden.

Hangbefestigungen für Aufschüttungen oder Abgrabungen des Geländes dürfen eine Höhe von max. 1,50 m über der natürlichen Geländeoberfläche erreichen, zu öffentlichen Verkehrsflächen ist diese Höhe auf max. 1,0 m begrenzt.

4.3 Pkw-Stellplätze und Gestaltung des Vorgartens

Um den Versiegelungsgrad im Vorgartenbereich so gering wie möglich zu halten, sind im erschließungsseitigen Vorgartenbereich sowohl die Stellplätze als auch die Gebäudezuwegungen in wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Die Restfläche ist zu begrünen. Die flächige Anlage von Kies-, Steinschüttungen und Schottergärten (> 2 m²) und die Verwendung von Geovlies und Kunststofffolien sind unzulässig. Durch die Maßnahmen wird eine grünordnerische Einbindung der Grundstücke zu dem öffentlichen Verkehrsraum hin gewährleistet.



Abb.: Vorgartengestaltung

Quelle und Fotograf: Norbert Kerl

4.4 Abfall- und Wertstoffbehälter

Auch der erforderliche Umfang an Abfall- und Wertstoffbehältern kann sich negativ auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild auswirken. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter entweder in das jeweilige Gebäude zu integrieren, als Restmüllsammelboxen auszubilden oder durch Abpflanzungen mit Schnitthecken oder Laubsträuchern dauerhaft zu begrünen und gegen eine allgemeine Einsicht und Geruchsemissionen abzuschirmen sind.

5 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Die verkehrliche Anbindung ist über eine Zufahrt von der Merzhäuser Straße (K753) gegeben. Ein weitergehender Ausbau ist innerhalb des Plangebietes durch das Straßen- und Wegenetz vorgesehen.

Die Ergebnisse der im Oktober 2019 durchgeführten Verkehrsuntersuchung von Professor Fischer-Schlemm (siehe Anlage) ergaben aufgrund der niedrigen bestehenden und zu erwartenden geringen Verkehrsströme, dass die Wohnbebauung Neuerborn in Form einer Einmündung ohne Aufweitungen (für Linksabbieger) angeschlossen werden kann. Alle Verkehrsströme des (südlichen) Anschlusses liegen in der besten Qualitätsstufe A. Der im Norden im 2. Bauabschnitt geplante zusätzliche Anschlussknotenpunkt ist möglich, jedoch nicht erforderlich.

Näheres kann der Verkehrsuntersuchung entnommen werden, sie liegt der Begründung als Anlage bei.

6 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20. Juli 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 und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens 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** sowie der **Artenschutzrechtliche Fachbeitrag** liegen der Begründung als Anlage bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

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.

Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden.

Die geplante Zuordnung der Gebietstypen zueinander steht den genannten Vorgaben nicht unmittelbar entgegen. Es muss insgesamt sichergestellt werden, dass ein verträgliches Nebeneinander der vorhandenen und geplanten Nutzungen hergestellt werden kann, so dass die geplante Qualität als Allgemeines Wohngebiet gewahrt werden kann.

Einer weiteren Betrachtung bedurften dabei die Kreisstraße (K 753) und die Sportanlagen nördlich und östlich des Plangebiets. Eine schalltechnische Untersuchung wird als entbehrlich erachtet, da die Schallimmissionen des Verkehrslärms aufgrund der Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung sich in einem Rahmen befinden, der keine erhöhten Belastungen erwarten lässt. Auch ev. Sportlärm durch den nicht mehr genutzten Sportplatz nordöstlich des Plangebietes entsteht nicht. Der Golfplatz ist nach Norden, vom Plangebiet abgewandt, ausgerichtet, die Driving Range befindet sich in größerem Abstand nordwestlich des Plangebietes, sodass auch hier keine planungsrelevanten Immissionen zu erwarten sind.

8 Klimaschutz

Seit der BauGB-Novelle 2004 wurde die „Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz“ gesondert als Ziel der Bauleitplanung im Baugesetz aufgeführt. Gemeinden wurde grundsätzlich die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen, auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Nach der Neufassung von § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne nunmehr „Klimaschutz und Klimaanpassung insbesondere auch in der Stadtentwicklung“ fördern. Das Baugesetzbuch (BauGB) wurde unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Beachtlich ist hierbei die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Über die im Baugesetzbuch eröffneten Möglichkeiten (s.o.) 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 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (kurz: 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 regelmäßig novellierten 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.

Der Bauherr bzw. sein Architekt haben bereits gegenwärtig folgende Anforderungen zu berücksichtigen:

Bei der Planung von Neubauten ist grundsätzlich die jeweils aktuelle Energieeinsparverordnung (EnEV) zu berücksichtigen und einzuhalten, ein Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren der Bauaufsicht vorzulegen. Nach Abschluss des Bauvorhabens ist durch einen Fachplaner die korrekte Ausführung zu bestätigen. Ergänzend bzw. grundlegend dazu ist das Erneuerbare Energien Wärme Gesetz (kurz EE-WärmeG), das u.a. festschreibt, in welchem Maß für den jeweiligen Bautypus der Einsatz Erneuerbarer Energien (wie Photovoltaik, Solarthermie, etc.) nachzuweisen ist. Diese beiden vom Gesetzgeber zur Energieeinsparung aufgestellten Gesetze werden derzeit überarbeitet, geplant ist ihre Verschmelzung in ein Regelwerk. Dabei wird abermals, nach bereits erfolgten Verschärfungen der gesetzlichen Vorgaben in den Jahren 2002 (Ablösung der Wärmeschutzverordnung), 2004, 2007, 2009, 2014 und zuletzt 2016, eine Reduzierung des Energiebedarfs und der Wärmeverluste einfließen. Ziel der Bundesregierung ist es, bis zum Jahr 2050 einen „klimaneutralen“ Gebäudebestand in Deutschland zu erreichen. Somit sind auch für die Zukunft immer weitere Verschärfungen in den gesetzlichen Vorgaben zur Energieeinsparung und Steigerung der Effizienz zu erwarten.

Abschließend lässt sich somit sagen, dass Festschreibungen zur Nutzung erneuerbarer Energien oder auch zur Energieeffizienz im Bebauungsplan bereits in naher Zukunft durch die Gesetzgebung bereits überholt wären. Die bestehende Gesetzgebung trifft dazu ausreichende Vorgaben.

Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Vorgaben in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern vielmehr auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen

9 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens. Die Gliederung orientiert sich an der *Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung (Juli 2014)*.

9.1 Überschwemmungsgebiet/Überschwemmungsgefährdete Gebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

9.2 Wasserversorgung/Grundwasserschutz

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze und einen Ausbau der Leitungsinfrastruktur innerhalb des Plangebietes.

9.2.1 Bedarfsermittlung

Für die neu ausgewiesenen Baugrundstücke ergibt sich unter der Annahme von 53 Baugrundstücken mit max. je 2 Wohneinheiten jeweils á 3 Personen sowie drei Baugrundstücken mit max. je 6 Wohneinheiten jeweils á 3 Personen bei einem Verbrauch von 125 l/Person/Tag ein Wasserbedarf von insgesamt rd. 16.973 cbm/a.

9.2.2 Deckungsnachweis

Der Löschwasser- und Trinkwasserbedarf für das Baugebiet ist von der Gemeinde Weilrod zur Verfügung zu stellen. Die Wasserversorgung ist gesichert.

9.2.3 Technische Anlagen

Die vorhandenen technischen Anlagen sind zur Trinkwasserversorgung ausreichend. Die Gemeinde Weilrod plant derzeit, eine Verbindungsleitung von Neuweilnau nach Altweilnau zu errichten. Diese Leitung soll die Betriebssicherheit der Wasserversorgung Weilrod weiter garantieren, aber auch die Versorgungssicherheit in der gesamten Region stützen, da durch diesen Bau eine Verbindung vom WBV Tenne und WBV Wilhelmsdorf geschaffen wird. Die Wasserversorgung ist grundsätzlich als gesichert anzusehen.

9.2.4 Schutz des Grundwassers

Gemäß § 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden. Das Grundwasser darf demnach durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplante Maßnahme qualitativ und quantitativ nicht beeinträchtigt werden. Zum gegenwärtigen Planstand gibt es keinen Anhaltspunkt dafür, dass die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes das Grundwasser beeinträchtigt.

Der **Fachbereich Wasser- und Bodenschutz des Kreisausschuss des Hochtaunuskreises** weist in seiner Stellungnahme vom 18.06.2019 darauf hin, dass bei einer Regenwasserversickerung nach dem geltenden technischen Regelwerk (Arbeitsblatt A138, Merkblatt M153) der „Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.“ (DWA) der Nachweis zu führen ist, dass die Versickerung unschädlich für das Grundwasser erfolgt. Für die Versickerung ist beim Hochtaunuskreis, Fachbereich Wasser- und Bodenschutz, eine wasserrechtliche Erlaubnis nach Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beantragen.

9.2.5 Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet/Heilquellenschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes.

9.2.6 Verminderung der Grundwasserneubildung

Von Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge der geplanten Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da insbesondere die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können.

Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von (privaten) Gehwegen, Garagenzufahrten, Hofflächen sowie von Pkw-Stellplätzen.

Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO), z.B. den im Folgenden zitierten **§ 8 Abs. 1 HBO** verwiesen werden:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

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

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

9.2.7 Versickerung von Niederschlagswasser

Die Versickerung von Niederschlag ist im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen. Ein Bodengutachten liegt vor (bwu Heinz & Partner, Wiesbaden, Projektnr. 18384 vom 17. Dezember 2018). Im geplanten Baugebiet lagern bis zu den erreichten Aufschlussentiefen drei unterschiedliche Boden- oder Baugrundsichten: a) Humoser Oberboden (Mutterboden) Lockergesteinsboden, b) Hangschutt, Hanglehm, Lockergesteinsboden und c) angewitterter Fels (Felszersatz).

Nach den vorliegenden Untersuchungsergebnissen werden für die Hanglehm- und die Felszersatzschicht mäßig hohe bis geringe Durchlässigkeiten erwartet, bei denen von einer dezentralen Versickerung von Niederschlagswasser im Baugebiet abzuraten wäre, wenn nicht durch Versickerungstests nachgewiesen wird, dass diese doch durchführbar ist. (Kurzzusammenfassung).

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Niederschlagswasser von den Dachflächen in einer Zisterne zu sammeln und auf dem jeweiligen Grundstück zu verwerten ist (vgl. Wasserrechtliche Festsetzung unter C). Der Überlauf der Zisternen ist an den Regenwasserkanal anzuschließen.

9.2.8 Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden

Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Von keiner der 18 im Rahmen des Baugrundgutachtens durchgeführten zwischen 1,10 m und 4,00 m tiefen Bohrungen wurde Grundwasser angetroffen. Nach Abschnitt 5.3 (des Gutachtens) kann mit weitgehender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass der Grundwasserflurabstand im geplanten Baugebiet fast überall mehr als 4 m beträgt.

9.2.9 Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes.

9.2.10 Bemessungsgrundwasserstände

Der Gemeinde Weilrod sind keine Bemessungsgrundwasserstände für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bekannt.

In Ermangelung eines Brunnens oder einer anderen Grundwassermessstelle am Standort oder in dessen Nähe sind die Grundwasserstände und Flurabstände des Grundwassers im Baugebiet nicht bekannt. Dementsprechend können auch keine eindeutigen Angaben zur Schwankungsbreite der Grundwasserstände gemacht werden. (Auszug aus Kapitel 5 des Baugrundgutachtens: Oberflächennaher Baugrund, Grundwasser).

9.2.11 Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplanten Tiefbaumaßnahmen (hier: Kanalbaumaßnahmen sowie Unterkellerung der Einzel- und Doppelhäuser) kann ein Aufstauen, Absenken und Umlenken von Grundwasser bewirkt werden. Grundsätzlich negative Auswirkungen werden an dieser Stelle keine erwartet.

9.2.12 Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Da sich die Maßnahmen und Baumaterialien auf die Verlegung von Leitungen und das Einbringen von Kellern beschränken, wird davon ausgegangen, dass sich diese Baustoffe nicht nachhaltig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken werden. In Bezug auf das Grundwasser sind aufgrund der geringen Verschmutzungsempfindlichkeit und Grundwasserergiebigkeit geringe Eingriffswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten.

9.3 Oberflächengewässer/Gewässerrandstreifen

9.3.1 Oberflächengewässer/Gewässerrandstreifen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Oberflächengewässer oder Gewässerrandstreifen.

9.3.2 Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine oberirdischen Gewässer oder Entwässerungsgräben.

9.3.3 Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans berührt weder Gewässer noch Gewässerrandstreifen. Das gilt auch für die geplanten Kompensationsmaßnahmen.

9.3.4 Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

Der hiermit vorliegende Bebauungsplan steht einer Einhaltung der Bewirtschaftungsziele nicht entgegen. (s.o.)

9.4 Abwasserbeseitigung

9.4.1 Gesicherte Erschließung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden der sachgerechte Umgang mit Abwasser und die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt (§ 1 Abs. 6 BauGB). Auf die entsprechenden Ausführungen in dieser Begründung sowie im Umweltbericht wird verwiesen.

Das Baugebiet „Neuerborn“ 1. und 2. Bauabschnitt wird im Trennsystem entwässert. Der Anschluss erfolgt hierbei an die vorhandene Kanalisation in der Merzhäuser Straße. Die Errichtung von Regenrückhalteanlagen wurde bei der Vorkonzeptionierung der Entwässerungsplanung berücksichtigt, um das anfallende Regenwasser aus dem Neubaugebiet gedrosselt in das bestehende Kanalnetz einzuleiten.

Darüber hinaus wird parallel zum Aufstellungsverfahren eine Ver- und Entsorgungsplanung erstellt und mit den zuständigen Behörden abgestimmt, sodass davon ausgegangen werden muss, dass die hier angesprochenen Belange in ausreichendem Maße Berücksichtigung finden.

Somit ist im Hinblick auf die Abwasserbeseitigung eine gesicherte Erschließung gewährleistet.

9.4.2 Anforderung an die Abwasserbeseitigung

Eine geordnete Abwasserbeseitigung ist in der Regel dann gegeben, wenn

- der Anschluss an ein zentrales Kanalisationsnetz möglich ist und das anfallende Abwasser in einer öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann,
- die Abwasseranlagen den jeweils maßgeblichen Regeln der Technik entsprechen,
- beim Einleiten des Abwassers in ein Gewässer die Menge und Schädlichkeit des Abwassers so gering gehalten wird, wie es nach dem Stand der Technik möglich ist und
- in neuen Baugebieten Niederschlagswasser ortsnah versickert oder im Trennsystem abgeleitet wird.

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt die vorgenannten Kriterien, allerdings ist aufgrund der örtlichen Verhältnisse eine ortsnahe Versickerung voraussichtlich nicht oder nur eingeschränkt möglich. Eine Prüfung erfolgt im weiteren Planverfahren.

9.4.2.1 Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Es wird für das hier vorliegende Bauleitplanverfahren davon ausgegangen, dass diese an den vorhandenen Kanal angeschlossen werden können. Die vorhandene Mischwasserkanalisation ist ausreichend dimensioniert, um den Schmutzwasseranfall des geplanten Baugebietes abzuleiten.

9.4.2.2 Reduzieren der Abwassermenge

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von (privaten) Gehwegen, Garagenzufahrten, Hofflächen und Pkw-Stellplätzen sowie extensive Dachbegrünungen bei Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern.

9.4.2.3 Versickerung des Niederschlagswassers

Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung kann auf die in § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) enthaltene bundesrechtliche Regelung verwiesen werden:

§ 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.

Das Hessische Wassergesetz (HWG) wurde zudem bereits an Inhalt und Systematik des im Jahr 2010 geänderten Wasserhaushaltsgesetzes angepasst und am 14.12.2010 vom Landtag beschlossen, 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 zunächst 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.

Eine Umsetzung der Vorgaben gemäß § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG mit Versickerung des anfallenden Regenwassers erscheint vor dem Hintergrund der bestehenden Hanglage sowie den bestehenden Bodenverhältnissen (s.a. Bodengutachten) nicht zielführend. Aufgrund fehlender Vorflutmöglichkeit scheidet auch die Möglichkeit einer direkten Niederschlagswasserableitung oder Ableitung über eine Regenwasserkanalisation in ein Gewässer ohne Vermischung mit Schmutzwasser aus.

9.4.2.4 Entwässerung im Trennsystem

Eine Entwässerung im Trennsystem ist geplant. Hierbei wird das Niederschlagswasser der Dach- und Straßenflächen über ein Regenwasserkanalnetz abgeleitet und über eine Regenrückhalteanlage gesammelt, um gedrosselt in den vorhandenen Regenwasserkanal in der Merzhäuser Straße abgeleitet zu werden.

Das Schmutzwasser wird über ein separates Kanalnetz dem vorhandenen Mischwasserkanal mit Anschluss in der Merzhäuser Straße zugeführt.

Im Bebauungsplan wird unter C) *Wasserrechtliche Festsetzung* festgesetzt, dass das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrünten Dachflächen in Zisternen mit einer Größe von 30 l/m² angeschlossener Auffangfläche, jedoch mindestens von 3 m³ zu sammeln und als Brauchwasser zur Gartenbewässerung zu verwerten ist, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Das überschüssige Niederschlagswasser darf nur dem Regenwasserkanal zugeführt werden, wenn die Untergrundbeschaffenheit eine Versickerung nachweislich nicht zulässt. Dies ist im Bauantragsverfahren nachzuweisen.

9.4.2.5 Kosten und Zeitplan

Ziel der Gemeinde Weilrod ist ein Beginn der Erschließungsmaßnahmen im ersten Halbjahr 2020. Kosten können zum gegenwärtigen Planungszeitpunkt noch keine benannt werden.

9.5 Abflussregelung

9.5.1 Abflussregelung

Es ist geplant, das Baugebiet im Trennsystem zu entwässern. Die Drosselung des Regenwasserabflusses wird durch den Einsatz einer mechanischen Drossel mit konstanter Abflusskennlinie sichergestellt.

9.5.2 Vorflutverhältnisse

Im Zuge des Verfahrens ist ein hydraulischer Nachweis über die Leistungsfähigkeit der betroffenen Vorfluter zu führen und die Auswirkungen erhöhter Abflüsse darzustellen. Dieser entfällt, da aufgrund der örtlichen Lage ohne Relevanz.

9.5.3 Dezentraler Hochwasserschutz

Entfällt, da aufgrund der örtlichen Lage ohne Relevanz.

9.5.4 Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

Weitergehende Maßnahmen zum Hochwasserschutz sind im Rahmen der hiermit vorliegenden Bauleitplanung nicht erforderlich.

9.5.5 Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Das Offenhalten der Böden ist eine wesentliche Voraussetzung für einen wirksamen Grundwasser- und Bodenschutz. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen um die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB): Festsetzung zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei der Gestaltung von zu befestigenden Flächen (Zufahrten, Hofflächen, Fuß- und Radwege) sowie extensive Dachbegrünungen bei Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern. Darüber hinaus gibt es in der Gemeinde Weilrod eine gesplittete Abwassergebühr, die den zukünftigen Bauherren ebenfalls eine Motivation zur Reduktion der Flächenversiegelung bietet.

10 Altablagerungen und Altlasten

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes sind der Gemeinde Weilrod nicht bekannt. Bei den Baugrunduntersuchungen ergaben sich nach organoleptischen Prüfbefunden (Materialbestand, Geruch, Färbung) keine Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) 2. Gegen das Vorhandensein schädlicher Bodenverunreinigungen spricht auch die bisherige, jahrzehntelang betriebene landwirtschaftliche Nutzung im Baugebiet. Zur Zeit der Baugrunduntersuchungen waren dies ackerbauliche Nutzungen im höher gelegenen nördlichen und nordöstlichen Bereich und überwiegend Grünlandnutzungen im westlichen bis südwestlichen Bereich.

Sollten dennoch Erkenntnisse über Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bekannt werden, die eine Beeinträchtigung der baulichen Nutzung ergeben könnten, so hat der Träger der Bauleitplanung die Art, das Ausmaß sowie das Gefährdungspotenzial aufzuklären sowie etwaige Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen festzulegen. Dabei ist der „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ (Staatsanzeiger 19/2002, S. 1753) zu beachten. Alle Erkenntnisse, die gemäß § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) einen Altlastenverdacht oder den Verdacht des Vorliegens einer schädlichen Bodenveränderung begründen können, sind dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/WI 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, gemäß § 4 Abs. 1 Hess. Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung (HAltBodSchG) umgehend mitzuteilen.

11 Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies der hessenArchäologie am Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Außenstelle Darmstadt oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

12 Bodenordnung

Die Flächen befinden sich überwiegend in privater Hand und werden privatrechtlich oder über ein hoheitliches Umlegungsverfahren neu geordnet.

13 Hinweise aus dem Verfahren und Leitungsinfrastruktur

Die **Abteilung Bergaufsicht des Regierungspräsidiums Darmstadt** teilt in ihrer Stellungnahme vom 01.07.2019 mit:

Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen: Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG; hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne; hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher *hinsichtlich des Altbergbaus* auf einer unvollständigen Datenbasis. Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen. Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

Der **Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt** teilt in seiner Stellungnahme vom 10.07.2019 mit, dass eine Auswertung der vorliegenden aussagefähigen Luftbilder keinen begründeten Verdacht ergeben hat, dass auf der Fläche mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung der Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Syna GmbH teilt in ihrer Stellungnahme vom 27.05.2019 folgendes mit:

Für die Stromversorgung des Plangebietes ist die Errichtung einer neuen Transformatorenstation zwingend erforderlich. Der flächenmäßige Bedarf beträgt ca. 5 m x 8 m. Wir möchten Sie bitten, mögliche Standorte mit uns abzustimmen und diese Fläche im Bebauungsplan auszuweisen.

Um Unfälle oder eine Gefährdung der Energieversorgungsanlagen auszuschließen, ist allen mit Erd- und Straßenbauarbeiten in der Nähe unserer Leitungstrassen beauftragten Firmen zwingend zur Auflage zu machen, vor Beginn der Arbeiten die nach dem neuesten Stand fortgeführten Bestandspläne bei uns einzusehen und Rücksprache mit unserer Betriebsstelle zu halten.

Einer Überbauung unserer Versorgungskabel kann nicht zugestimmt werden.

Sofern öffentliche Straßenbeleuchtungsanlagen im Plangebiet errichtet oder verändert werden sollen, bitten wir Sie, sich mit unserem Fachplaner in Verbindung zu setzen, so dass wir Ihnen hierzu rechtzeitig ein Angebot vorlegen können.

Planungen für Baumstandorte bezüglich Anordnung und Baumarten sind mit den Erfordernissen für die Planung und Errichtung der öffentlichen Straßenbeleuchtungsanlagen abzustimmen.

Bei Baumbepflanzungen im Bereich unserer vorhandenen beziehungsweise geplanten Versorgungsanlagen muss der Abstand zwischen Baum und Kabel 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz unserer Versorgungsanlagen in Betonschutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Kabel auf 0,50 m verringert werden.

In jedem Falle sind Pflanzungsmaßnahmen im Bereich unserer Versorgungsanlagen im Voraus mit uns abzustimmen.

Ramm- und Bohrarbeiten

Vor Beginn von Ramm- und Bohrarbeiten sind Leitungen durch Handschachtung freizulegen, zu schützen und zu sichern (auch gegen Schwingungen bei Vortrieb- und Ziehvorgängen). Mit der Rammung darf erst unterhalb der Kabelsohle begonnen werden. Im Bereich von Guss-, PVC- und Stahlmuffenleitungen sind Rammungen unzulässig.

Freigelegte Versorgungsleitungen

Freigelegte Versorgungsleitungen und ihre Einbauten sind fachgerecht gegen Beschädigung sowie Lageveränderung in Abstimmung mit der Syna GmbH zu sichern. Freigelegte Leitungen dürfen nicht betreten oder anderweitig belastet werden. Durch Baugrubenverbau dürfen keine Kräfte auf die Leitungen übertragen werden.

Arbeiten im Leitungsbereich

Um Unfälle oder eine Gefährdung der Energieversorgungsanlagen auszuschließen, ist allen mit Erd- und Straßenbauarbeiten in der Nähe unserer Leitungstrassen beauftragten Firmen zwingend zur Auflage zu machen, vor Beginn der Arbeiten die nach dem neuesten Stand fortgeführten Bestandspläne bei uns einzusehen.

Für Auskünfte über die Lage unserer Bestandsleitungen wenden Sie sich bitte an unsere Planauskunft per E-Mail an geo.service@syna.de oder online unter planauskunft.syna.de.

14 Kosten

Die Gesamtkosten der Maßnahme werden durch die Baugebietsentwicklung finanziert.

15 Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Hingewiesen wird auf:

- die Stellplatzsatzung in ihrer jeweils maßgeblichen Fassung
- die Belange des Denkmalschutzes und auf § 21 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG)
- die Baufreihaltezone gem. § 23 Abs. 1 HStrG
- die Grundsätze der Abwasserbeseitigung in § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sowie auf die Vorgaben des § 37 Abs. 4 Satz 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG)
- die Belange des Artenschutzes
- Maßnahmen zur Reduzierung von Lichtemissionen

16 Verzeichnis der Gutachten

Im Rahmen des Bebauungsplans wurden folgende Einzelgutachten erarbeitet:

- Umweltbericht, Ingenieurbüro für Umweltplanung, Staufenberg, März 2019, akt. November 2019
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Diplom-Biologen Erdelen + Fehlow, Kelkheim, Januar 2019
- Boden- und Baugrundgutachten, bwu Heinz & Partner, Wiesbaden, Dezember 2018
- Verkehrsuntersuchung, Prof. Fischer-Schlemm, Gießen-Allendorf, November 2019

17 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 26.04.2018, Bekanntmachung: 11.05.2019

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB BauGB**: 20.05.2019 – 21.06.2019, Bekanntmachung: 11.05.2019

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB**: Anschreiben: 15.05.2019, Frist: 21.06.2019

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB BauGB**: –, Bekanntmachung:

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**: Anschreiben:, Frist:

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**:

aufgestellt:

aufgestellt: