



Stadt Wächtersbach OT Waldensberg

Bebauungsplan „Bösweg“

Begründung

Entwurf zur Beteiligung Stand 23. Dezember 2022



Bischoff & Heß

Landschaftsökologie und Projektplanung

Breiter Weg 133

35440 Linden

Tel.: 06403 – 774 8544

info@bischoff-hess.de

Inhalt

1	ALLGEMEINES	3
1.1	Rechtliche Grundlagen	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	3
1.3	Planerische Vorgaben	4
2	Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB	5
2.1	Aufstellungsbegründung der Bebauungsplan-Änderung, Ziele und Zwecke sowie Auswirkungen	5
2.2	Eckdaten zur Bebauung „Bösweg“	5
2.3	Erschließung	5
2.4	Empfehlung zur ökologischen Ausgestaltung	6
3	Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan	7
3.1	Textliche Festsetzungen	7
3.2	Örtliche Bauvorschriften	9
3.3	Wasserrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)	10
3.4	Hinweise	10
4	Umweltaspekte	11
4.1	Anmerkungen zum Umweltbericht	11
4.2	Lage und Biotopverbund	11
4.3	Boden	11
4.4	Oberflächengewässer	12
4.5	Grundwasser	12
4.6	Klima und Luft	12
4.7	Artenschutzaspekte	12
4.8	Kultur- und sonstige Sachgüter	13
4.9	Landschaftsbild / Erholungseignung	13

Abbildungen

Abbildung 1:	Darstellung des Regionalplans Südhessen 2010 mit Lage des Plangebiets (5- fach vergrößert)	4
Abbildung 2:	Auszug aus dem Bodenviewer Hessen („Bodenfunktionale Gesamtbewertung BFD5L)	11

1 ALLGEMEINES

Der Bebauungsplan besteht aus dem Rechtsplan (Planurkunde) mit textlichen Festsetzungen und aus der hier vorliegenden Begründung.

Das Verfahren richtet sich nach § 13a BauGB (Baugesetzbuch: hier „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“). In den Verfahren nach § 13 („Vereinfachtes Verfahren“) wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die Voraussetzungen gemäß § 13a BauGB sind erfüllt:

- Grundfläche < 10.000 m²
- Wohnnutzung im Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile

Die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans ersetzen nicht die allgemein gültigen baurechtlichen Bestimmungen, Normen und sonstigen Vorschriften und Satzungen.

1.1 Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) m.W.v. 30.04.2022.
- Baunutzungsverordnung (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, BauNVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021.
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378).
- Planzeichenverordnung (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke:

Gemarkung: Waldensberg

Flur: 3

Flurstücke: 20/1 tlw., 20/3 tlw., 28, 29/1, 29/2, 29/3 sowie 30/1 bis 30/10

Größe: ca. 8.997 m²

1.3 Planerische Vorgaben

Flächennutzungsplan

Das Gebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan 1999 (FNP 99) nicht als Wohnbaufläche dargestellt. Der FNP ist gemäß § 13a Absatz 2 BauGB anzupassen. Einer gesonderten FNP-Darstellung im Verfahren bedarf es nicht.

Planungsrechtlicher Bestand

Bereits im Jahre 2003 hat die Stadt Wächtersbach für den Geltungsbereich eine Abrundungssatzung nach § 34 Absatz 4 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Daraufhin wurden bereits Grundstücke ausparzelliert. Konkret stößt eine Bebauung allerdings auf Hindernisse, da laut Bauaufsichtsbehörde ein Bezug zur Umgebungsbebauung gem. § 34 Absatz 1 BauGB nicht ableitbar sei und eine Einzelgenehmigung von Bauvorhaben deshalb nicht befürwortet werden könne. (Siehe Bekanntmachungstext zur Klarstellungssatzung im Anhang).

Regionalplan

Die Größe des Gebietes liegt unter der Darstellungsgrenze des Regionalplans.

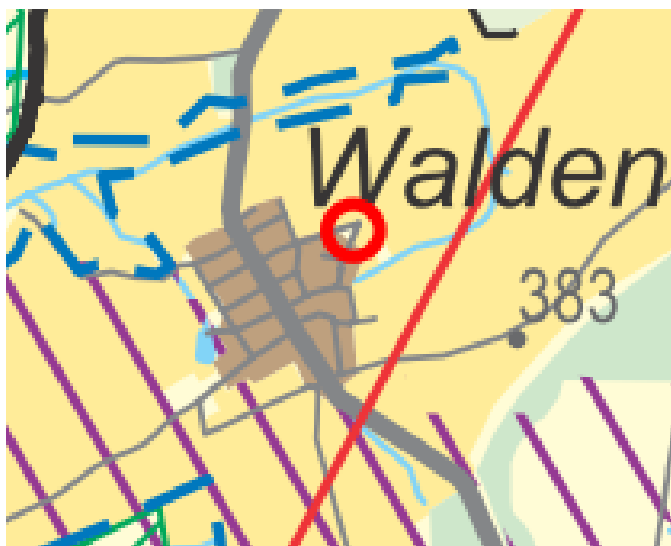


Abbildung 1: Darstellung des Regionalplans Südhessen 2010 mit Lage des Plangebiets (5-fach vergrößert)

Die Signatur „Siedlung Bestand“ trifft am Siedlungsrand auf die Signatur für „Vorranggebiet Landwirtschaft“. Im „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ hat die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen (Z10.1-10). Als "Vorranggebiete für Landwirtschaft" wurden Flächen ausgewiesen, die für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignet sind und die dauerhaft für diese Nutzung erhalten bleiben sollen.

Das ausgewiesene Vorranggebiet wird in seiner Gesamtheit nur unwesentlich durch die vorliegende Planung in Anspruch genommen. Die Funktion des Vorranggebietes wird nicht erkennbar beeinträchtigt. Andere Flächen stehen für eine arrondierte Siedlungsentwicklung in Waldensberg nicht zur Verfügung.

Anmerkung: Der Regionalplan weist die Fläche als Vorranggebiet aus obwohl die Abrundungssatzung gemäß § 34 (4) BauGB bereits bei der Aufstellung bekannt war (2003).

Z 3.4.1-5 Sofern keine "Vorranggebiete Siedlung, Planung" ausgewiesen sind, dürfen in allen Ortsteilen kleinere Flächen unterhalb der Darstellungsgrenze von 5 ha im Rahmen der Flächenwerte der Tabelle 1 am Rande der Ortslage zu Lasten der "Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft" in Anspruch genommen werden.

Die Flächenwerte der Tabelle 1 der Begründung zum Regionalplan wurden in Wächtersbach im letzten Jahrzehnt unterschritten.

2 BEGRÜNDUNG GEM. § 9 ABS. 8 BAUGB

2.1 Aufstellungsbegründung der Bebauungsplan-Änderung, Ziele und Zwecke sowie Auswirkungen

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wächtersbach hat in ihrer Sitzung am 21.07.2022 die Aufstellung des am nordöstlichen Ortsrand von Waldensberg gelegenen Bebauungsplanes „Bösweg“ beschlossen. Zielsetzung ist die Schaffung eines ‚Allgemeinen Wohngebiets‘ zur Deckung des aktuellen Bedarfs.

2.2 Eckdaten zur Bebauung „Bösweg“

Flächenbilanz

Geltungsbereich	ca. 8.998 m ²	100%
Summe Erschließung	ca. 1.989 m ²	22,10%
davon		
Wirtschaftsweg	ca. 530 m ²	5,89%
innere Verkehrserschließung (Planstraße)	ca. 1.459 m ²	16,21%
Nettowohnbauland (NWBL)		
	ca. 5.020 m ²	55,79%

Grundstücksgrößen

Die Grundstücksgrößen entsprechen denen der Abrundungssatzung aus dem Jahre 2003 (durchschnittlich ca. 500 m²).

Im Plangebiet lassen sich so 12 Baugrundstücke realisieren.

2.3 Erschließung

2.3.1 Verkehrsaufkommen

Annahme	Berechnungsfaktor
Wohneinheiten (inkl. potentieller Einlieger)	18
• aufgrund der erwarteten Bebauungsstruktur und damit verbundenen Einwohnerstruktur wird pro Wohneinheit mit 3,5 Personen gerechnet	x 3,5
• jede Person legt im Mittel 3 Wege zurück	x 3,0

• hierbei ist der Anteil der Kfz ca. 60 %	x 0,75
• der durchschnittliche Besetzungsgrad der Fahrzeuge liegt bei 1,2	/ 1,2
• der Besucheranteil liegt bei 10%	x 1,1
ERGEBNIS gerundet Kfz-Bewegungen pro Tag	ca. 130

2.3.2 Anbindung an das vorhandene örtliche Straßennetz

Die Anbindung des Baugebiets erfolgt über die Dorfstraßen „Bösweg“ und „Bonnetstraße“ mit direktem Anschluss an das regionale Verkehrsnetz (Leisenwalder Straße L 3194). Andere Verbindungen existieren nicht und sollen auch nicht hergestellt werden.

Ausbaubreiten und Zustand der Anbindungen sind ausreichend um das vergleichsweise geringe zusätzliche Verkehrsaufkommen (< 1 Kfz/min) zu bewältigen.

2.3.3 Garagen und Stellplätze

Prinzipiell sollen die Stellplätze auf den Baugrundstücken eingerichtet werden. Die Stellplatzsatzung der Stadt Wächtersbach ist zu beachten (im Regelfall 2 Stellplätze pro Wohnung).

2.3.4 Abwasser-Erschließung

Das Gebiet kann an das bestehende Kanalnetz (Mischsystem) angeschlossen werden. Dazu sind allerdings eine Sammel-Hebeanlage zu installieren und ein dauerhafter Betrieb zu sichern, da der Einleitpunkt topografisch höher liegt als das Baugebiet.

2.3.5 Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser soll auf den Grundstücken über Rigolen versickert werden. Soweit keine Versickerung stattfindet, wird das Wasser auf den Baugrundstücken in einer Zisterne zwischengespeichert und über die Rigolen gedrosselt an das Mischsystem abgegeben. Dafür ist ein Stauraum von insgesamt 5 m³ vorzusehen (Rigole plus Retentionsvolumen der Zisterne).

2.4 Empfehlung zur ökologischen Ausgestaltung

2.4.1 Solarenergie

Aufgrund der Ausrichtung der Grundstücke sind die Dächer für Photovoltaik / Kollektoren sehr gut nutzbar (West-Ost verlaufende Erschließungsstraße).

2.4.2 Erdwärme

Die Nutzung von Erdwärme via Erdkollektoren / Erdwärmepumpen wird empfohlen. Es wird darauf hingewiesen, dass ein nachträglicher Einbau mit entsprechend höheren Kosten verbunden ist.

2.4.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Die Festsetzungen enthalten Regelungen zur ökologisch orientierten Gartengestaltung (siehe 7 und 8 der Festsetzungen).

3 FESTSETZUNGEN UND HINWEISE IM BEBAUUNGSPLAN

3.1 Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- (1) WA Allgemeines Wohngebiet
Zulässig sind (gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO)
 1. Wohngebäude
 2. der Versorgung des Gebiets dienende Läden (Verkaufsfläche max. 50 m²), sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 3. Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

- (2) Ausnahmsweise können zugelassen werden
 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 2. Anlagen für Verwaltung; hier nur: Büros mit untergeordneter Nutzfläche

Das zu entwickelnde Gebiet soll vorwiegend der Schaffung von Wohnraum dienen. Der Ausschluss bestimmter oder ausnahmsweise zuzulassender Nutzungen dient dazu, ein Höchstmaß der Flächen für Wohnbebauung zu sichern. Zudem sind derartige Nutzungen am Siedlungsrand nicht sinnvoll städtebaulich zu integrieren. Nutzungskonflikte werden weitgehend vermieden. Ein kompletter Ausschluss ist nicht zielführend, zumal dann ein 'Reines Wohngebiet' (WR) entstehen würde. Letzteres entspricht nicht dem städtebaulich gewünschten Siedlungstyp und würde eine Einschränkung der Flexibilität der Eigentümer und Nutzer bedeuten.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 und Abs. 3 BauGB)

- (1) Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4, die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,8 festgelegt.
- (2) Die maximale Zahl der Vollgeschosse beträgt 2 (II).
- (3) Staffelgeschosse sind nur zulässig, wenn eine Außenwandhöhe von 7 m nicht überschritten wird.
- (4) Die maximale Höhe von Gebäuden soll 10 m nicht überschreiten; Bezugshöhe ist die natürliche Geländeoberfläche in der Mitte des geplanten Gebäudes.
- (5) Untergeordnete Bauteile können die Höhe nach technischem Erfordernis überschreiten.

3. Bauweise, Baugrenzen und überbaubare Grundstücksfläche gemäß (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO)

- (1) Im Baugebiet gilt die offene Bauweise.
- (2) Im Baugebiet sind nur Einzelhäuser zulässig.
- (3) Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Die Begrenzungen dienen dem äußeren Erscheinungsbild und der städtebaulichen Zielsetzung einer der ländlichen Umgebung angepassten Siedlungsentwicklung.

4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten [§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 3 BauGB]

- (1) Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- (1) Die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf 1 WE / Wohngebäude festgesetzt. Einliegerwohnungen bis zu 80 m² Wohnfläche sind zulässig. Ausnahmsweise können bis zu 3 Wohnungen je Wohngebäude zugelassen werden. Die Stellplatzsatzung ist dabei zu beachten.

Die Begrenzungen dienen dem äußeren Erscheinungsbild und der städtebaulichen Zielsetzung einer der Umgebungsbebauung angepassten Siedlungsentwicklung (Einzel und Doppelhäuser). Für einen Geschosswohnungsbau mit mehr als 3 Wohnungen ist die vorgesehene Erschließung in der Summe nicht geeignet.

6. Maßnahmen zu Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- (1) Flachdächer und Dächer bis 10° Dachneigung sind als Gründächer mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm auszuführen und dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Dachflächen zur Sonnenenergienutzung.
- (2) Je entstehendes neues Gebäude sind jeweils 2 Nisthilfen in Form von Kästen oder schon vorgefertigten Spalten für Haussperling und Mauersegler sowie 1 Fledermauskasten anzubringen. Alternativ können geeignete Nisthilfen innerhalb der Freiflächen errichtet werden.

7. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung von schädlichen Umweltwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- (1) Außenbeleuchtung
Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren (warmweiße LED oder SE/ST-Lampen). Die Leuchten müssen staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Dies gilt auch für die Beleuchtung von privaten Wegen und Verkehrsflächen.
- (2) Zur Vermeidung eines erhöhten Vogelschlagrisikos sind Glasflächen > 1,5 m² bei der geplanten Wohnbebauung derart auszuführen, dass sie für Vögel sichtbar sind.
- (3) Spiegelnde Fassaden sind nicht zulässig.
- (4) Verkehrsflächen und Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen anzulegen.
- (5) Einfriedungen müssen so gestaltet werden, dass sie keine Barriere für Kleinsäuger darstellen, z.B. durch einen durchgehenden Bodenabstand von mindestens 10 cm oder durch regelmäßige Durchlässe von mindestens 30 cm Breite.

8. Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

- (1) Die Grundstücksfreiflächen sind als Gärten anzulegen; je Grundstück sind mindestens ein Hochstamm-Obstbaum und 5 heimische Sträucher zu pflanzen.

Auswahlliste:

Viburnum lantana, V. opulus, Crataegus div., Corylus avellana, Prunus petraea, Acer campestre, Ligustrum vulgare (Solitär), Sambucus nigra, Lonicera periclymenum (Rankenpfl.), Taxus baccata, Berberis vulgaris (Solitär), Hippophae rhamnoides

- (2) Die Verwendung folgender Arten ist nicht zulässig: Prunus laurocerasus (Kirschlorbeer), Thuja (alle Arten), Chamaecyparis (Scheinzypressen, alle Arten), Fichten und Tannen (alle Arten) sowie ausläufertreibende Bambusarten.
- (3) Stein- / Kies- / Split- und Schotterschüttungen von mehr als 1 m² sind unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen.

Auch Gärten sind grundsätzlich Teil des städtebaulichen Erscheinungsbilds. Die Festsetzungen sollen unter Vermeidung von „Problemarten“ eine ökologisch geprägte Gestaltung im Sinne der Biodiversität und des lokalen Klimaschutzes gewährleisten.

3.2 Örtliche Bauvorschriften

1. Wandhöhe

- (1) Die Außenwandhöhe (außer Giebelseite) soll 7,00 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist das natürliche Gelände in der Mitte der aufgehenden Wand.

2. Dachgestaltung

- (1) Dachüberstände dürfen maximal 1,00 m betragen.
- (2) Glänzende, glasierte bzw. lasierte Dachsteine / -ziegel sind unzulässig.
- (3) Dacheindeckungen aus gewelltem Kunstglas, Metallen (z. B. Kupfer, Blei und Zink) und Blechen, auch in verzinkter Form, Faserzementplatten u. ä. sind unzulässig.

3. Grundstückseinfriedungen

- (1) Einfriedungen als Zäune oder Mauern sind bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig.
- (2) Sichtschutzwände sind bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m nur im Einvernehmen mit dem jeweiligen Nachbarn zulässig.

4. Werbeablagen

- (1) Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistungserbringung mit einer maximalen Größe von 0,5 m² zulässig.

Die Festsetzungen haben im Wesentlichen nachbarschützende Funktion.

3.3 Wasserrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

- (1) Das Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist zu sammeln und zu verwerten (Garten- / Brauchwassernutzung).

Dazu ist je Grundstück eine Retentionszisterne mit Drosselabfluss vorzusehen. Das Gesamtvolumen muss mindestens 5 m³ betragen. Davon müssen 3 m³ Retentionsvolumen vorgehalten werden. Alternativ kann bei einem Gesamtvolumen von 2 m³ ein zusätzliches 3 m³-Volumen durch Rigolen geschaffen werden.

Soweit es die örtlichen Bodenverhältnisse zulassen, ist der Überlauf der Zisterne an eine Rigole mit mindestens 2 m³ anzuschließen, sodass Niederschlagswasser versickern kann. Der Überlauf der Rigole kann an die Kanalisation angeschlossen werden.

- (2) Für die Entwässerungseinrichtungen ist auf den Grundstücken ein Revisionsschacht anzulegen.

3.4 Hinweise

Denkmalschutz

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.

Der Hinweis entspricht geltendem Recht.

Kulturfähiger Boden

Anstehender, kulturfähiger Boden ist bei Bodenaushub und Bodenaustausch zu sichern. Dieser Boden ist zur Wiederverwendung in Mieten zu lagern und vor Austrocknung zu schützen. Auf Flächen mit Baumbestand ist der Boden nicht zu stören und das Bodenrelief nicht zu verändern. Zur Sicherung der ordnungsgemäßen Behandlung und Verwertung von Erdaushub, Bauschutt und Straßenaufbruch ist die gemeinsame Richtlinie, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen 2014 S. 211 vom 03.03.2014 und das Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ Stand 1.9.2018 (<https://rp-giessen.hessen.de/umwelt/abfall/bau-und-gewerbeabfall/einstufung-und-entsorgung-von-brandabfaellen>) zu beachten bzw. anzuwenden.

Der Hinweis entspricht geltendem Recht.

Stellplätze

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Wächtersbach in der jeweils aktuellen Fassung.

Der Hinweis entspricht geltendem Satzungsrecht.

4 UMWELTASPEKTE

4.1 Anmerkungen zum Umweltbericht

Gemäß § 13b in Verbindung mit den §§ 13 und 13b BauGB ist ein Umweltbericht nicht vorgesehen. Im Folgenden werden einige Umweltaspekte stichwortartig genannt.

4.2 Lage und Biotopverbund

Der ursprüngliche Zustand der in Anspruch zu nehmenden Flächen ist intensiv genutzter Acker. Landschaftsökologisch wertvolle Lebensräume werden nicht in Anspruch genommen.

4.3 Boden

Im Bodenviewer für das Land Hessen ist das Plangebiet bereits als Siedlungsfläche ausgespart:

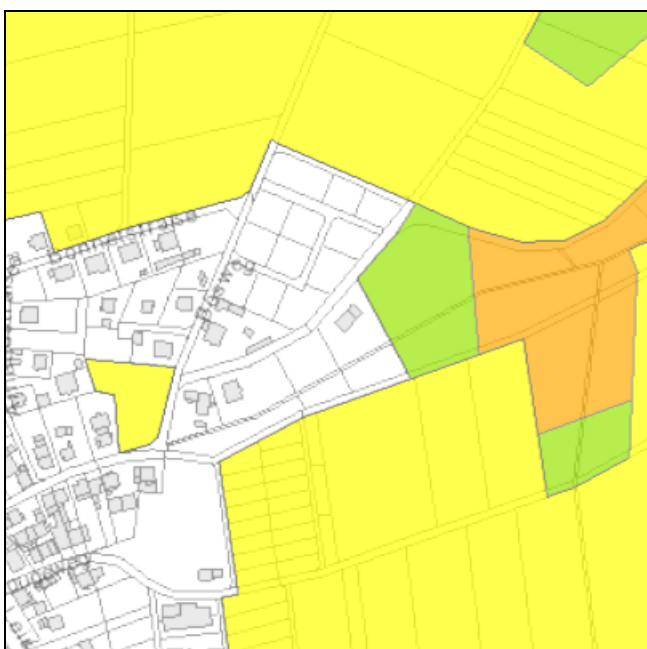


Abbildung 2: Auszug aus dem Bodenviewer Hessen („Bodenfunktionale Gesamtbewertung BFD5L)

Bei den Böden rund um Waldensberg handelt es sich um Pseudogley-Parabraunerden und Parabraunerden aus Löss. Die Bodenfunktionale Gesamtbewertung wird mit „Mittel angegeben“ (Bodenviewer Hessen).

Standorttypisierung	3	mittel
Ertragspotenzial	4	hoch
Feldkapazität	3	mittel
Nitratrückhaltevermögen	3	mittel
Gesamtbewertung	3	mittel

Eingriffe in den Boden sind bei Bebauung unvermeidbar. Die einschlägigen DIN Normen und Regelwerke sind bei Lagerung und Wiederverwertung insbesondere des Oberbodens zu beachten (siehe Hinweise).

4.4 Oberflächengewässer

Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor.

Folge der Versiegelung ist eine Veränderung des Oberflächenabflusses insbesondere bei Starkregenereignissen.

Zur Vermeidung sind Versickerungs- und Abflussregulierende Maßnahmen vorgesehen.

4.5 Grundwasser

Folge der Versiegelung ist eine Verringerung der Infiltration und damit lokal auch der Grundwasserneubildung. Aufgrund der vorgesehenen Versickerungseinrichtungen wird dieser Effekt minimiert.

Wasserschutzzonen sind nicht betroffen.

4.6 Klima und Luft

Aufgrund der geringen Größe sind neben lokalen Effekten keine erheblichen Auswirkungen auf Klima und Luftqualität zu befürchten.

4.7 Artenschutzaspekte

Der Wirkraum des Vorhabens ist für geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie potenziell geeignet. Zu erwarten sind Feldlerche und / oder Rebhühner, für die das Plangebiet zumindest einen potentiellen Teillebensraum darstellt. Das Vorkommen der Arten als Brutvogel wird aufgrund der Siedlungsnähe und der Fluchtdistanzen (ca. 200 m) ausgeschlossen. Die weiträumig angrenzenden Ackerflächen bieten überdies genügend Ausweichräume für die genannten, potentiell vorkommenden Arten.

Ein erhöhtes Vogelschlagrisiko kann mit geeigneten baulichen Maßnahmen und Materialien ausgeschlossen werden.

- Eine Verletzung oder Tötung von tatsächlich oder potenziell vorkommenden, besonders geschützten Arten (bezogen auf § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) ist, unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen bzw. kann vermieden werden.
- Bau- oder betriebsbedingte Störungen (bezogen auf § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) sind unerheblich.
- Eine Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (bezogen auf § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) ist für die mutmaßlich vorkommenden Vogelarten ausgeschlossen.

Folgende Maßnahmen dienen der Eingriffsminimierung:

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten und Fledermäuse sollen für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (LED-Leuchten, Natrium-Hochdruckdampflampen) mit einer Farbtemperatur von 2.000 bis maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, eingesetzt werden. Durch die gekapselten Leuchtgehäuse und die Begrenzung der Beleuchtungsstärke auf max. 10 Lux für die Straßenbeleuchtung wird die Lichtverschmutzung gemindert.

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind ungegliederte Glasflächen und -fassaden sowie transparente Brüstungen (z.B. an Dachterrassen und Balkonen) mit einer Größe von mehr als 5 m² mit geeigneten, für Vögel sichtbaren Oberflächen auszuführen. Übereckverglasungen sind zu vermeiden, ebenso wie stark spiegelnde Oberflächen und Durchblicke.

Die Maßnahmenvorschläge wurden weitgehend in den Festsetzungen berücksichtigt.

4.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter oder schützenswerte Sachgüter sind nicht betroffen.

4.9 Landschaftsbild / Erholungseignung

Das Gebiet befindet sich in keinem für die ortsnahe Erholung bedeutendem Raum.

Durch die Bebauung kommt es zu einer Verlagerung des Ortsrands um ca. 100 m in Richtung Nordosten. Für die freiraumbezogene Erholung stehen allerdings noch ausreichend Flächen mit gleichwertiger Qualität zur Verfügung.

Aufgestellt
Linden, im Dezember 2022

Dipl. Ing. Norbert Bischoff

Öffentliche Bekanntmachung-Nr. 179/2003

**Satzung der Stadt Wächtersbach
nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB
über die Festlegung des im Zusammenhang
bebauten Ortsteils für Bauflächen
im Bereich am „Leisenwalder Weg“ / Bösweg
in Wächtersbach-Stadtteil Waldensberg
(Klarstellungssatzung)**

Aufgrund des § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 1. April 1993 (GVBl. 1992 I S. 534), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juni 2002 (GVBl. I S. 342), in Verbindung mit § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850), hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wächtersbach in ihrer Sitzung am 11.12.2003 die folgende Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil umfasst das Gebiet, das innerhalb der im beigefügten Lageplan eingezeichneten Abgrenzung liegt. Die Satzung erstreckt sich somit auf folgende Flurstücke:
- Gemarkung Waldensberg, Flur 3, Flurstücke Nr. 28, 29, 30, 81/31, 20/1 (teilweise) und 20/3 (teilweise).
- (2) Der beigefügte Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Gestaltung

Ein Bauvorhaben im Geltungsbereich der Satzung muss sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die bebaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

§ 3

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Wächtersbach, den 12.12.2003

Krätschmer
Bürgermeister