



Stadt Wächtersbach
OT Aufenau

Bebauungsplan „Goethestraße“

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 „Goethestraße“	5
2.3	Erschließung	6
2.4	Empfehlung zur ökologischen Ausgestaltung	7
3	Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan	7
3.1	Textliche Festsetzungen	7
3.2	Örtliche Bauvorschriften	10
3.3	Wasserrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)	11
3.4	Hinweise	11
4	Umweltaspekte	12
4.1	Anmerkungen zum Umweltbericht	12
4.2	Lage und Biotopverbund	12
4.3	Boden	13
4.4	Oberflächengewässer	13
4.5	Grundwasser	14
4.6	Klima und Luft	14
4.7	Artenschutzaspekte	14
4.8	Kultur- und sonstige Sachgüter	15
4.9	Landschaftsbild / Erholungseignung	15

Anlage: Gutachten zum Artenschutz

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 Bebauungsplanes 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: Aufenau

Flur: 27

Flurstücke: 240, 241 tlw. (Weg) und 205 tlw. (Weg)

Größe: ca. 10.754 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 Aufenau nicht zur Verfügung.

Die Signatur „Regionaler Grünzug“ ist am südlichen Ortsrand sichtbar ausgespart und wird somit als nicht betroffen eingestuft.

Das Gebiet liegt Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen (kein Ziel der Raumordnung). Die „Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen" sollen die bioklimatischen und lufthygienischen Ausgleichsfunktionen für Räume mit erhöhter stofflicher und vor allem ther-

mischer Belastung sichern. Solche Räume sind zu einen in Aufenau nicht vorhanden; die eher lockere Bebauung mit relativ hohem Grünanteil wirkt zudem nicht als Barriere für den Kaltluftstrom zumal wir uns in einem Bereich mit etwa 17% Gefälle befinden. Für die Kaltluftentstehung ist das Gebiet angesichts der ausgedehnten landwirtschaftlichen Flächen südlich Aufenau von untergeordneter Bedeutung.

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 12.12.2019 die Aufstellung des am südlichen Ortsrand von Aufenau gelegenen Bebauungsplanes „Goethestraße“ beschlossen. Zielsetzung ist die Schaffung eines Allgemeinen Wohngebietes zur Deckung des aktuellen Bedarfs.

2.2 Eckdaten zur Bebauung „Goethestraße“

Flächenbilanz

Geltungsbereich	ca. 10.754 m ²	100%
Summe Erschließung	ca. 2.110 m ²	19,6%
davon		
Wirtschaftsweg	ca. 505 m ²	4,7%
innere Verkehrserschließung (Planstraße)	ca. 1.605 m ²	14,9%
Nettowohnbauland (NWBL)	ca. 8.644 m ²	80,4%

Grundstücksgrößen

Als Grundstücksgrößen sind durchschnittlich etwa 550 m² vorgesehen. Die Größe ist dem Flächenzuschnitt auf dem vergleichsweise steilen Hangseite (~17 % Gefälle) geschuldet.

Im Plangebiet lassen sich so 14 Baugrundstücke realisieren.

2.3 Erschließung

2.3.1 Verkehrsaufkommen

Annahme	Berechnungsfaktor
Wohneinheiten (inkl. pot. Einlieger)	21
<ul style="list-style-type: none">aufgrund der erwarteten Bebauungsstruktur und damit verbundenen Einwohnerstruktur wird pro Wohneinheit mit 3,5 Personen gerechnet	x 3,5
<ul style="list-style-type: none">jede Person legt im Mittel 3 Wege zurück	x 3,0
<ul style="list-style-type: none">hierbei ist der Anteil der Kfz ca. 60 %	x 0,75
<ul style="list-style-type: none">der durchschnittliche Besetzungsgrad der Fahrzeuge liegt bei 1,2	/ 1,2
<ul style="list-style-type: none">der Besucheranteil liegt bei 10%	x 1,1
ERGEBNIS gerundet Kfz-Bewegungen pro Tag	ca. 150

2.3.2 Anbindung an das vorhandene örtliche Straßennetz

Die Anbindung des Baugebietes erfolgt über die Dorfstraßen „Goethestraße“ / „Martin-Luther-Straße“ mit direktem Anschluss an das regionale Verkehrsnetz (Leipziger/Frankfurter Straße L 3216). Zusätzlich kann die „Regensburger Straße“ genutzt werden; diese ist jedoch aufgrund der geringen Breite nicht als Haupteinschließung anzusehen.

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 (DN 250 in der Goethestraße).

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 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 würde eine stringente Emissionsbeschränkung und die Einschränkung der Flexibilität der Eigentümer und Nutzer bedeuten.

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

- (1) Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4, die Geschößflächenzahl (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.

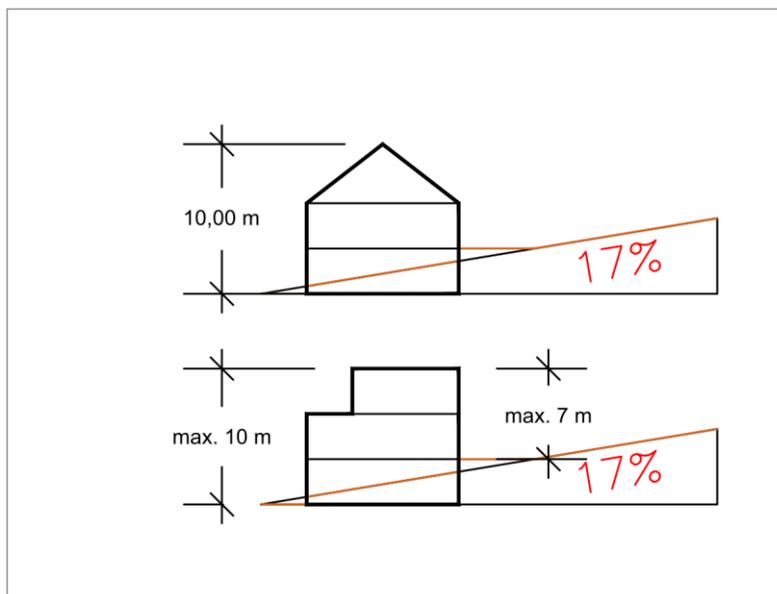


Abbildung 2: Prinzipskizze Hangbebauung mit Gebäudehöhen für First und Außenwand.

Die Begrenzung der Gebäude- bzw. Außenwandhöhe erfolgt im Hinblick auf das Landschafts- und Ortsbild. Staffelgeschoss wären nach der HBO allgemein zulässig – bei einer Hangbebauung sind jedoch die aufgehenden Außenwände insbesondere auf der Talseite zu limitieren. Außenwandhöhen von über 7 m Höhe sind im dem Landschafts- und Ortsbildraum unerwünscht. Die Festsetzungen lassen insgesamt angemessene Wohnflächen zu.

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. Ausnahmsweise können Doppelhäuser zugelassen werden; dabei sind die Erschließungsnotwendigkeiten zu beachten.
- (3) Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Die Begrenzungen dienen dem äußeren Erscheinungsbild und dienen 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. Die Stellplatzsatzung ist dabei zu beachten.

Die Begrenzungen dienen dem äußeren Erscheinungsbild und dienen der städtebaulichen Zielsetzung einer der Umgebungsbebauung angepassten Siedlungsentwicklung (Einzel und Doppelhäuser). Für den Wohnungsbau mit mehr als 2 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

Zur Außenbeleuchtung nur voll abgeschirmte Leuchten (besonders Wandleuchten) zulässig, die das Licht ausschließlich nach unten abstrahlen ("down-lights"). Es sind ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) zu verwenden

- (2) Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten ist für alle spiegelnden Gebäudeteile die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) zu reduzieren. Zur Verringerung der Spiegelwirkung ist eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15% zulässig. 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.

- (3) Verkehrsflächen und Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen anzulegen.
- (4) 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 Erscheinungsbildes. 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 Revisionschacht 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 Satzungs-Recht.

4 UMWELTASPEKTE

4.1 Anmerkungen zum Umweltbericht

Gemäß § 13b in Verbindung mit den §§ 13 und 13 b 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. Am südwestlichen Rand grenzt zum Friedhof hin ein auf einer Steilböschung befindlicher Gehölzbereich an. In diesem Bereich wird nicht eingegriffen.

Landschaftsökologisch wertvolle Lebensräume werden nicht in Anspruch genommen.

4.3 Boden

Im Bodenviewer für das Hessen ist das Plangebiets bereits als Siedlungsfläche ausgespart:



Abbildung 3: Auszug aus dem Bodenviewer Hessen („Bodenfunktionale Gesamtbewertung BFD5L)

Bei den Böden südlich Aufenau handelt es um Braunerden mit Podsol-Braunerden. Diese Böden sind in unterschiedlichen Reliefpositionen des Buntsandsteinberglandes weit verbreitet. Die bodenfunktionale Gesamtbewertung wird mit „gering angegeben“ (Bodenviewer Hessen).

Standorttypisierung	3	mittel
Ertragspotenzial	3	mittel
Feldkapazität	2	gering
Nitratrückhaltevermögen	2	gering
Gesamtbewertung	2	gering

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.

Wasserschutzgebiete 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. Flachdächer sollen zur Abmilderung der sommerlichen Aufheizung begrünt werden.

4.7 Artenschutzaspekte

Im Wirkraum des Vorhabens war das Vorkommen von geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nicht ausgeschlossen. Zu erwarten war das Vorkommen von Vogelarten. Hierzu wurde ein Gutachten erstellt¹.

Im Rahmen der Erfassungen konnten im Untersuchungsraum sowie im Umfeld sechs Arten identifiziert werden. Es konnten keine streng geschützten Arten (BArtSchV) oder Arten des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie festgestellt werden.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung und Tötung), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Erhebliche Störung) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann für Bluthänfling, Goldammer, Haussperling und Stieglitz ausgeschlossen werden.

Der Gutachter empfiehlt zur Vermeidung der möglichen Tötung und Verletzung von Individuen sind generell folgende Maßnahmen zum Schutz und Erhalt der Avifauna:

- Vermeidung direkter Beleuchtung von Bäumen und Gehölzen.
Zur Außenbeleuchtung nur voll abgeschirmte Leuchten (besonders Wandleuchten) zulässig, die das Licht ausschließlich nach unten abstrahlen ("down-lights").
Es sind ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) zu verwenden
- Reduktion der Durchsichtigkeit und Spiegelungswirkung von Fassaden
Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten ist für alle spiegelnden Gebäudeteile die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) zu reduzieren. Zur Verringerung der Spiegelwirkung ist eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15% zulässig.

Die Maßnahmenvorschläge wurden in den Festsetzungen berücksichtigt,

¹ PlanÖ, Biebertal 2021: Ergebnisse der faunistischen Untersuchungen "Goethestraße Aufenau"

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 Ortsrandes um ca. 60 m in Richtung Süden. Für die freiraumbezogenen 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