



Stadtplanung
Landschaftsplanung
Erschließung

Bebauungsplan

„Diezer Weg“

Gemeinde Hünfelden im Ortsteil Mensfelden



Begründung

Verfahren der frühzeitigen Beteiligung gemäß

§ 3 Abs. 1 BauGB Öffentlichkeit

§ 4 Abs. 1 BauGB Träger öffentlicher Belange

§ 2 Abs. 2 BauGB Abstimmung mit den Nachbargemeinden

August 2023

INHALTSANGABE

1.0	Veranlassung und Planungsinhalte	2
1.1	Verfahren	4
2.0	Lage und Abgrenzung des Gebietes	4
3.0	Übergeordnete Planungen	5
3.1	Regionalplan Mittelhessen	5
3.1.1	Siedlungsentwicklung	8
3.2	Flächennutzungsplan	10
4.0	Tabellarische Flächencharakteristik	11
5.0	Städtebauliches Konzept	12
5.1	Entwicklungsziele gem. §§ 1 und 1a BauGB	12
5.2	Verkehrstechnische Erschließung / ÖPNV	13
5.3	Versorgung	13
5.3.1	Wasserversorgung	14
5.3.2	Brandschutz	15
5.3.3	Energieversorgung	16
5.3.4	Telekom	16
5.4	Entsorgung	17
5.4.1	Abfallwirtschaft	17
5.4.2	Abwasserableitung	17
6.0	Begründung der Festsetzungen	17
6.1	Art der baulichen Nutzung	18
6.2	Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen	19
6.3	Grünordnung, Klima und Artenschutz	20
6.4	Bauordnungsrecht	21
7.0	Immissionsschutz	22
7.1	Lärm	22
7.2	Licht und Temperatur	22
7.3	Geruch	22
8.0	Wasserwirtschaft	22
8.1	Wasserschutzgebiete / Grundwassersicherung / Heilquellengebiete	22
8.2	Überschwemmungsgebiete / Oberirdische Gewässer	22
8.3	Altlastenverdächtige Flächen/ Altlasten/ Altstandorte/ Grundwasserschadensfälle	23
9.0	Einrichtungen der sozialen Infrastruktur	23
10.0	Archäologie und paläontologische Denkmalpflege	23
11.0	Kampfmittelräumdienst	23
12.0	Flurbereinigung	23
13.0	Bergbau	23
14.0	Belange der Gleichstellung	24
15.0	Bodenordnung	24
16.0	Textliche Festsetzungen	24
A	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Absatz 1 BauGB i. V. m. BauNVO	24
B	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Absatz 4 BauGB i. V. m. § 91 HBO	28
C	Aufnahme der Inhalte des Hessischen Wassergesetzes (HWG) und des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) gem. § 37 HWG in Verbindung mit § 56 WHG und Aufnahme der Satzungsregelung als Festsetzung in den Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 4 BauGB	29
D	Sonstige Vorschriften, Hinweise, Empfehlungen, nachrichtliche Übernahmen	29
17.0	Flächenbilanzen	33
17.1	Darstellung Bauflächen Bestand und Planung	33
17.2	Bilanz Eingriff-/Ausgleich nach Kompensationsverordnung	34
18.0	Zuordnung von Eingriff und Ausgleich	35
19.0	Vorgesehener Detaillierungsgrad des Umweltbericht	35
Anlagen	37
I	Giftige Gehölze und Pflanzen	37
II	Literatur- und Quellenangaben	38

1.0 Veranlassung und Planungsinhalte

Die Städtebaupolitik der Gemeinde zielt darauf ab, die positive Nachfrage, angesichts des bereits eingeleiteten demographischen Wandels der Gesellschaft in der Bundesrepublik, durch die Ausweisung von attraktiven Bauflächen im Gemeindegebiet zu befriedigen, um die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu sichern sowie stabile Bevölkerungsstrukturen zu schaffen und zu erhalten, sowie die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu ermöglichen (vgl. §1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).

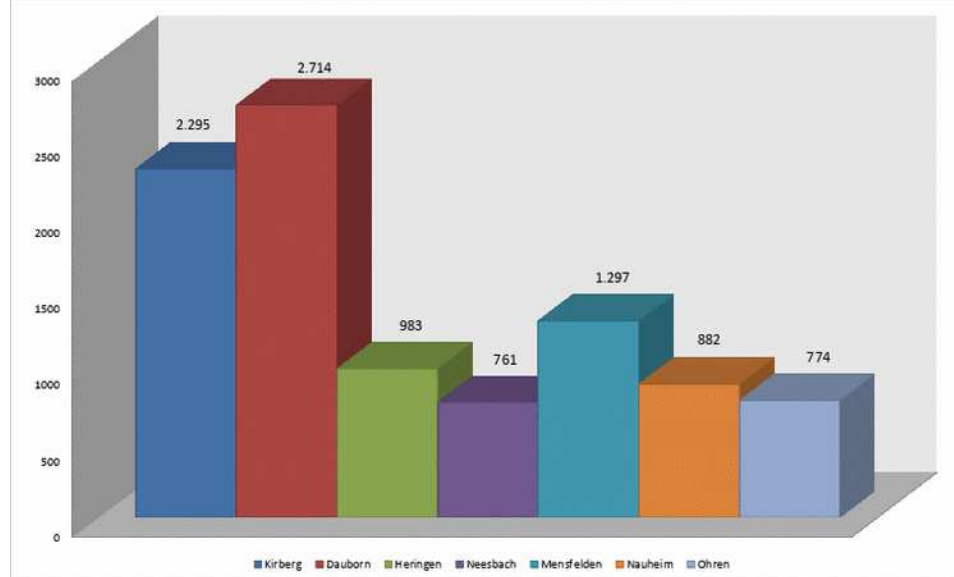
Dabei beachtet die Gemeinde zur Eigenentwicklung der Ortsteile neben Innenentwicklungspotentialen aber auch bereits im Flächennutzungsplan dargestellte Bestandsflächen, die aktuell jedoch noch nicht beplant sind.

Die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) zur Eigenentwicklung soll daher unter Berücksichtigung der unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Faktoren ressourcenschonend betrieben werden.

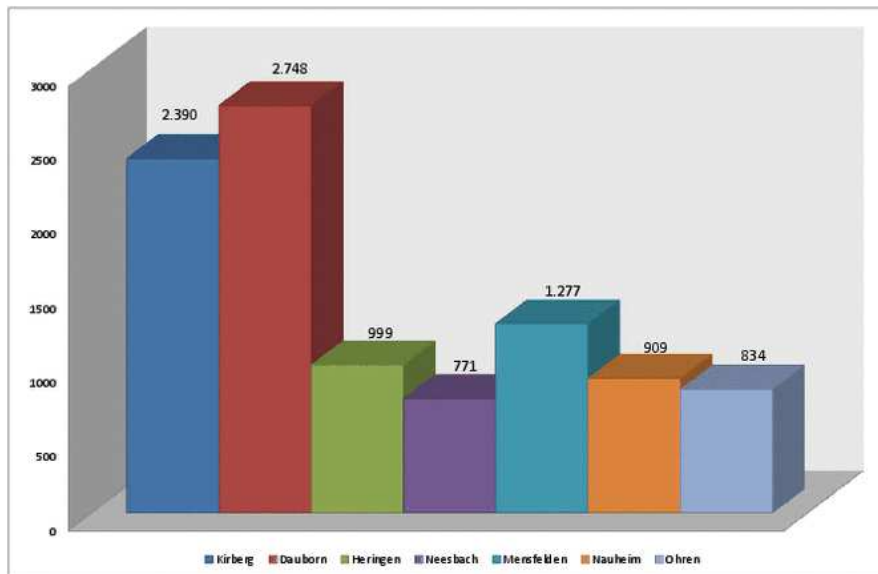
Dieses Ziel soll unter anderem durch Umnutzung verschiedener für die Wohnbebauung bisher verschlossener Flächen im Gemeindegebiet durch Festsetzungsänderung hin zur Ausweisung von Bauplätzen erreicht werden. Es soll so der stetig steigenden Nachfrage in den einzelnen Ortsteilen Rechnung getragen werden, vor dem Hintergrund eines derzeitigen vollständigen Mangels an, durch die Gemeinde veräußerbaren erschlossenen, Grundstücken.

Hüfelden hat sich dank seiner zentralen Lage zwischen Köln und Frankfurt/Wiesbaden und der guten Verkehrsanbindungen zu einer begehrten Wohnsitzgemeinde entwickelt. Mensfelden ist bezüglich der Einwohnerzahlen der drittstärkste Ort der Gemeinde Hüfelden.

Abb. 1 und 2 Einwohnerverteilung und -entwicklung, Quelle Gemeinde Hüfelden



Stand: 01.01.2019 9.706 Einwohner



Stand: 01.07.2022 9.928 Einwohner

Daraus lässt sich ablesen, dass im drittgrößten Ortsteil der Gemeinde, trotz Zuwachs im Gesamtgemeindegebiet, offensichtlich eine Abwanderung zu verzeichnen ist, die möglicherweise dem fehlenden Baulandangebot zugeordnet werden könnte, bzw. die Sterberate die Geburtenrate übersteigt, so dass es durch die Kommune dringend geboten ist, bauwilligen Bürgern auch entsprechende Flächen anbieten zu können. Der Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplan bereits als Siedlungserweiterungsfläche ausgewiesen. Eine Flächennutzungsplanänderung entfällt damit.

Durch die vorliegende Planung soll eine Wohngebietsbebauung ausgewiesen werden, die sich konfliktfrei an die bestehende Bebauung der westlich und östlich angrenzenden Ortslage einfügt und darüber hinaus heutige Wohnwünsche berücksichtigt. Es liegen der Gemeinde bereits 19 verbindliche (Bearbeitungsgebühr bereits bezahlt) und mehrere unverbindliche Anfragen aus der Bürgerschaft vor. Die Gemeinde folgt mit der avisierten Bauleitplanung also der bestehenden Nachfrage im Gemeindegebiet nach entsprechenden Wohnmöglichkeiten und entspricht damit den Vorgaben des § 1 BauGB, indem die Versorgung mit Wohnraum zur Eigentumsbildung der Bevölkerung gesichert wird.

Um auf eine bauliche Entwicklung und Nutzung im zur Rede stehenden Bereich steuernd Einfluss nehmen zu können, vor allem auch in Bezug auf die umgebende Baustruktur, wurde daher von der Gemeindevertretung Hünfelden am 19.11.2019 der Aufstellungsbeschluss für die vorliegende Bauleitplanung gefasst, so dass durch die Bauleitplanung eine städtebauliche Regelung und Ordnung des Bereiches erfolgen kann.

Das Bauleitplanverfahren wird im Regel-Verfahren gem. §§ 3 und 4 BauGB durchgeführt.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erfordert. Gemäß § 1a BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen, bei denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz von Eingriffsfolgen nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. § 1a BauGB regelt hierbei die Berücksichtigung umweltschützender Belange in der Abwägung.

Dieser Bebauungsplan gewährleistet gem. § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung.

1.1 Verfahren

Aufstellungsbeschluss	19.11.2019
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung	05.10.2023
Verfahren gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	09.10.2023 bis 10.11.2023
Bekanntmachung Offenlage	
Verfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	
Satzungsbeschluss B-Plan	

Hinweis: Bezugnehmend auf § 3 Absatz 2 Satz 1 BauGB

Auszug: "Die Entwürfe der BauleitpläneDauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist öffentlich auszulegen"

Verfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB:

Aufgrund der Planungsinhalte und des Umfangs der auszulegenden Unterlagen ist prinzipiell kein Anlass erkennbar die Auslegungsfrist signifikant zu verlängern.

Die öffentliche Auslegung sowie die Veröffentlichung im Internet zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Träger öffentlicher Belange erfolgt über einen Zeitraum von 33 Tagen.

Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB:

Die Auslegungsfrist beträgt -folgt-.

2.0 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einer Gesamtfläche von ca. 1 ha umfasst folgende Flurstücke der Gemeinde Hünfelden, Ortsteil Mensfelden, Flur 58: Flurstück Nr. 375; 374; 373; 372; 371; 370; 369; 368; 367; 366; 365; 364; 363; 362; 361; 360 tlw. (Diezer Weg); 383/1 tlw.

Der Geltungsbereich ist im weitesten Sinne umseitig durch die bebaute Ortslage der Gemeinde Mensfelden begrenzt. Westlich und östlich grenzt die bebaute Ortslage direkt unmittelbar an. Das Plangebiet ist als südliche Teilfläche eines unbebauten, fingerförmig in die Ortslage hinein ragenden Bereiches anzusprechen. Dieser ist weiter nördlich (oberhalb der Straße „In den Hühnergärten“) noch landwirtschaftlich genutzt, im Planbereich selbst weniger landwirtschaftlich im eigentlichen Sinn, sondern eher freizeitmässig, z.B. als Pferdestandweide etc..

Nördlich direkt angrenzend liegt ein Bereich (Flurstück 376) der durch den Eigentümer als Lager- und Rangierfläche genutzt wird und der derzeit nicht erwerbbar ist.

Südlich liegt eine landwirtschaftliche Fläche zwischen dem Plangebiet und der Ortslage. Dieser Bereich ist als 2. Entwicklungsabschnitt vorgesehen, der dann auch eine Erweiterungsfläche für den Kindergarten bereitstellen soll (Flurstück 63/1).

Aktuelle Nutzung: Grünland intensiv, hier Pferdestandweide (Flurstücke Nr. 375, 368, 367, 366, 365 und 364). Die Flurstücke 372 und 373 sind als verbuschte Ruderalflächen anzusprechen, mit wenigen Gehölzen und im Wesentlichen mit Brombeerbewuchs bestockt.

Die Flurstücke 371 und 370 stellen sich als sehr extensiv genutztes Grünland dar, mit Tendenz zur Verbuschung.



3.0 Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan Mittelhessen

Hünfelden mit seinen zentralen Ortsteilen Kirberg/Dauborn ist als Grundzentrum eingeordnet und liegt südlich der Regionalachse Limburg – Wiesbaden im ländlichen Raum.

Im gültigen Regionalplan 2010 ist das Gebiet wie folgt dargestellt:

- Vorranggebiet für die Landwirtschaft 6.3-2
- Vorranggebiet Siedlung Bestand 5.2-1

Abb. 4: Auszug aus dem Regionalplan 2010, ohne Maßstab

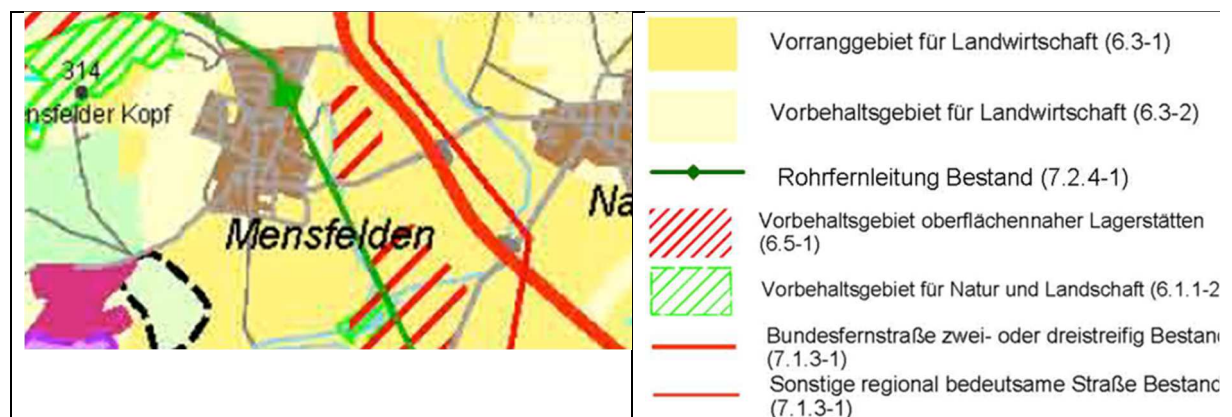
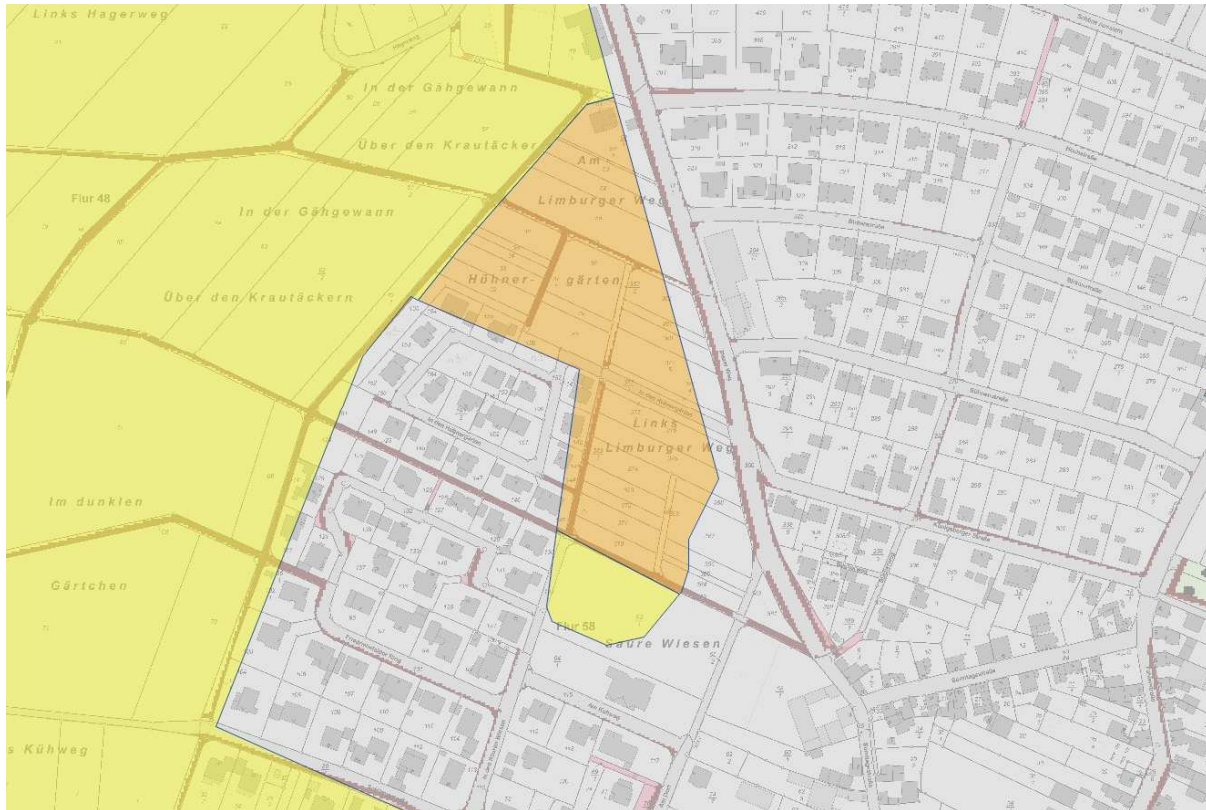


Abb. 4 a: Detail Regionalplan, o. Maßstab



Vorranggebiet für die Landwirtschaft:

Auszug aus dem ROP Mittelhessen 2010:

„Rechtliche Wirkung von Vorranggebieten:

Vorranggebiete sind Gebiete, die für bestimmte, raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen sind und andere raumbedeutsame Nutzungen in diesem Gebiet ausschließen, soweit diese mit den vorrangigen Nutzungen oder Zielen der Raumordnung nicht vereinbar sind (§ 6 Abs. 3 Nr. 1 HLPG). „Nicht vereinbar“ heißt in diesem Zusammenhang, dass durch die Realisierung der anderen raumbedeutsamen Nutzungen die Verwirklichung der vorrangigen Funktion oder Nutzung im Vorranggebiet verhindert oder zumindest behindert würde.

Vorranggebiete gelten als Ziele der Raumordnung im Sinne eines Planungsleitsatzes. Sie sind auf der Ebene der Regionalplanung abschließend abgewogen und stellen insofern eine landesplanerische Letztentscheidung dar, die von nachfolgenden Planungs- und Zulassungsverfahren strikt zu beachten ist (absoluter Vorrang).

Damit sind raumordnerische Kriterien, wie sie der Ermittlungstiefe und dem Konkretisierungsgrad der Regionalplanung angemessen sind, abschließend abgewogen. Die Festlegung eines Vorranggebiets im Regionalplan beschränkt sich vor diesem Hintergrund auf die Aussage, dass der ausgewählte Bereich aus raumordnerischer Sicht geeignet ist, konkurrierende Raumnutzungen und Raumfunktionen in einen dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ausgleich zu bringen.

*Damit verbunden ist einerseits eine Absichtungsmöglichkeit, nach der Belange, die im Verfahren zur Aufstellung des Regionalplans bereits abgewogen worden sind, in nachfolgenden Verfahren nicht erneut geprüft werden müssen. **Andererseits sind vor der abschließenden Entscheidung über die Zulässigkeit eines Vorhabens regelmäßig örtliche Einzelheiten und die Erfüllung der spezifisch fachgesetzlichen Anforderungen zu prüfen. Dies geschieht im Zuge von Bauleitplan-, Planfeststellungs- oder Genehmi-***

gungsverfahren, innerhalb derer auch erforderliche Schutzvorkehrungen festzusetzen sind (vgl. Urteil des BVerwG vom 15.5.2003 — 4 CN 9.01, ZUR 2/2004: 91). Das bedeutet bspw., dass vor der Errichtung von Windenergieanlagen oder Wohngebäuden in den entsprechenden Vorranggebieten ergänzend zu der raumordnerischen Prüfung örtliche öffentliche und private Belange zu prüfen sind. Weil der Regionalplan keine örtlichen Details berücksichtigen kann und seine Festlegungen überdies regelmäßig nicht parzellenscharf sind, können sich als Ergebnis der örtlichen Prüfung auch Änderungen in der endgültigen räumlichen Abgrenzung ergeben. So können entgegenstehende örtliche Belange auf Teilflächen eines Vorranggebiets die Realisierung der angestrebten Raumfunktion bzw. Raumnutzung unmöglich machen. In der Regel darf aber als Ergebnis eines späteren Planungs- oder Zulassungsverfahrens das mit der Festlegung eines Vorranggebiets verfolgte raumordnerische Ziel an sich nicht in Frage gestellt werden. Insofern setzt das raumordnerische Ziel einen Rahmen, der gemäß örtlichen Erfordernissen lediglich konkretisiert werden darf. **Nur ausnahmsweise können entgegenstehende örtliche Belange die Umsetzung eines regionalplanerischen Vorranggebiets insgesamt unmöglich machen.**

Bestandsschutz

Unabhängig von den Festlegungen des Regionalplans genießen rechtmäßig ausgeübte Raumnutzungen Bestandsschutz gemäß den jeweils einschlägigen gesetzlichen Grundlagen (z. B. BauGB, BImSchG). Raumbedeutsame Änderungen dieser Nutzungen (z. B. hinsichtlich Art, Intensität oder räumlicher Ausdehnung), die mit den Zielen der Raumordnung unvereinbar sind, sind nicht zulässig.

6.3-1 (Z) (K)

In den Vorranggebieten für Landwirtschaft hat die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen. Die Agrarstruktur ist hier für eine nachhaltige Landbewirtschaftung zu sichern und zu entwickeln.

Die Begründung zu dieser Einordnung VRG setzt hier für die besagten Gebiete eine besondere Eignung voraus:

Grundlage dieser Einschätzung ist zum einen die Bodenqualität, daneben werden auch die Eignung zur Bewirtschaftung allgemein, sowie die Erosionsgefährdung und Verschmutzungsempfindlichkeit als wertgebende Parameter genannt. Generell ist bei Abwägungsentscheidungen der öffentliche Belang Agrarstruktur höher gewichtet als der private Belang einzelner Landwirte.

Begründung zur Berücksichtigung in der Planung:

Bezüglich des dargestellten Vorranggebietes für die Landwirtschaft ergibt sich folgender Sachverhalt:

Der Geltungsbereich des hier zu betrachtenden Bebauungsplanes wird im östlichen Teilbereich bereits von dem dargestellten *Vorranggebiet Siedlung Bestand* erfasst. Nach Rücksprache mit dem zuständigen Dezernat des Regierungspräsidiums in Gießen im Dezember 2022 wurde die Überlegung angestellt im künftigen Regionalplan, das Vorranggebiet an dieser Stelle zurückzunehmen, da eine Siedlungsentwicklung an dieser Stelle im Sinne eines „Lückenschluß“ als sinnvoll betrachtet werden kann. Eine intensive landwirtschaftliche Bearbeitung im eigentlichen Sinn findet im Bereich nicht statt. Dies würde auch ein nicht unerhebliches Konfliktpotential hinsichtlich Lärm und Staubentwicklung bei Ackernutzung (pflügen, grubbern etc.) gegenüber der umgebenden Wohnbebauung beinhalten. Außerdem ist die Erreichbarkeit der Flächen durch landwirtschaftliche Großgeräte fraglich, da eine Anfahrt vom *Diezer Weg* her aufgrund der topografischen Verhältnisse (steile Böschungen) ausgeschlossen ist. Eine Erreichbarkeit über die Straße *In den Hühnergärten* ist ebenfalls nicht gegeben, da hier ein privates Grundstück dazwischen liegt welches als Lagerfläche genutzt

wird. Der Fußweg in Verlängerung von *In den Sauren Wiesen* verzüngt sich in Richtung *In den Hühnergärten* zu einem schmalen gepflasterten Fußweg. Der Weg *Am Dorf*, der als Fußweg zum Kindergarten konzipiert ist und noch der Feuerwehr als Ausrückweg dient, erschließt nur die südlichen Grundstücke. Die Wegeparzelle 309 ist in der Örtlichkeit nicht mehr vorhanden.

Vielmehr wird der Bereich als Standweide für Privatpferdehaltung genutzt, wobei ein Bereich im Südwesten bereits beginnende Brache-Stadien und Verbuschung zeigt.

Der **Regionalplanentwurf 2020** formuliert wie folgt:

Grundzentrum, Unterzentrum im ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen

„Als Unterzentrum werden Kommunen mit mehr als 3.000 Einwohnern festgelegt, die eine gesicherte Grundversorgung haben sowie über mindestens zwei zusätzliche, überörtlich bedeutsame Einrichtungen verfügen, die auch einen Beitrag zur Versorgung von angrenzenden Kommunen leisten.“

Flächenwirksamer Wohnungsbedarf WE 2018 – 2935: 250 WE

Dichtewert: 20 WE/ha

Max. Wohnsiedlungsflächenbedarf in ha bis 2035 13 ha

3.1.1 Siedlungsentwicklung

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 formuliert für die Gemeinde Hünfelden folgende Vorgaben für den Wohnsiedlungsbedarf 2002 bis 2020:

Mindest-Dichtewert Wohneinheiten je Hektar	WE/ha = 21
Flächenwirksamer Wohnungsbedarf	644 WE
Flächenbedarf	31 ha

In der Gemeinde Mensfelden selbst wurde zur Eigenentwicklung mit Verfahren gem. § 13 b BauGB im Jahr 2022/2023 das Baugebiet „Lange Gärten“ entwickelt. Die wenigen Grundstücke sind bereits alle in Privatbesitz und werden nach Satzungsbeschluß zeitnah bebaut werden.

Das letzte durch die Gemeinde Hünfelden in Mensfelden ausgewiesene Neubaugebiet ist der Bereich „In den Hühnergärten“, am nordwestlichen Ortsrand von Mensfelden gelegen. Dieser Bereich wurde in 2005 / 2006 baulich erschlossen und alle Grundstücke sind bereits verkauft und auch bereits bebaut.

Weiterhin wurde danach in 2011 / 2012 noch der Bereich „Südlich Schlimmstraße“ bauleitplanerisch angepasst, so dass eine beidseitige Bebauung der Schlimmstraße bis zum westlichen Ortsrandende ermöglicht wurde. Hierbei handelt es sich um sechs, verkaufte, Baugrundstücke, von welchen fünf bereits bebaut sind.

Nachfolgend eine textliche Zusammenfassung zum Thema Bauleitplanung in Mensfelden, entnommen aus:

„Städtebauliche Entwicklung & Wohnen in der Gemeinde Hünfelden, Grundlagenanalyse für das IKEK-Programm und konkurrierende Neubaugebiete“ welche im Rahmen der Dorfentwicklung und IKEK-Erstellung durch das beauftragte Unternehmen CIMA Beratung + Management GmbH aus Stuttgart erstellt wurde:

Bauleitplanung:

Um den historischen Ortskern haben im Laufe der Zeit einige Siedlungserweiterungen stattgefunden. Im Geltungsbereich der Bebauungspläne "Birken- und Hochstraße" (genehmigt 1963, WA) sowie „Bucher und Weiderbühne" (Schöne Aussicht) (genehmigt 1969, einschl. Änderungen 1973 und 2001, MI) entstand in den Sechzigerjahren das sogenannte Oberdorf. Das nördlich vom historischen Ortskern gelegene Areal wird im Westen vom Diezer Weg und im Osten von der Kreisstraße K 501 mit Anbindung an die Bundesstraße 417 gefasst.

Die Erweiterung des Siedlungsbereiches gen Westen erfolgte in Mensfelden in den Jahren 1981, 1989 und 1999. In einer Entwicklung von Süd nach Nord entstanden die Bebauungspläne „Schlimmstraße“ (genehmigt 1981, WA), „Krautgärten“ (genehmigt 1989, WA) und „In den Hühnergärten“, (genehmigt 1999, einschl. Änderung v. 2005, WA). Im Zuge der Wohngebietsausweisungen im Westen wurde im Jahr 1993 auch der B-Plan „Saure Wiesen“ als Kindergartenfläche genehmigt. Die jüngste Schaffung von Baurecht in Mensfelden stellt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Südlich Schlimmstraße“ im Jahr 2012 (WA) dar. Die in diesem Geltungsbereich entstandene Wohnbebauung schließt im Westen nahtlos an die bestehende Gebäudestruktur südlich der Schlimmstraße an.

Während die Grundstücke im Bereich des Bebauungsplanes Birken- und Hochstraße aus dem Jahr 1963 im Schnitt noch großzügige 800 m² haben, sind die Grundstückszuschnitte im B-Plan „Krautgärten“ aus dem Jahr 1989 bereits kleiner (500 m²) bemessen.

Auch im Süden sind im Laufe der Jahre drei Bebauungspläne ausgewiesen worden: Die Erich-Valeske-Halle, welche auch als Dorfgemeinschaftshaus dient und im B-Plan „Im Weiberg“ (genehmigt 1983 mit 1. Änderung, genehmigt 2008) festgehalten ist sowie „Im Weiberg – Tennisplätze“ (genehmigt 1993) und „Im Weiberg – Grillplatz“ (genehmigt 1994), die allerdings keine Wohnbauflächen umfassen. Der B-Plan „Friedhof Mensfelden“, (genehmigt 2005) sieht in seinem Geltungsbereich westlich des Friedhofes eine öffentliche Grünfläche vor.

Um den Lückenschluss zwischen Oberdorf und dem westlichen Siedlungsbereich Mensfeldens zu generieren, wird im Bereich des „Diezer Weg“ gerade Baurecht geschaffen. Es werden ca. 11 Baugrundstücke an dieser Stelle entstehen. Haupterschließungsfunktion für diese Siedlungserweiterung übernehmen die Straßen „Im Dorf“ und den „Diezer Weg“ sowie die Straße „In den Hühnergärten“. Auch im Bereich „Lange Gärten“ an der südwestlichen Ecke des Bereiches vor 1950 läuft momentan der Bauleitplanungsprozess für ca. 5 Baugrundstücke, welche sich allerdings in Privatbesitz befinden. Eine weitere Siedlungserweiterung wäre außerdem westlich des Bebauungsplangebietes „Friedhof Mensfelden“ auf rd. 0,37 ha möglich und angrenzend an die südöstlichen Ecke des historischen Ortskerns im Endbereich der „Schwurzstraße“ auf einer Fläche von rd. 0,3 ha möglich.

Vor dem Hintergrund der sehr hohen Nachfrage nach Wohnraum innerhalb und außerhalb Mensfeldens sowie der beinahe ausgeschöpften Innenentwicklungspotenziale, steht die Entwicklung der beschriebenen Siedlungsbereiche nicht in Konkurrenz zu den Zielen der Innenentwicklung und des IKEKs sondern unterstützt diese durch eine entlastende Wirkung auf den angespannten Wohnungsmarkt.

Seit 2002 bis dato hat die Gemeinde folgende Bauleitplanverfahren durchgeführt:

Wohnbaufläche Bebauungspläne im Regelverfahren gem. §§ 3 und 4 BauGB seit 2002

Netto Flächen; ausgewiesene MI Flächen sind zu 50% eingerechnet

Ortsteil/B-Plan	Rechtskraft	Fläche
• Dauborn		
„1. Änderung Auf der Lyck“ (Innenentwicklung)	01.03.2002	~ 2.000 m² (MD) - 50 % = 0,10 ha
„In der Hostert“ (Innenentwicklung)	13.10.2010	~ 9.000 m² (MD) - 50 % = 0,45 ha
„In der vordersten Mühlache, II. BA“	20.02.2003	~ 25.000 m² (WA) = 2,50 ha
„Unten auf der Widdersbach“ (Umwandlung ehem. Wochenendhausgebiet in WR)	10.08.2012	~ 32.000 m² (WR) = 3,20 ha
„Auf dem Fuchsschwanz“ (Vorhabenbezogener B-Plan)	05.04.2013	~ 3.700 m² (MI) - 50 % = 0,185 ha
„Spessartstraße“	02.10.2008	~ 700 m² (WA) = 0,07 ha

• Heringen:
„Hinterm Kirchhof“ Verfahren noch nicht abgeschlossen (WA, ca. 1 ha)

• Kirberg				
„Ohrener Weg IV“	07.10.2005	~ 34.000 m ² (WA)	= 3,40 ha	
• Mensfelden				
„Südlich Schlimmstraße“	05.07.2012	~ 5.300 m ² (WA)	= 0,53 ha	
„Lange Gärten“	Verfahren noch nicht abgeschlossen (WA, ca. 0,42)			
• Nauheim				
„Himmerich“	16.06.2011	~ 14.000 m ² (WA)	= 1,40 ha	
• Neesbach				
„In der Seit III“	07.05.2009	~ 16.000 m ² (WA)	= 1,60 ha	
• Ohren				
„Am Grasweg“	17.04.2003	~ 22.000 m ² (WA)	= 2,20 ha	
Summe:			ca. 15.6 ha	
Summe vorliegende Planung			ca. 0,6 ha	
Summe sonstige Planungen im Verfahren			ca. 1,4 ha	
Incl. Planungen im Verfahren in der Summe entwickelt:			ca. 17,6 ha	

Dichtewertberechnung zur hier vorbereiteten Planung

Bruttofläche	ca. 1 ha (Erschließung incl.)		
<u>Betrachtung:</u>	<u>Maximal</u>	<u>Minimal</u>	<u>Durchschnitt</u>
ca. Anzahl Baugrundstücke	12	11	12
WE / Grundstück	3	1	2
ca. Anzahl WE gesamt	36	11	24

Hinweis: die Berechnung und Einteilung dient der überschlägigen Dichtewertberechnung.

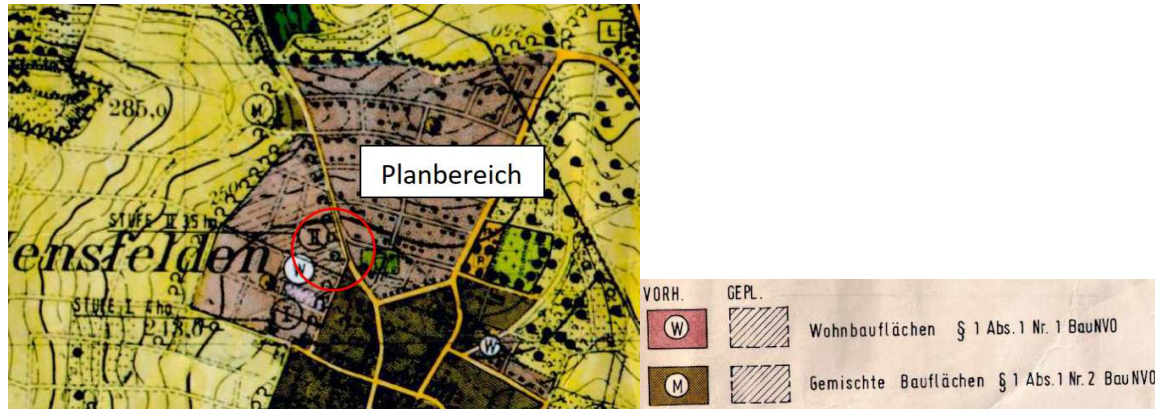
3.2 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan in Kraft gesetzt am 25.03.1994 der Gemeinde Hüfelden als Wohnbaufläche dargestellt.

Die in der Planzeichnung dargestellte öffentliche Grünfläche ist im Flächennutzungsplan als Mischbaufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Abb. 5: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan, ohne Maßstab



4.0 Tabellarische Flächencharakteristik

Bezeichnung	„Diezer Weg“
Gemarkung	Mensfelden
Ausweisungsziel	Allgemeines Wohngebiet [§ 4 BauNVO]
Lage	Ortsrandlage, östlicher Ortsrand
Fläche	knapp 1 ha
Höhenlage; Topografie	376 – 364 müNN; südostexponiert
Aktuelle Nutzung	Grünlandnutzung intensiv, Brache/Verbuschung
Umgebungsnutzung	bebaute Ortslage
Regionalplan Mittelhessen 2010	Vorranggebiet Landwirtschaft Vorranggebiet Siedlung Bestand
F-Plan, derzeit rechtskräftig	Wohnbaufläche Untergeordnet Mischbaufläche
Schutzgebiete	-
Schutzgebiete gem. §§ 23 und 26 BNatSchG	-
Biotope gem. § 30 BNatSchG	-
Wald	-
Gewässer	-
Aussiedlerhöfe (VDI-Richtlinie 3471)	-
Gewerbe-Wohngebiete	keine Konflikte erkennbar

Freihaltezone für Leitungstrassen	-
Bergbau	derzeit nicht bekannt
Altlasten	nicht bekannt
Erschließung	Anbindung über innerörtliche Straßen

5.0 Städtebauliches Konzept

5.1 Entwicklungsziele gem. §§ 1 und 1a BauGB

Die Mobilisierung von Flächenreserven bzw. Baulandpotentialen mit vorgenannter Zielsetzung entspricht den Zielen der §§ 1 und 1a BauGB.

Durch die vorliegende Planung soll in maßvollem Umfang ein allgemeines Wohngebiet entwickelt werden, um die Eigenentwicklung im Ortsteil zu gewährleisten.
Die Gemeinde folgt damit der bestehenden Nachfrage im Gemeindegebiet und vor allem im Ortsteil nach entsprechenden Möglichkeiten.

Bestehende Grundsatzbeschlüsse der Gemeinde hinsichtlich der Grundstücksgrößen, fußläufiger Erreichbarkeit, (wo möglich Straßengestaltung mit Straßenbepflanzung), sowie entsprechende Festsetzungen hinsichtlich klimatischer Belange (Sammlung und Versickerung von Niederschlagswassern, regenerative Energiesysteme, Ausschluss von vegetationsfreien Gartengestaltungen wie Schotter- und Kiesflächen, sollen angepasst an die Planung Berücksichtigung finden.

Die Festsetzungen sollen die Gegebenheiten der Umgebungsbebauung aufgreifen und sinnvoll modifizieren, dies unter Berücksichtigung heutiger Erfordernisse und Erkenntnissen.

Es soll versucht werden unter Berücksichtigung der ländlichen Praxis bezüglich komfortabler Grundstücksgrößen und dem Anspruch bezahlbaren Wohnraum zu generieren, einen guten Konsens zu erreichen und zu einem angemessenen Verdichtungsgrad zu kommen sowie zu einer optimalen Integration des Siedlungsteils in das Landschaftsgefüge beizutragen.
Das Plankonzept soll anhand seiner Festsetzungen auch den Raum für eine verträgliche Bedarfsänderung geben.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hüfelden hat in ihrer Sitzung am 09.02.2021 folgende Grundsatzbeschlüsse zur Förderung des kommunalen Klimaschutzes durch die Bauleitplanung getroffen:

Um den eingeschlagenen Weg in Sachen „Klimaschutz“ zu kräftigen und darüber hinaus die Weichen zu stellen für eine Anpassung an den Klimawandel sollen – nach vorheriger standortbezogener Prüfung durch Fachbüros – bauleitplanerische Festsetzungen zu folgenden Themen getroffen werden:

- Sammlung und Versickerung von Niederschlagswassern auf Grundstücken gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB
(Ziel: Beitrag zu Klimawandelanpassung/Klimaschutz)
- Photovoltaik- und / oder Solarthermieanlagen auf Dachflächen gem. § 9 Abs.1 Nr. 23b BauGB (u.a. Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte)
- Gestaltungseinschränkung von öffentlichen und privaten Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs.

4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO) um die Ergänzung des Verbotes von vegetationsfreien Schotterflächen

(Ziel: Beitrag zu Klimawandelanpassung/Klimaschutz)

- Beim Abschluss der Grundstückskaufverträge ist künftig darauf zu achten, dass entsprechende Nutzungsverpflichtungen aufgenommen werden.

Wo laut gesetzlicher Grundlagen möglich, ist dieser Grundsatzbeschluss in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingeflossen.

5.2 Verkehrstechnische Erschließung / ÖPNV

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehenden innerörtlichen Erschließungsstraßen sowie die in der Planzeichnung dargestellte innere Erschließung des Plangebietes. Aufgrund der innerörtlichen Erschließung ist Mensfelden auf kurzem Weg an die B417 im Osten als verkehrlich gut an die überörtliche Infrastruktur angebunden zu bezeichnen.

Das Gemeindegebiet ist an den ÖPNV angegliedert.

Hünfelden ist mit seinen Ortsteilen mit öffentlichen Verkehrsmitteln an den Niederbrechener, den Limburger und den Wiesbadener Bahnhof angeschlossen.

Folgende Buslinien sind nutzbar:

LM 33: Limburg – Hünfelden (Anschluss an den Niederbrechener Bahnhof)

X 72: Schnellbus Wiesbaden - Limburg - Hünfelden

Der erforderlich werdende Stellplatzbedarf für Anlieger soll gem. der Stellplatzsatzung der Gemeinde Hünfelden auf den Grundstücken selbst gedeckt werden. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach Anlage 1 der Stellplatzsatzung.

Um Konflikten durch parkende PKW in der Umgebung des Plangebietes vorzubeugen, wird festgesetzt, dass alle, entsprechend der Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze, auch hergestellt werden müssen. Eine monetäre Ablösung von Stellplätzen wird, abweichend des § 7 der Stellplatzsatzung nicht zugelassen.

Bei einer Annahme von 1,5 PKW je Grundstück für Ein- und Doppelhäuser ist für den überplanten Bereich bei einer Entwicklung von ca. 11 Grundstücken mit einem überschlägig zusätzlichen Verkehrsaufkommen von täglich ca. 17 PKW zu rechnen. Die Anbindung erfolgt jedoch direkt an den „Diezer Weg“ und darüber an die „Sonntagsstraße“ die ihrerseits direkt an die „Hühnerstraße“ (B417) anbindet.

Eine regelmäßige Belieferung durch LKW kann nach heutigem Planungsstand nicht angenommen werden.

Es ist davon auszugehen, dass der zu erwartende Mehrverkehr, der aus vorliegender Planung entsteht, von der Anzahl der Fahrbewegungen her über die vorhandenen Erschließungsanlagen problemlos abgewickelt werden kann und die örtlichen Wohnstraßen nicht belastet.

5.3 Versorgung

Eine technische Erschließung durch die verschiedenen Versorgungsträger ist laut im Plan dargestellten Trassen in den umgebenden Erschließungsstraßen von Strom, Kanal / Wasser und Telekommunikation teilweise sichergestellt.

Es sind bauseits geeignete Maßnahmen zu treffen, um eine Beschädigung von Leitungen durch die Annäherung oder das Überfahren mit schwerem Gerät oder Fahrzeugen zu vermeiden; beispielsweise das Legen von Stahlplatten oder das provisorische Auffüllen mit geeignetem Material zur Herstellung einer Mindestüberdeckung.

5.3.1 Wasserversorgung

Die Gemeinde Hünfelden unterhält eine eigene öffentliche Trinkwasserversorgung.
Die zukünftig benötigte Mehrmenge an Trinkwasser kann nach heutigem Kenntnisstand gedeckt werden.

Am 26.07.2023 wurde folgende Messung durchgeführt:

Messprotokoll Freitag, 28. Juli 2023:

Mensfelden_Diezer Weg/In den Hühnergärten_26.07.2023

Beginn der Messung: 26.07.2023 09:42:29; Ende der Messung: 26.07.2023 09:52:37

Anzahl der Messpunkte: 609; Messintervall: 00:00:01 s; Gesamtmenge: 21.678 l

Druckmessung	Durchflussmessung
Maximaler Druck: 1,604 bar	Maximaler Durchfluß: 2044 l/min
Mittlerer Druck: 1,505 bar	Mittlerer Durchfluß: 2014 l/min
Minimaler Druck: 1,386 bar	Minimaler Durchfluß: 1960 l/min

Verwendetes Messgerät: Sotronix HT, SN: 250504

Anmerkungen zur Messung: Ruhedruck 5,4 Bar

Der künftig zu erwartende höhere Wasserverbrauch für das Gebiet dürfte pro Jahr überschlägig etwa wie folgt betragen:

Ca 11 Grst. * 2,0 WE/Grst. * 2,5 P/VVE * 0,15 m³/(Pd) * 365 d/a = ca. 3.000 m³/a.

Gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den Inhalten des Hessischen Wassergesetzes wird zur Reduzierung des Trinkwasserverbrauches für Neubauten festgelegt, dass auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser gesammelt, verwendet oder zur Versickerung gebracht werden muss, wenn wasserwirtschaftliche oder öffentlich-rechtliche Belange nicht entgegenstehen.

Optionale Brauchwassernutzungssysteme sind gem. der DIN 1986 zu errichten. Die Trinkwassernachspeisung muss der DIN 1988 entsprechen. Eine direkte Verbindung zwischen dem Brauchwassernetz und dem öffentlichen Trinkwassernetz ist gem. DIN 2001 nicht statthaft.

Die verbindlich festgesetzten Regenwasserspeicher sind mit einem Überlauf auszustatten, der an eine Versickerungsanlage bzw. an das Abwassersystem anzuschließen ist. Bei der Gestaltung sind die gesetzlichen Vorgaben zu berücksichtigen. Bei Erd- und Kellerregenswasserspeichern muss der Überlauf über der Rückstauenebene der öffentlichen Kanalisation liegen.

Optionale Brauchwasserzapfstellen sind zu kennzeichnen. Deren Inbetriebnahme ist gem. Trinkwasserverordnung der zuständigen Behörde (Gesundheitsamt) anzuzeigen.

5.3.2 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 sicherzustellen:

Tabelle 1 — Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m³/h) unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung

Bauliche Nutzung nach § 17 der Baunutzungsverordnung	reine Wohngebiete (WR) allgem. Wohngebiete (WA) besondere Wohngebiete (WB) Mischgebiete (MI) Dorfgebiete (MD)		Gewerbegebiete (GE) Kerngebiete (MK)			Industriegebiete (GI)
	N ≤ 3	N > 3	N ≤ 3	N = 1	N > 1	
	0,3 ≤ GFZ ≤ 0,7	0,7 < GFZ ≤ 1,2	0,3 ≤ GFZ ≤ 0,7	0,7 < GFZ ≤ 1	1 < GFZ ≤ 2,4	
Zahl der Vollgeschosse (N)						–
Geschossflächenzahl (GFZ)						–
Baumassenzahl (BMZ)		–	–	–	–	BMZ ≤ 9
Löschwasserbedarf						
bei unterschiedlicher Gefahr der Brandausbreitung	m³/h	m³/h	m³/h	m³/h	m³/h	m³/h
klein	48	96	48	96	96	96
mittel	96	96	96	96	96	192
groß	96	192	96	192	192	192

Klein: Bei überwiegender Bauart mit feuerbeständigen (F90 /DIN 4102), hochfeuerhemmend (F 60) oder feuerhemmenden (F30 /DIN 4102) Umfassungen und einer harten Bedachung
mittel: Bei überwiegender Bauart mit nicht feuerbeständigen (F90 /DIN 4102) oder nicht feuerhemmenden (F30 /DIN 4102) und einer harten Umfassungen oder feuerbeständigen (F90 /DIN 4102) oder feuerhemmenden (F30 /DIN 4102) Umfassungen und einer *weichen* Bedachung
groß: Bei überwiegender Bauart mit nicht feuerbeständigen (F90 /DIN 4102) oder nicht feuerhemmenden (F30 /DIN 4102) Umfassungen; *weichen* Bedachungen; Umfassungen aus Holzfachwerk (ausgemauert), stark behindert Zugänglichkeit; Häufung von Feuerbrücken, usw.

1. Verkehrsanbindung:

- 1.1 Die öffentlichen Straßen sind so zu unterhalten bzw. herzustellen, dass diese durch Löschfahrzeuge der Feuerwehr ohne Beeinträchtigung genutzt werden können.
- 1.2 Vorgesehene Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung sind mit der örtlichen Feuerwehr und der Brandschutzdienststelle des Kreises Limburg-Weilburg abzustimmen.
- 1.3 Behinderungen im Bereich von Zufahrts-, Aufstell-, Anleiter- und Zugangsflächen für die Feuerwehr dürfen in keinem Fall vorhanden sein oder geschaffen werden.

2. Löschwasserversorgung:

- 2.1 Die Löschwasserversorgung für Bebauungen ist gemäß dem § 14 Abs. 1 Hessische Bauordnung – 2018 und gemäß den Mindestanforderungen nach dem Arbeitsblatt W 405 DVGW Abs. 4 und 5 zu planen, wobei als Grundsatz folgende Mindestwassermengen zur Verfügung stehen müssen:
- 2.2 Zur Löschwasserversorgung gemischter Bauflächen, muss eine Wassermenge von mind. 1600 l/min. (96 m³/h) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 192 m³ betragen.

3. Hydranten

- 3.1 Die Löschwassermenge muss aus genormten Hydranten, die im öffentlichen Verkehrsbereich eingebaut sind, entnommen werden können.
- 3.2 Von der Gebäudemitte sollte in einer Entfernung von höchstens 80 m bis 100 m mindestens einer der erforderlichen Hydranten erreichbar sein. Der Abstand der Hydranten untereinander sollte das Maß von 150 m nicht überschreiten.
- 3.3 Für den Fall, dass eine Schneeräumung im Winter nicht durchgeführt wird, sind Überflurhydranten nach DIN EN 14384 vorzusehen.
- 3.4 Der Fließdruck bei Hydranten darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten und sollte aus technischen Gründen jedoch, dort wo es möglich ist, die 2 bar erreichen.
- 3.5 Die Hydranten sind nach DIN 4066 zu beschildern.

5.3.3 Energieversorgung

Alle vorhandenen und geplanten Energieversorgungseinrichtungen werden bei der weiteren Planung beachtet und sind, soweit vorhanden, bereits im Vorfeld der Planung bei den Versorgungsträgern angefragt und nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen worden. Sollte eine Umlegung, Sicherung oder Versetzung der Versorgungseinrichtungen erforderlich werden, haben sich die Bauherren kurzfristig mit dem Energieträger in Verbindung zu setzen. Die Stromversorgung soll durch einen Anschluss an das bestehende Leitungsnetz sichergestellt werden.

Bei der Ausführungsplanung für die Versorgungsstrassen wird der erforderliche Abstand zu den Bäumen eingehalten und die vorhandenen Trassen werden in den Plan übernommen. Außerdem ist in dem Straßenraum genügend Platz für die Versorgungsstrasse zur Verfügung gestellt.

Die allgemein jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, DVGW, (Merkblätter über Baumanpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen usw.) sind zu berücksichtigen. Bei Baumanpflanzungen im Bereich der vorhandenen Versorgungsanlagen muss der Abstand zwischen Baum und Kabel 2,50 m betragen.

Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz der Versorgungsanlagen mit den Vorgaben des Versorgungsträgers entsprechendem Wurzelschutz zu versehen.

In jedem Fall sind Pflanzungsmaßnahmen im Bereich von Versorgungsanlagen im Voraus mit dem Versorger abzustimmen.

Um Unfälle oder eine Störung der Energieversorgung zu vermeiden, ist der beauftragten Bau-firma die Auflage zu machen, vor Beginn der Arbeiten die entsprechenden Bestandspläne anzufordern. Zur Ausarbeitung des Versorgungsprojektes ist dem Versorger nach Abschluss des Genehmigungsverfahrens eine Ausfertigung des Bebauungsplanes in der endgültigen Form zu übermitteln.

5.3.4 Telekom

Fernmeldeeinrichtungen sind in Teilen bereits durch die Telekom bereitgestellt.

Die unterirdischen Kabelanlagen werden in der Regel nach früheren Angaben der Telekom im Ortsbereich in einer Regeltiefe von 0,6 m und außerhalb des Ortsbereiches in einer Regeltiefe von 0,8 m verlegt. Die Kabelanlagen sind nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

Sollte sich in der Planungs- und/oder Bauphase ergeben, dass Kabel verändert werden müssen ist die Telekom zu unterrichten, damit die erforderlichen Planungsschritte für die Veränderung der Anlagen eingeleitet werden können.

Sollten die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom von den Baumaßnahmen berührt werden und infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden müssen, werden diese Arbeiten aus vertragsrechtlichen Gründen von der Telekom selbst an den ausführenden Unternehmer vergeben.

Eigenmächtige Veränderungen an den Anlagen der Telekom durch den vom Planträger beauftragten Unternehmer sind nicht zulässig.

Beauftragte Unternehmer haben vor Baubeginn eine rechtsverbindliche Einweisung einzuholen.

Die Möglichkeit der Trassenverlegung in Straßen bzw. Gehwegen ist in Abstimmung mit dem Versorgungsträger vorzusehen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Das ausführende Tiefbauunternehmen ist der Telekom mitzuteilen. Kontaktadresse: Deutsche Telekom Technik GmbH, Technische Infrastruktur Niederlassung Mitte.

5.4 Entsorgung

5.4.1 Abfallwirtschaft

Eine geordnete Abfallentsorgung ist sichergestellt. Der bestehende Straßenquerschnitt im Bereich ist für übliche Abfallsammelfahrzeuge ausreichend groß bemessen.

5.4.2 Abwasserableitung

Anfallendes häusliches Schmutzwasser wird über die öffentliche Misch-Kanalisation zur Kläranlage abgeführt.

Aufgrund der Topografie und des sehr kleinen oberirdischen Einzugsgebietes weist die Gemarkung Mensfelden keinen leistungsfähigen Vorfluter auf. Es existieren eine Reihe von Gräben, welche tageweise wasserführend sein können und letztlich zum Tiefpunkt am ‚Roten Meer‘ entwässern.

Der anstehende Boden ist bindiger Natur und weist hohe Lehm- und Ton-Gehalte auf, eine leistungsfähige Versickerung von Oberflächenwasser scheidet deshalb ebenfalls aus.

Die Umsetzung eines Trennsystems hätte zur Folge, dass man 2 Kanalsysteme herstellt, diese aber letztlich beide wieder an einen vorh. Mischwasserkanal anschließen müsste, da kein Gewässer und auch kein Regenwasserkanal mit Anschluss an einen leistungsfähigen Vorfluter existiert.

Im Vorfeld der Planungen wurde durch Hydrosoft Ingenieure GBR mit Datum vom Juni 2020 ein Hydrotechnischer Kurzbericht zur Gebietsentwässerung über das vorhandene Kanalnetz vorgelegt, der die Leistungsfähigkeit des vorhandenen Mischwasserkanalsystem beleuchtet und prüft. Der Bericht kommt zum Ergebnis, dass die vorhandenen Kanäle ausreichen leistungsfähig sind. Bei den Planungen wurde bereits damals das Mischwassernetz der Ortslage Mensfelden für die hydraulische Mehrbelastung, welches durch die Erschließung der Gesamtfläche für das Ortsnetz entsteht, berücksichtigt. Die betroffenen Kanalstrecken sind entsprechend groß dimensioniert worden. Um jetzt im Nachhinein doch ein Trennsystem zu realisieren, müsste ein neuer Regenwasserkanal durch die gesamte Ortslage Mensfelden verlegt werden, die Kosten für diesen ca. 1.300 m langen RW-Kanal und zusätzlich auch der Bau einer Regenwasserrückhaltung müssten auf die Erschließungsbeiträge umgelegt werden. Es kommt hinzu, dass dann die erneuerten MW-Kanäle im Ortsnetz deutlich überdimensioniert wären.

Die Realisierung eines Trennsystems für die Erschließung der geplanten sehr moderaten Wohnbaugebietserweiterung ist aus Sicht der Kommune auf Grund mangelnder Vorflutgegebenheiten und der gewachsenen Kanalnetzstruktur der Ortskanalisation Mensfelden unwirtschaftlich und unverhältnismäßig.

Im Rahmen der bisherigen Planungen auch der Schmutzfrachtberechnung wurde das überplante Gebiet bereits im Mischsystem in Ansatz gebracht, Kanalnetz und ortsabschließende Mischwasserentlastung des AV ‚Goldener Grund‘ sind für diese hydraulische sowie stoffliche Mehrbelastung ausgelegt worden.

6.0 Begründung der Festsetzungen

Nach der Rechtsprechung ist ein Bebauungsplan ein ewig geltendes Ortsgesetz, der seine Funktion auch noch Jahrzehnte nach seiner Aufstellung nur dann angemessen erfüllen kann, wenn ihm ein gewisses Maß an Flexibilität inne wohnt. Diese Flexibilität ergibt aus einer Begrenzung der Festsetzungen auf die wirklich erforderlichen und weiterhin auf der Formulierung relativ einfacher Regelungen.

Die Festsetzungen sollten sich daher auf das Wesentliche konzentrieren. Städtebauliche Pläne, die von Betroffenen als „Zwangsjacke“ empfunden werden, führen nicht zur Identifikation und Heimatgefühl. Vielmehr soll ein Plan die Ziele der Kommune hinsichtlich

ortstypischem Erscheinungsbild umsetzen und gleichzeitig den Menschen einen Handlungsspielraum für individuelle Lösungen geben. Die Regelungsdichte der Planung soll also einen angemessenen Kompromiss zwischen Individualität und den Ansprüchen der Öffentlichkeit ergeben („Bei der Abwägung sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen“).

6.1 Art der baulichen Nutzung

In dem überplanten Bereich ist gemäß Baunutzungsverordnung nachstehend beschriebene Art der baulichen Nutzung möglich.

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Die Planung setzt ein Allgemeines Wohngebiet fest (WA gem. § 4 BauNVO). Die in der Umgebung gegebene starke Prägung durch Wohngebäude soll durch die Festsetzung gestärkt und entwickelt bzw. erhalten werden.

Durch diese Festsetzung soll ein Quartier entwickelt werden, welches identitätsstiftend ist und tatsächlich vornehmlich dem Wohnen dienen soll und sich visuell in die benachbarten bebauten Ortsbereiche einfügt. Real sollen im Wesentlichen Ein- und Zweifamilienhäuser verwirklicht werden. Um der Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum gerecht zu werden sollen auch Reihenhäuser zugelassen werden.

Daher sind gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO Wohngebäude zulässig, sowie die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe (Friseur, Nagelstudio etc.).

Eine moderate „Nutzungsmischung“ unter Berücksichtigung von möglichen Konfliktpotentialen und analog der Zulässigkeiten durch den Gesetzgeber erhöht die Wohn- und Erlebnisqualität.

Begründung Ausschluss bestimmter Nutzungen:

Die Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind ebenso ausgeschlossen wie die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, da sie im Zusammenhang mit der Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes weder erforderlich werden noch der vorgesehenen Siedlungsstruktur entsprechen. Entsprechende Nutzungen sind im Umfeld ausreichend vorhanden.

Dies geschieht, um Konfliktpotential bzgl. Immissionen und Verkehrsaufkommen im allg. Wohngebiet zu minimieren und die Wohnqualität zu sichern, sowie um die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu genügen. Auch wenn auf Ebene der Bauanträge der Nachweis erbracht wird, dass die Wohnnutzung nicht beeinträchtigt wird, hat sich in der Vergangenheit erwiesen, dass durch Erweiterungen und weitere, nicht absehbare Umstände dennoch Überschreitungen der Immissionsrichtlinien eintreten und Immissionsminderungsmaßnahmen der Betriebe grundsätzlich recht kostenintensiv sind und die Wirtschaftlichkeit beeinträchtigen.

Weiterhin sind die betroffenen ausgeschlossenen Nutzungen entweder als lärmintensiv (KFZ-Aufkommen) oder Geräuschintensiv (siehe Ausführungen wie vor) anzusprechen und würden sich nicht in die bestehende Baustruktur einfügen und innerhalb des relativ kleinen Baugebietes das Ortsbild stören. Der Ausschluss wird somit durch die städtebaulichen Interessen der Kommune begründet. Durch den Ausschluss wird die Eigenart des Baugebietes nicht gefährdet.

6.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen

Die Ausnutzbarkeit des Grundstückes wird in erster Linie durch die Grundflächenzahl (GRZ) definiert. Aber auch durch die höchst zulässige Zahl der Vollgeschosse sowie über die maximal zulässigen Gebäudehöhen. Die GRZ darf für Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten gem. § 19 BauNVO um 50 %, jedoch max. bis 0,8 überschritten werden.

Auf die Höhenentwicklung/Kubatur von Gebäuden und damit auf das Ortsbild kann abschließend und klar durch eine angemessene Festlegung von First- bzw. Gebäudehöhen in Verbindung mit den zulässigen Dachformen Einfluss genommen werden. Auch die zulässige GFZ regelt die Ausnutzung des Gebäudekörpers.

Auf die Festsetzung einer Geschossigkeit kann daher verzichtet werden.

Bei der Festsetzung einer einheitlichen GRZ zeigt die Erfahrung, dass dieser Wert, wenn er für die Reihenendhäuser angemessenen Raum einräumt, für die Mittelhäuser regelmäßig zu eng ist, da die Grundstücke hier deutlich kleiner sind.

Aus diesem Grund greift die Planung auf die Festsetzung von 2 Maßfaktoren zurück, um für die späteren ggf. angedachten Mittelhäuser ausreichend Raum zu einer sinnvollen Bebauung zu schaffen.

Mit der Festlegung der max. zulässigen Gebäudehöhen kann die Anpassung an das bereits vorhandene Ortsbild und in die umgebende Landschaft planungsrechtlich unterstützt werden. Während die Höhenentwicklung Gebäude mit geneigten Dachformen mit FH max. = 10,5 m angesetzt wurde, reduzieren die Festsetzungen jene Gebäude mit nicht oder nur wenig geneigten Dächern von 0 bis kleiner 20° in ihrer Höhenentwicklung auf GH max. = 9 m, um zu massive und kantig wirkende Umrisse an die Kubaturen der Häuser mit geneigten Dächern anzupassen.

Um entsprechend dem vorliegenden Relief eine Höhenentwicklung zu generieren, die organisch dem Gefälle folgt, wird die, dem jeweiligen Grundstück vorgelagerte Erschließungsstraße als Höhenbezugspunkt heran gezogen.

Zum Zeitpunkt der ersten Baugenehmigungen sind die Erschließungsanlagen im Allgemeinen zumindest im Rohbau hergestellt. Da dann nur noch die Nutzschrift fehlt, ist es grundsätzlich unproblematisch, als Bezugsfläche für die Höhe der vorgesehenen baulichen Anlagen die Erschließungsstraße festzusetzen (Baustraße oder fertig ausgebaute Straße).

Es ist eine abweichend-offene Bauweise festgesetzt, das heißt, dass im Rahmen der offenen Bebauung mit seitlichen Grenzabständen die Gebäudelängen jedoch, entgegen der max. Möglichkeiten (lt BauGB = 50 m Gebäudelänge) reglementiert sind. Für Einzelhäuser wird eine geringere zulässige Gebäudelänge festgesetzt, als für Reihen- und Doppelhäuser und einer zu massiven Bebauung mit riegelartigen Fassaden Formationen vorzubeugen und den örtlichen Quartierscharakter zu gewährleisten.

Auf die Festsetzung von Grundstücksmindestgröße und maximale Grundstücksgröße wird im Sinne der gebotenen planerischen Zurückhaltung verzichtet. Die Gemeinde hat im Rahmen der Grundstücksverkäufe ausreichend entsprechende Möglichkeiten der Einflussnahme.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen eingegrenzt.

Zulässig im Gebiet sollen Einzel-, Doppel und Reihenhäuser sein.

Der Bebauungsplan legt fest, dass Stellplätze, Carports und Garagen auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden dürfen. Stellplätze sollen auf der Planfläche errichtet werden, um dafür den Straßenraum nicht vergrößern zu müssen und die Anlagen zum Abstellen von PKW sollen zur Sicherung des Verkehrs einen ausreichenden Abstand zur Erschließungsstraße einhalten.

Die Stellplätze sind wo möglich versickerungsfähig herzustellen, um den Anteil der versiegelten Flächen so gering wie möglich zu halten. Sollten andere höhergewichtete bzw. gesetzliche Vorgaben dem entgegen stehen so können Ausnahmen zugelassen werden. Um unerwünschtes Parken im Straßenraum zu vermeiden, soll entgegen der Möglichkeit, die § 7 der Stellplatzverordnung eröffnet, die monetäre Ablösung von Stellplätzen ausgeschlossen

werden. Ansonsten wird zur Gestaltung der Stellplätze auf die aktuell geltende Stellplatzsatzung der Kommune verwiesen.

6.3 Grünordnung, Klima und Artenschutz

Die festgesetzten Anpflanzungsregelungen sollen zu einer Integration des Siedlungsteils in das vorhandene Landschaftsgefüge beitragen.

Auf die Darstellung von Privaten Grünflächen wird verzichtet. Die Festsetzungen zur Freiflächengestaltung generieren ein ausreichendes Maß der Begrünung durch höhere Gehölze und ermöglichen eine individuelle Nutzung der Bereiche für Garteneinrichtungen, Freizeitgarten- oder Nutzgartengestaltung, um so die Bauherren nicht unverhältnismäßig zu begrenzen.

Von der Festsetzung einer Grünstruktur zur Ortsrandeingrünung wird aufgrund der Lage im Raum und der nach Süden hin vorgesehenen Erweiterung in einem 2. Bauabschnitt, abgesehen.

Die dargestellte öffentliche Grünfläche (ÖG) im Bereich der angrenzenden Erschließungsstraße „Diezer Weg“ gibt Raum zur Gestaltung der erforderlich werdenden Böschung, um das Gefälle des zur Bebauung vorgesehenen Bereiches sinnvoll zu modulieren. Hier wird auch eine Erhaltungsfestsetzung, sowie eine Anpflanzungsfestsetzung getroffen, um den Straßen- / Einmündungsbereich des vorgesehenen Weges zum Kindergarten zu gestalten. Dieser Weg „Am Dorf“ stellt auch eine direkte Verbindung für die Feuerwehr (Destination des Feuerwehrhauses: südlich der KITA) in Richtung Ortsmitte dar.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB besteht die Möglichkeit Artenschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen.

Im Rahmen der vorliegenden Planung erfolgt die Berücksichtigung des Artenschutzes durch die Festsetzung zur Herstellung von Grünstrukturen in Art und Umfang unter Berücksichtigung der Anforderungen (vor allem an die auszuwählenden Pflanzenarten) die sich durch die Veränderungen ergeben, die sich aus dem anthropogenen Klimawandel begründen. Ausdrücklich ist hier die naturgegebene Langfristigkeit der Entwicklung höherer Gehölze zu nennen woraus sich die Erforderlichkeit ergibt, besser an zukünftige Klimabedingungen angepasste Baumarten und Provenienzen zu identifizieren. Dabei kommen vornehmlich solche Arten und Provenienzen in Betracht, die heute in Regionen mit klimatischen Bedingungen gut wachsen, wie sie für die Zukunft in der hiesigen Region anzunehmen ist. Es wurde daher bei der Auswahl der vorgeschlagenen Gehölzarten das Hauptaugenmerk auf Hitze- und Trockenheitsverträgliche Arten gelegt, die im günstigsten Fall auch Habitat und Nahrungsquelle für Vögel und Insekten bieten.

Quellen: Forstliche Versuchs- und Forschungsanstalt Baden-Württemberg 2017; Roloff, A., Bonn, S. & S. Gillner; GALK e.V. /AK-Stadtbäume

Daneben wurden Festsetzungen zum Artenschutz hinsichtlich der Bereitstellung von Ersatzhabitaten für Vögel und Fledermäusen und des Erhaltens von Wanderwegen von Kleinsäugetieren getroffen.

Die Kollision mit Glas stellt für Vögel eine Todesursache dar, die einen großen Teil der anthropogen verursachten Mortalitätsrate ausmacht. Dies vor allem, wenn die Umweltattraktivität (Gehölze, Ortsrandlage, Gewässernähe, allgemein gut begrünte Umgebung) als gut zu bezeichnen ist. Aus diesem Grund wurde per Festsetzung Einfluss auf den zulässigen Reflexionsgrad verwendeter Gläser Einfluss genommen und hier Mindernd einwirken zu können.

Lichtemissionen kann die Orientierung von Tieren beeinflussen, eine Anlock-, Fixierungs- oder Abschreckwirkung erzeugen, die Tag/Nacht Rhythmik stören und die Qualität der Umgebungshabitate beeinträchtigen. Hier wird über die Festsetzungen zu Wellenlänge und Lichtfarbe, und die Abstrahlung nach oben oder zur Seite minimierend Einfluss genommen.

Quelle: Huggins/Schlacke

Klimarelevante Minderungswirkungen ergeben sich aus der Festsetzung für das Plangebiet den Ausschluss bestimmter luftverunreinigender Stoffe festzusetzen, so dass hier vorgesehen ist, auf den fossilen Brennstoff „Heizöl“ zu verzichten (§ 9 Abs.1 Nr. 23 a BauGB).

Die Rechtsprechung des BVerwG dazu lautet wie folgt: "Verwendungsverbote gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB können nur aus städtebaulichen Gründen in einem Bebauungsplan im

Hinblick auf begrenzte örtliche Gegebenheiten festgesetzt werden." (s. Urt. vom 25.01.2006 - 8 C 13.05 (BVerwG 125, 68)).

Die Gemeinde hält dies vorliegend für gegeben, da sie als Klimakommune auf vermeidbare CO² Ausstöße mit den zur Verfügung stehenden Mitteln Einfluss nehmen muss. Dies auch vor dem Hintergrund, dass derzeit seitens der Bundesregierung an Gesetzesentwürfen zur Reglementierung der Nutzung von Ölheizungen in der Zukunft gearbeitet wird.

Weiterhin ist festgesetzt, dass bei der Errichtung von Gebäuden Solarmodule auf einer Fläche zu installieren, die den festgeschriebenen Prozentsatz der nutzbaren Dachfläche umfasst (Solarmindestfläche). Die Festsetzung erfolgt auf der Grundlage von § 9 Abs.1 23b BauGB. Die Solarfestsetzung dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz (§§ 1 Abs. 5, 1a Abs. 5 BauGB) und erfüllt die städtebaulichen Aufgaben der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB). Damit soll wenigstens ein Teil der durch die Einräumung von Bodennutzungsmöglichkeiten erzeugten neuen Energiebedarfe durch die im Plangebiet nutzbaren erneuerbaren Energien gedeckt werden.

Die Festsetzung schreibt mit Solarmodulen ortsfeste technische Anlagen selbständiger Art vor (primär Photovoltaikanlagen, sekundär Solarwärmeanlagen), die auf den Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet zu errichten sind (vorliegend 60 % der Bruttodachfläche). Die Festsetzung regelt nur die Pflicht zur Installation von Solaranlagen und zur Nutzung der Solarenergie. Konkrete Vorgaben zur Art und Weise des Betriebs werden nicht gemacht. Der Grundstückseigentümer kann selbst entscheiden, die entsprechende Stromerzeugung aus der Solarstrahlung entweder für die Eigenversorgung, die Direktversorgung der Nutzer der Gebäude oder für die Allgemeinheit der öffentlichen örtlichen Energieversorgung oder in einer Kombination dieser Optionen einzusetzen.

Die im Gebiet festgesetzte Solarpflicht ist zunächst vorrangig auf die lokale Stromerzeugung ausgerichtet. Ersatzweise können, entsprechend der Festsetzung, anstelle von Photovoltaikmodulen zur Belegung der verbindlichen Solarmindestfläche teilweise Solarwärmekollektoren errichtet werden. Dadurch sollen den Bauherrn flexiblere Gestaltungsmöglichkeiten bei der technischen und wirtschaftlichen Ausgestaltung der Solarpflicht belassen werden, da nicht auszuschließen ist, dass eine teilweise oder vollständige Solarwärmenutzung im Einzelfall ökologisch oder ökonomisch vorteilhafter ist.

Es sind private Regenwasserzisternen verbindlich festgesetzt, um das Schutzgut Wasser/Grundwasser und die vorhandene Kanalisation und Kläranlage zu entlasten. Unter Berücksichtigung anderer abwägungsrelevanter Aspekte, wie zum Beispiel des Schutzgut Boden soll auf zu massive Erdbewegungen und unterirdische Versiegelung durch eine Festsetzung der maximal geforderten Zisternengröße regulierend Einfluss genommen werden.

6.4 Bauordnungsrecht

Gemäß § 91 HBO können die Gemeinden zur Sicherstellung der städtebaulichen Qualität und Einbindung ins Ortsbild und zur Umsetzung baugestalterischer Absichten durch Satzung besondere Vorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie über die gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen erlassen.

Hier wird durch die Festsetzungen für einen geregelten Dachaufbau und für die Fassaden in Farben und Formen ein Gesamtbild erzeugt und versucht, dem angestrebten Charakter des Baugebietes gerecht zu werden. Die Festsetzungen bzgl. der Dachformen und –farben orientieren sich am Bild, das sich in der bereits bebauten Umgebung darstellt.

Aufgrund der Belastungen der Gewässer in Deutschland mit Kupfer, Zink und Blei und aufgrund der Bedeutung der diffusen Emissionsquellen ergibt sich ein grundsätzlicher Handlungsbedarf zur Verringerung der Umweltbelastungen durch diffuse Einträge dieser Schwermetalle woraus sich der Ausschluss dieser Materialien begründet.

Quelle: Umweltforschungsplan des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit, Forschungsbericht 202 242 20/02 UBA-FB 000824

Zulässig sind Flach-, Pult-, Sattel-, Walmdächer, sowie daraus abgeleitete Dachformen mit einer Neigung von 0° bis 45°. Die Begründung von Dächern ist möglich.

Sehr spitze Dächer passen nach der städtebaulichen Zielsetzung nicht ins bestehende Ortsbild, es soll jedoch hinsichtlich der effektiven Nutzung von Solaranlagen auf Dächern eine akzeptable Dach-Neigung festgesetzt werden (üblicherweise werden mind. 23 Grad Dachneigung als effizient angesehen).

Zum Schutz des Landschaftsbildes und der Fauna werden glänzende und reflektierende Dach und Wandmaterialien ausgeschlossen. Hiervon ausgeschlossen bleiben allerdings Anlagen für regenerative Energiesysteme.

7.0 Immissionsschutz

7.1 Lärm

Grundsätzlich sind die untereinander unterschiedlichen Nutzungen gemäß BauNVO so einander zuzuordnen, dass sich gegenseitig beeinträchtigende Nutzungen möglichst vermeiden werden.

Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind aus der vorliegenden Planung derzeit nicht abzuleiten. Die vorbereitete Nutzung und Bebauung fügt sich hinsichtlich des Immissionsschutzes in vollem Umfang in die Umgebungsbebauung ein.

Bei der vorgesehenen Nutzungszuordnung von geplanten und vorhandenen Baugebieten werden keine Gebiete aneinandergrenzen, deren Planungsrichtpegel sich um 5 dB(a) oder mehr unterscheiden.

7.2 Licht und Temperatur

Es ist bereits teilweise eine Straßenbeleuchtung vorhanden. Aufgrund der avisierten Bebauung ist nur von einer sehr moderaten Erhöhung der Menge des künstlichen Lichts auszugehen. Es sind entsprechende Festsetzungen zur Verminderung der Lichtemissionen getroffen. Aufgrund der nach Zielverwirklichung vorgenommenen Versiegelungen und baulichen Anlagen kann unter Berücksichtigung aller einfließenden Faktoren nicht von einer signifikanten Temperaturerhöhung ausgegangen werden.

(vgl. Umweltbericht entspr. Schutzgüter Flora, Fauna und Klima).

7.3 Geruch

Belastungen durch Gerüche sind nicht ableitbar.

8.0 Wasserwirtschaft

8.1 Wasserschutzgebiete / Grundwassersicherung / Heilquellengebiete

Im zu betrachtenden Bereich ist kein Trinkwasserschutzgebiet ausgewiesen.

8.2 Überschwemmungsgebiete / Oberirdische Gewässer

Es sind keine offen verlaufenden Oberflächengewässer und demzufolge auch keine Abfluss- oder amtlich festgestellte Überschwemmungsgebiete betroffen.

8.3 Altlastenverdächtige Flächen/ Altlasten/ Altstandorte/ Grundwasserschadensfälle

Altlastenverdächtige Flächen befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht in dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.

Sonstige Altlasten oder Altablagerungen, Altstandorte, Grundwasserschadensfälle sind nach Recherchen des Gemeindebauamtes auch nicht bekannt und aufgrund der derzeitigen und vergangenen Nutzung liegen auch keine Verdachtsmomente vor.

Um Recherche im Altflächen-Informationssystem (ALTIS) des Landes Hessen beim Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) wird im Rahmen des scoping gebeten.

9.0 Einrichtungen der sozialen Infrastruktur

Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Schule, Kindergarten) sind ausreichend im Gemeindegebiet vorhanden.

10.0 Archäologie und paläontologische Denkmalpflege

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, wie Scherben, Steingeräte und Skelettreste, entdeckt werden, so sind diese gemäß den Vorgaben des HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege in 65203 Wiesbaden - Biebrich zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung gem. den Vorgaben des HDSchG zu sichern.

Die Anzeigepflicht gem. HDSchG ist seitens des Kreisbauamtes Limburg mit in die Baugenehmigung für die einzelnen Bauvorhaben aufzunehmen.

11.0 Kampfmittelräumdienst

Derzeit wird nicht von einem Vorkommen von Kampfmitteln ausgegangen. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

12.0 Flurbereinigung

Nach aktuellem Kenntnisstand ist kein Flurbereinigungsverfahren betroffen.

13.0 Bergbau

Der Gemeinde ist aus heutiger Sicht kein Bergbau bekannt.
Um Recherche im Bergamt wird im Rahmen des scoping gebeten.

14.0 Belange der Gleichstellung

Es wird ein „allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen, das in seiner Funktion allen Menschen der Bevölkerung gleichermaßen dienen kann. Es sind keine Festsetzungen enthalten, die verschiedene Bevölkerungsgruppen bevorteilen oder benachteiligen.

15.0 Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich. Die Gemeinde ist/wird Eigentümer der Grundstücke.

16.0 Textliche Festsetzungen

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Absatz 1 BauGB i. V. m. BauNVO

1. Art und Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Absatz 1, Nr. 1 und 2 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO]

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung				Zulässige Nutzung und Nutzungseinschränkungen
	§ 19	§ 20	§ 20		
Zulässige Nutzungen gemäß BauNVO	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	Zahl Vollgeschosse	Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO	
	GRZ	GFZ	Z		
WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO	0,4 Für Grundstücke mit: - Gebäuden mit beidseitigem Grenzabstand, - Gebäuden mit einseitigem Grenzabstand 0,5 Für Grundstücke mit Gebäuden mit beidseitiger Grenzbebauung (Reihenmittelhäuser)	0,8	-	ao (abweichend-offene Bauweise, es ist der gesetzliche Grenzabstand einzuhalten, die zulässige Gebäudelänge ist reglementiert): Zulässig: Reihen- und Doppelhäuser bis insgesamt max. 35 m Länge Einzelhäuser bis max. 20 m Länge	Zulässig gem. § 4 Abs. 2 BauNVO sind - Wohngebäude. - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe Ausgeschlossen: - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO. - die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. - Ebenfalls ausgeschlossen sind nach § 1 Abs. 9 BauNVO i.V.m. Abs. 5 BauNVO Bauschlossereien, Maschinenbauwerkstätten, Schreinereien, Zimmereien, KFZ-Reparaturwerkstätten, Lackierereien und Stanzeereien.

Für die planungsrechtlich zulässige Grenzbebauung im Falle einer Reihen- oder Doppelhausbebauung ist zu Lasten des Nachbargrundstückes eine entsprechende Baulast nach geltender HBO einzutragen.

2. Höhenlage der baulichen Anlagen [§ 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO sowie § 18 Abs.1 BauNVO]

Es gelten die nachfolgenden Höhenbeschränkungen:

Maximal zulässige Firsthöhe FH max. = 10,5 m

Maximal zulässige Gebäudehöhe GH max. = 9 m

Als maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen gilt das Maß vom unteren Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Oberkante des Gesimses (GH) bei einem Flachdach oder Pultdachgebäude, bzw. der Firstlinie (FH) bei einem Gebäude mit Satteldach oder daraus resultierenden Dachformen.

Unterer Höhenbezugspunkt für die Bemaßung der Höhe baulicher Anlagen ist die Höhenlage der an das Grundstück angrenzenden Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche (als Baustraße oder fertig ausgebaute Straße) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche. Bei Eckgrundstücken ist die Verkehrsfläche, die die Grundstückszufahrt herstellt, maßgebend.

Dieser Bezugspunkt gilt im Übrigen im Sinn von § 2 Abs. 6 HBO generell als maßgebliche Mindesthöhe der Geländeoberfläche, soweit die natürliche Geländeoberfläche unter diesem Bezugspunkt liegt.

Die Höhenfestsetzung nimmt Bezug auf die oberste substanzielle Kante einer baulichen Anlage, nicht jedoch auf darüber hinausragende technische Zubehöranlagen untergeordneter Dimension.

3. Überbaubare Grundstücksfläche [§ 23 BauNVO]

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

4. Zulässigkeit von baulichen Anlagen [§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO]

Zulässig sind Einzel-, Reihen- und Doppelhäuser.

Ein Einzelhaus (E) i.S. der Festsetzung ist ein funktional selbstständiges, mit dem erforderlichen Grenzabstand auf einem ungeteilten Grundstück, frei stehendes Gebäude von nicht mehr als 20 m Länge.

Unter Doppelhäusern (D) werden i. S. der Festsetzung zwei über einer Grenze aneinander gebaute Häuser verstanden, deren 2 Hälften funktional selbstständig sind und die an der, der gemeinsamen Grenze gegenüberliegenden Grundstücksgrenze den seitlichen Grenzabstand einhalten. Beide Hälften dürfen in der Summe nicht länger als 35 m sein.

Bei Reihenhäusern (R) handelt es sich um eine Hausgruppe i.S.v. § 22 Abs. 2 BauNVO. Es handelt sich planungsrechtlich um ein Gebäude bei dem mind. 3 Teilgebäude (oder mehr) an den jeweils gemeinsamen Grundstücksgrenzen zusammengebaut sind.

Die Teilgebäude sind auf mind. 3 selbstständigen Grundstücken (oder mehr) errichtet und die Teilgebäude sind funktional selbstständig. Die Gesamtlänge im Sinne der hier vorliegenden Festsetzung darf 35 m nicht übersteigen. Zu den äußeren seitlichen Grundstücksgrenzen ist der gesetzliche Grenzabstand einzuhalten.

5. **Stellplätze und Garagen [§ 12 BauNVO], Nebenanlagen [§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. m. §§ 14 und 23 BauNVO]**

Nicht überbaubare Flächen:

Zufahrten, Einfriedungen, Stützmauern, Stellplätze, Garagen und Carports sowie Gartenterrassen und sonstige Garteneinrichtungen wie Gartenhütten, Trockenmauern etc. sind auch in den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

Überbaubare Flächen:

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Fläche insgesamt zulässig.

Sonstiges:

Aus Gründen der bautechnischen Realisierbarkeit und Instandhaltung der Straßenkörper haben private Stellplätze einen seitlichen Grenzabstand von mindestens 0,5 m zur Straßenbegrenzungslinie von öffentlichen Straßen (Gehwegen) einzuhalten.

Die Herstellung von Rückenstützen von Tiefborden zur verkehrstechnischen öffentlichen Erschließung ist auf den privaten Flächen zu dulden.

Grundstückszufahrten und -zuwege sowie Stellplätze sind im Sinne der Eingriffsminimierung durch versickerungsfähige Materialien zu befestigen (Schotterrasen, Rasengitter, Pflaster mit hohem Fugenanteil, Abflussbeiwert kleiner/gleich 0,5). Ausnahmsweise kann davon abgewichen werden, wenn betriebliche Abläufe oder die Grundwassersicherung dies erfordern.

Für die befestigten Teile der Grundstücksfreiflächen ist das anfallende Niederschlagswasser breitflächig randlich der belebten Bodenzone zuzuführen, wenn wasserrechtliche Belange dem nicht entgegenstehen.

Die der Ver- und Entsorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen (hierzu zählen u.a. auch Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, Anlagen mit Kraft-Wärme-Kopplung, Trafostationen, Verteilerschränke und Wertstoffsammelstellen) sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch wenn für sie keine besonderen Flächen im Bebauungsplan festgesetzt sind.

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Hüfelfelden in der jeweils gültigen Fassung ist anzuhalten. Eine monetäre Ablösung von erforderlichen Stellplätzen ist unzulässig.

6. **Festsetzungen für den Geltungsbereich [§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 a. und b. BauGB]**

6.1 Grundstücksfreiflächen

Die nicht befestigten oder überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch oder naturnah (begrünt, ohne gärtnerische Nutzung oder Pflege) anzulegen. Schotter- und Kiesflächen, sowie weitere Gartengestaltungsformen, die weitgehend ohne Vegetation auskommen sind unzulässig.

6.2 Pflanzgebote mit Pflanzbindungen und Pflanzehaltung einschließlich Maßnahmen zur Entwicklung und Erhaltung.

6.2.2 Auf mindestens 20 % der gesamten Grundstücksfreifläche sind standorttypische Gehölze anzupflanzen. Hierbei ist je angefangener 200 m² Grundstücksfläche ein standortheimischer Laubbaum 2. oder 3. Ordnung oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.

6.2.3 Es ist eine öffentliche Grünfläche ÖG festgesetzt. Die Fläche ist gärtnerisch oder naturnah (ohne gärtnerische Gestaltung) zu pflegen. Es sind auf der Fläche 2 Laubbäume 2. Ordnung, Qualität 2xv, 150 -200 cm, Arten siehe Artenverwendungsliste Ziff. 6.5 anzupflanzen. Die Pflanzstandorte lt. Planzeichnung sind exemplarisch und

dürfen zugunsten der Ausführungsplanung um 2 m in jede Richtung variieren. Lt. Planzeichnung ist eine Erhaltungsfestsetzung zu beachten. Der Baumstandort ist nicht eingemessen.

6.2.4 Zum Erhalt der Vitalität von Gehölzen sind Pflege- oder Rückschnittmaßnahmen in den Sommermonaten (Mai bis September) unter Beachtung des § 39 BNatSchG und § 44 BNatSchG durchzuführen.

Erforderlich werdende Rodungen sind unter Beachtung des § 39 BNatSchG und § 44 BNatSchG in den Wintermonaten durchzuführen.

Alle zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang spätestens in der folgenden Vegetations-/Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

6.3 Artenschutz

Grundstückseinfriedungen müssen für Kleintiere passierbar bleiben. Durchgehende Beton- und Mauersockel sind daher auszuschließen. Stützmauern bleiben hiervon unberührt. Vorzugsweise sollen transparente Einzäunungen oder Lebendeinfriedungen mit Flurabstand von mind. 15 cm hergestellt werden.

Je entstehendem neuen Gebäude sind mind. je 2 Quartiermöglichkeiten in Form von Kästen oder schon vorgefertigten Spalten für Fledermäuse und Avifauna am Gebäude oder in der Freifläche anzubringen.

Für alle Glasflächen, auch Fensterverglasung sind entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von max. 10 Prozent einzusetzen.

6.4 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der Bodenaushub ist entsprechend der gesetzlichen Vorgaben in getrennten Mieten zu lagern und zu schützen (vgl. Lit D Nr. 4). Im Baufeld nicht mehr benötigter Mutterboden ist bei Eignung zur Bodenverbesserung im Bereich anderer geeigneter Ackerflächen wieder aufzubringen. Die Maßnahme hat in Abstimmung mit dem zuständigen Amt für Landwirtschaft zu erfolgen. Ein Baustelleneinrichtungsplan unter Berücksichtigung bodenschützender Komponenten ist vorzusehen.

6.5 Artenverwendungsliste

Es ist standortgerechtes Pflanzmaterial zu verwenden. Für den Kreis Limburg-Weilburg sind die Vorkommensgebiete (VkG) von Gehölzen und Herkunftsregionen von Saaten wie folgt zu unterscheiden:

Gehölze: Zone 4 (VkG 4)	Saatgut: Herkunftsregion 7
--------------------------------	-----------------------------------

Es sind für die Baumpflanzung, ausgenommen Obstbäume, hitzetolerante Arten aus folgender Liste auszuwählen: G = Großbaum; M = Mittel; K = Kleinbaum, Qualität: 2xv, 150 – 200 cm

Feld-Ahorn	Acer campestre	M
Gemeine Vogelbeere	Sorbus aucuparia	M
Hainbuche	Carpinus betulus	G
Kastanie	Aesculus Sorten	M - G
Kirsch-Pflaume	Prunus cerasifera	K
Kornelkirsche	Cornus mas	K
Mehlbeere	Sorbus aria	K
Schnee-Felsenbirne	Amelanchier arborea	K
Speierling	Sorbus domestica	G
Traubenkirsche	Prunus padus	M
Walnuss	Juglans regia	G
Zierapfel	Malus Sorten	K

Obstbäume in Sorten, Hochstämme M

Vorgesehene Arten zur Heckenpflanzung; Qualität 1xv bis 100 cm:

Besen-Ginster	Cytisus scoparius
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Hainbuche	Carpinus betulus
Hasel	Corylus avellana
Liguster	Ligustrum vulgare
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 und 24 BauGB

7.1 Für die funktionale Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtmittel nach neuestem Standard (z. B. LED-Technik) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) bis maximal 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchten-Gehäuse, die kein Licht vertikal oder horizontal emittieren, zulässig. Hohe Blauanteile im Lichtspektrum sind unzulässig.

7.2 Es sollen nur Luftwärmepumpen mit einem maximalen Schalleistungspegel von 50 dB(A) Verwendung finden.

7.3 Solarenergieanlagen
Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren geeigneten Dachflächen der neu zu errichtenden Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 60 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Die Errichtung von Solarthermischen Anlagen kann auf die zu installierende Gesamtfläche bis zu einem Anteil von max. 25% angerechnet werden. Die mindestens zu errichtende Fläche von Photovoltaik kann auch auf nur einer oder mehreren baulichen Anlagen eines Baugrundstückes errichtet werden.

7.4 Beschränkung der Verwendung von Heizstoffen
Im Geltungsbereich dieser Satzung ist die Verwendung von Heizöl für die Raumheizung und/oder die Warmwasseraufbereitung nicht zulässig.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Absatz 4 BauGB i. V. m. § 91 HBO

1. Bauform

1.1 Dächer

a) Zulässig sind Flach-, Pult-, Sattel- und Walmdächer (F, P, S, W), sowie hieraus abgeleitete Dachformen. Tonnendächer sind ausdrücklich unzulässig.

b) Die zulässige Dachneigung für

Flach- und Pultdächer 0 – 20 Grad

Satteldächer und daraus resultierende Dachformen 23 - 45 Grad.

c) Glänzende und lichtreflektierende Dacheindeckungsmaterialien sind (mit Ausnahme für Anlagen zur aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie) unzulässig.

- d) Für die Dacheindeckung sind gedeckte Farben zu wählen. Materialien wie Blei, Zink oder Kupfer sind unzulässig.

1.2 Fassaden

Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Sichtbeton, Kunststoff, glänzenden/ reflektierenden Materialien und Keramikplatten sowie abgetönte oder verspiegelte Verglasungen. Zur Fassadengestaltung ist auf gedeckte Farben zurückzugreifen. Anlagen zur aktiven oder passiven Sonnenenergienutzung sind zulässig.

C Aufnahme der Inhalte des Hessischen Wassergesetzes (HWG) und des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) gem. § 37 HWG in Verbindung mit § 56 WHG und Aufnahme der Satzungsregelung als Festsetzung in den Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 4 BauGB

Zur Sicherung des Wasserhaushaltes und einer rationellen Verwendung des Wassers und zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit der Abwasserbehandlungsanlagen und zur Verringerung von Überschwemmungsgefahren soll, gem. HWG und § 55 Abs. 2 WHG, von Dachflächen abfließendes und sonst auf dem Grundstück anfallendes Niederschlagswasser gesammelt, verwendet oder zur Versickerung gebracht werden, wenn wasserwirtschaftliche oder öffentlich-rechtliche Belange nicht entgegenstehen.

Zur Berücksichtigung oben genannter Landesregelung wird die Regenwassernutzung wie folgt festgelegt:

1. Das Baugebiet ist an das vorhandene Mischsystem entsprechend anzuschließen.
2. Es werden private Regenwasserspeicher verbindlich festgesetzt. Sie sind wasserundurchlässig herzustellen. Sie müssen über einen Überlauf an die Kanalisation angeschlossen werden. Bei Erd- und Kellerregenwasserspeichern muss der Überlauf über der Rückstauenebene der öffentlichen Kanalisation liegen.
3. Eine Verwendung des Zisternenwassers als Brauchwasser ist zulässig und erwünscht. Das Fassungsvermögen der Zisternen muss mind. pro 1,0 m² projizierte Dachfläche 30 Liter Rückhaltevolumen haben. Allerdings muss das Fassungsvermögen mindestens 3 m³ betragen, muss jedoch 5,0 m³ nicht überschreiten.
4. Wasser aus Haus- und Grundstücksdrainagen darf nicht in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden.

D Sonstige Vorschriften, Hinweise, Empfehlungen, nachrichtliche Übernahmen

1. Denkmalschutz [§ 20 -25 HDSchG]

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden; Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zurechnen. Die mit den Erdarbeiten beauftragten Firmen sind vom Antragsteller entsprechend einzuweisen. Der Nachweis hierüber kann jederzeit von der Denkmalschutzbehörde gefordert werden.

2. Verlegen von Leitungen

Bei der Planung und Durchführung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind zu geplanten Baumstandorten die Mindestabstände und Vorschriften gemäß DVGW-Regelwerk zu beachten.

Bestehende Versorgungsanlagen sind zu berücksichtigen. Bauunternehmer haben vor Beginn der Bauarbeiten die Bestandsunterlagen der verschiedenen Versorgungsträger einzuholen. Eigenmächtige Veränderungen an deren Anlagen sind unzulässig.

Bei Anpflanzungen im Bereich von Versorgungsleitungen muss der Abstand zwischen Baum und Gasrohr bzw. Kabel mind. 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind zum Schutz von Versorgungsanlagen Wurzelschutzmaßnahmen zu treffen, wobei die Unterkante des Wurzelschutzes bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Gasrohr bzw. Kabel auf 0,50 m verringert werden. Dies gilt auch für andere, mindestens gleichwertig geeignete Schutzmaßnahmen ("Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989).

3. Abfallwirtschaft

Unbelasteter Bodenaushub ist soweit möglich wieder auf dem Grundstück einzubauen. Bei Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 10.12.2015) der Regierungspräsidien in Hessen für die ordnungsgemäße Abfalleinstufung und Entsorgung von Erdaushub u.a. anfallenden Abfällen zu beachten.

Bodenaushub kann unter das Abfallrecht fallen (siehe auch § 2 Abs. 2 Nr. 11 KrWG). Das Abfallrecht findet keine Anwendung für nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, wenn diese zeitnah an der Anfallstelle für einen Wiedereinbau verwendet werden. In der Regel gilt schon das Nachbargrundstück nicht als Anfallstelle.

Bei einer Lagerung des Erdaushubs kann eine Genehmigung nach Nr. 8.12 bzw. Nr. 8.14 der 4. BImSchV erforderlich werden (siehe Kapitel 3.4 des v.g. Merkblattes).

Die vorherige Zustimmung der Oberen Abfallbehörde zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub erkennbar werden sollten.

4. Bodenaushub / Bauarbeiten

Der anfallende Erdaushub soll nach Möglichkeit auf dem Baugrundstück verbleiben. Der Oberboden ist nach § 202 BauGB zu Beginn der Erdarbeiten zu sichern und nach Beendigung der Baumaßnahme auf dem Grundstück zur Herstellung von Vegetationsschichten wieder aufzutragen. Vorgesehene Grün- und Freiflächen sind von Ablagerungen und Verdichtungen durch die Baumaßnahme zu schützen.

Idealerweise soll das ausgebaute Bodenmaterial direkt wieder eingebaut werden. Ist dies nicht möglich, so müssen geeignete Flächen zur Zwischenlagerung bereitgestellt werden.

Wo möglich und erforderlich sind Vorsorgemaßnahmen zur Verhinderung von Bodenabschwemmung während der Bauphase zu ergreifen.

- Verdichtung:

Es sind keine vernässten oder stark humose Böden betroffen, die hier besonders empfindlich sind.

Zum Schutz des Bodengefüges sollen Baueinrichtungsflächen auf befestigten Bereichen angelegt werden (Lastenverteilung, Verwendung von Baggermatten). Weiterhin sollen wo möglich Baustraßen und Baueinrichtungsflächen bzw.

Lagerflächen gezielt auf Flächen gelenkt werden, die anschließend baulich genutzt werden sollen (zukünftige Wege- oder Gebäudeflächen). Flächenhafte und unge-regelte Fahrten sollten vermieden werden.

Im Zuge der Bebauung sind Grün- und Freiflächen von Anschüttungen, Ablage-rungen, Verdichtungen und mechanischen Flächen- und Pflanzenschädigungen freizuhalten. Die Planung soll sich auf das absolut erforderliche Maß zur Zielver-wirklichung beschränken, wobei für Stellplätze und Zufahrten ausschließlich teil-versiegelnde Materialien zur Erhöhung der Infiltrationsrate zu verwenden sind, so-fern keine gesetzlichen Vorgaben dem entgegen stehen.

Bauzeitenplanung: Die Bauausführung sollte nach Möglichkeit in den trockenen Sommer- und Herbstmonaten erfolgen. Mögliche Bauunterbrechungen sollen nach ergiebigen Niederschlägen vorgesehen werden.

- Vermischung verschiedener Bodenschichten:

Ein sachgerechter Umgang mit dem Schutzgut Boden bei unvermeidlichen Boden-eingriffen ist zu gewährleisten.

Der bei baulichen Maßnahmen anfallende Erdaushub ist im Sinne des Massen-ausgleiches zur Schonung von Deponieraum nach Möglichkeit auf dem betroffe-nen Grundstück wiedereinzubauen. Die Vorschriften zur Behandlung des Oberbo-dens sind zu beachten. Ober- und Unterboden sind grundsätzlich getrennt vonei-ander zu lagern. Die Bodenmieten dürfen generell nicht befahren werden und müssen bei einer Lagerung von über 6 Wochen begrünt werden, um eine Durch-lüftung und Entwässerung zu gewährleisten und das Bodenmaterial sicher zu stel-len. Eine Ansaat schützt darüber hinaus vor Erosion und unterdrückt unkontrol-lierte Selbstbegrünung (Unkrautsamenpotential).

Der Wiedereinbau des zwischengelagerten Bodenmaterials soll bei trockener Wit-terung ebenfalls horizontweise entsprechend der ursprünglichen Reihenfolge vor-genommen werden. Die gesetzlichen Vorgaben (Verwertung von Bodenmaterial) und (Bodenarbeiten) sind einzuhalten.

Für die Weiterverwendung von anfallendem Bodenmaterial an anderer Stelle gel-ten gemäß Erlass die Vorsorgewerte nach Anhang 2 Nr.4 der BBodSchV (Richtli-nie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Ta-gebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen, Staatsanzeiger Hessen Nr. 10, 03. März 2014).

Der Vorsorgepflicht nach § 7 Bundesbodenschutzgesetz i.V. mit den §§ 9-12 Bun-desbodenschutzverordnung ist Rechnung zu tragen.

- Verwendung externer Bodenmaterialien minderer Qualität:

Im Rahmen einer Baubegleitung und Beratung zu überwachen.

- Einträge von Schadstoffen:

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass keine Beeinträchtigungen durch Baustellenbetrieb (Verdichtung, stoffliche Aspekte) entstehen insbesondere, dass keine wassergefährdenden Stoffe, wie z.B. Treibstoffe oder Löschwasseranfall bei Brandfällen, in den Untergrund gelangen. Baufahrzeuge und Maschinen sind in arbeitsfreien Zeiten sowie für Betankungsvorgänge sicher auf flüssigkeitsundurch-lässigen Flächen abzustellen und gegen Kraftstoff- und Ölverlust zu sichern.

Eventuell ausgetretene wassergefährdende Stoffe oder damit verunreinigte Stoffe (z.B. Löschwasser) sind den Wasserbehörden, der nächsten Polizeidienststelle und dem Wasserversorger zu melden.

Wassergefährdende Stoffe sind, vor Witterung geschützt, in einem medienbestän-digen Auffangraum zu lagern.

Der Einsatz von Pestiziden sollte im Sinne des Grund- und Trinkwasserschutzes auf privaten und öffentlichen Flächen unterbleiben.

Von Baumaßnahmen anfallendes Abwasser ist schadlos zu beseitigen. Eine Ver-sickerung desselben ist unzulässig.

- **Erosion:**

Während der Bauphase sind Vorsorgemaßnahmen zur Verhinderung von Bodenabschwemmung zu treffen. Zur Erosionsvermeidung von unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann eine landwirtschaftliche Beratung in Anspruch genommen werden.

- **Baubegleitung:**

Im Rahmen der Bauausführung sollte ein Baustelleneinrichtungsplan unter Berücksichtigung der, wie vor genannten Ausführungen folgende bodenschützende Komponenten enthalten:

- Bauzeitenplanung hinsichtlich Witterung und Jahreszeiten.
- Baubedarfsflächeneinteilung für Baustraßen, Baucontainer, Lagerflächen für Baumaterial und Bodenmieten.
- Ggf. Eruierung von Tabuflächen wie spätere Garten oder Grünflächen und Sicherung dieser durch Bauzäune.
- Herstellung von Baustraßen etc. durch unbedenkliche Materialien und vollständiger Rückbau temporärer Baustraßen und Bodenlockerung nach Bauabschluss.
- Sicherungsmaßnahmen gegen Wassergefährdende Stoffe.
- Die Pflichten der Vorsorge sind zu wahren. Dies betrifft insbesondere auch die Baueinrichtungsflächen und Zuwege, die grundsätzlich nicht auf empfindlichen Standorten eingerichtet werden sollten.

Nachfolgend genannte Infoblätter des Hess Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz sind zu beachten: Boden - mehr als Baugrund; Bodenschutz für Bauausführende; Boden - damit ihr Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer; (jeweils unter: <https://umwelt.hessen.de>)

5. Energieeinsparung / Lufthygiene

Um unnötige Wärmeverluste an den Gebäuden zu vermeiden, wird eine kompakte Bauweise mit KfW 40 (plus) oder Passivhausstandards empfohlen. Die Dachflächen sollten hinsichtlich der aktiven Nutzung der solaren Einstrahlung mit PV oder Solarthermie möglichst nach Süden orientiert sein. Zur Minimierung der lufthygienischen Belastung sollten emissionsarme und rohstoffschonende Heizungssysteme verwendet werden.

6. Zisternen

Falls Regenwasserzisternen der Gewinnung von Brauchwasser dienen sollen, wird ausdrücklich auf die DIN-gemäße Trennung von Trinkwasser und Brauchwasser hingewiesen.

7. Entwässerung

Es wird darauf hingewiesen, dass tiefer liegende Kellergeschosse möglicherweise nicht im Freispiegel entwässert werden können. Ggf. sind Hebeanlagen auf eigene Kosten zu installieren und zu betreiben.

8. Erdwärme

Die Nutzung der Erdwärme setzt in der Regel eine wasserrechtliche Erlaubnis voraus. Deren Erteilung ist insbesondere von der kostenpflichtigen, gutachterlichen Bewertung der hydrogeologischen Verhältnisse durch das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie oder ein qualifiziertes Gutachterbüro abhängig, die bei Bedarf bzw. bei einem entsprechenden Antrag einzuholen ist. In Wasserschutzgebieten ist die Nutzung von Erdwärme unzulässig.

9. Altlasten

Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium zu beteiligen bzw. ein Fachgutachter hinzuzuziehen.

17.0 Flächenbilanzen

Hinweis: Bei den Flächenangaben handelt es sich um ca. Angaben.

17.1 Darstellung Bauflächen Bestand und Planung

Fläche Planung	= 9.801 m²	
<u>Baufläche WA</u>	= 6.200 m ²	
Bebaubar gem. GRZ 0,4		= 2.480 m ²
Freifläche		= 3.720 m ²
Davon Zufahrten, Stellplätze etc. max.1.240 m ²		
Davon Freifläche min.2.480 m ²		
<u>Grünflächen ÖG</u>	= 552 m ²	
<u>Verkehrsfläche</u>	= 3.049 m ²	
Öffentliche Verkehrsfläche „Diezer Weg“		= .989 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche Planung		= .890 m ²
Baustraße (Verbindung 2. Bauabschnitt)		= .158 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche Fußweg		= .892 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche verkehrsberuhigt		= .120 m ²
Fläche Bestand	= 9.801 m²	
<u>Grünland:</u>	= 7.465 m ²	
Grünland Standweide		= 4.885 m ²
Grünland Brache/Verbuschung		= 2.095 m ²
Garten		= 485 m ²
<u>Verkehrsfläche</u>	= 2.336 m ²	
Asphalt		= .720 m ²
Straßenbegleitgrün (Böschung)		= .380 m ²
Wirtschaftsweg Schotter		= .564 m ²
Wirtschaftsweg Wiese		= .210 m ²
Fußweg Pflaster		= .462 m ²

17.2 Bilanz Eingriff-/Ausgleich nach Kompensationsverordnung

Die Bilanzierung wird gem. der Kompensationsverordnung vom 26. Oktober 2018 erstellt (GVBl Hessen Nr. 24 vom 09.11.2018, S 652). Nach den Darstellungen im Geoportal Hessen liegt für verschiedene betroffene Flurstücke (ausgenommen die in der Planung als ÖG vorgesehene Fläche) eine Acker- und Grünlandzahl von >75 bis ≤80 vor. Bei Ertragsmesszahlen über 60 und einer Eingriffsfläche unter 10.000 m² hat die Zusatzbewertung nach der Kompensationsverordnung zu erfolgen. Je angefangenen 10 Ertragsmesszahl EMZ über 60 hat ein Zuschlag von 3 Wertpunkten je m² zu erfolgen.

Bilanzierung mit jeweils 6 Punkten Aufschlag für die entsprechenden Bereiche aufgrund hoher Acker- / Grünlandzahlen:

Bestand						Planung					
Typ	Nutzung	m ²	Restriktionen	BP/m ²	Summe BW	Typ	Nutzung	m ²	Restriktionen	BP/m ²	Summe BW
6.220	Grünland Weide	4.885	B	27	131.895	10.510	Baufläche GRZ WA	2.480		3	7.440
6380	Grünland Brache/										
2.200	Verbuscht	2.095	B	45	94.275	10.520	Zufahrten WA max	1.240		3	3.720
11.222	Garten	485	B	25	12.125	11.223	Freifläche WA min	2.480		20	49.600
10.510	Asphalt	720		3	2.160	4.110	Einzelbaum neu 2x	2		34	68
9.160	Strassenbegleitgrün *	380		8	3.040	4.110	Einzelbaum alt 2x	15		34	510
10.530	Wirtschaftsweg Schotter	564		6	3.384	10.510	Sraße Diezer Weg	989		3	2.967
10.520	Fußweg Pflaster	462		3	1.386	10.510	Verkehrsfläche Fußweg	892		3	2.676
10.610	Wirtschaftsweg Wiese	210	(B)	25	5.250	10.510	Verkehrsfläche Planung				
4.110	Einzelbaum alt 2x	15		34	510	10.510	incl. Baustraße	1.048		3	3.144
						10.510	Verkehrsfläche				
						10.510	verkehrsberuhigt	120		14	1.680
						11.221	Grünfläche ÖG	552		14	7.728
Summe		9.801			254.025			9.801			79.533
Differenz											-174.492

Korrekturabschlag gem. KV Anlage 2 Ziff. 2.3:

Straßenbegleitgrün *: Der Bereich stellt eine nur teilweise begrünte Böschung dar, die am Hangfuss als Straßenbankett geschottert ausgebildet ist. Es erfolgt daher eine Abwertung des Biotoptyps hinsichtlich der Bewertungsgröße Landschaftsbild um 2 Punkte, hinsichtlich der Bewertungsgröße Vernetzung/Zerschneidung um 1 Punkt und hinsichtlich der Bewertungsgröße Bodenfunktionen um 2 Punkte, da die Bankettherstellung mit einhergehender Schotterung eine entsprechend nachteilige Auswirkung auf den Biotoptyp hat.

Das Kompensationsdefizit beziffert sich somit auf 174.492 Biotopwertpunkte, die durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen sind.

Die Art der Kompensation wird im Verfahrensschritt zur förmlichen Offenlage formuliert.

18.0 Zuordnung von Eingriff und Ausgleich

- Folgt im weiteren Verfahren. -

19.0 Vorgesehener Detaillierungsgrad des Umweltbericht

Untersuchungsumfang der Umweltprüfung

Von der Planung sind keine wertvollen Flächen betroffen. Die Bedeutung des Plangebiets (Intensivgrünland) für Flora und Fauna ist insgesamt als maximal mittelwertig zu bewerten. Es liegt in keinem Schutzgebiet, geschützte Biotope kommen nicht vor und es ist nicht Bestandteil eines Biotopkomplexes. Das Vorkommen von Bilchen oder sonstigen streng geschützten Säugetierarten wie Wildkatze etc. kann aufgrund der ausgeräumten Landschaft ausgeschlossen werden. Auch sind keine Feldhamstervorkommen dokumentiert. Auch kann ein Vorkommen von Maculinea aufgrund der örtlichen Situation im Zusammenhang mit der aktuellen Nutzung ausgeschlossen werden.

Aufgrund der örtlichen Topografie und der Lage am Ortsrand sind mögliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu beachten.

Die Betrachtung der Umweltauswirkungen kann sich daher auf die allgemeinen Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Landschaftsbild, Bodenfunktion und den Wasserhaushalt beschränken.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt wird die Erstellung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags nicht als erforderlich angesehen.

Weitere Belange sind aus der heutigen Sicht des Planungsträgers nicht in die Umweltprüfung einzustellen.

Im Rahmen des scoping sind hierzu durch die Fachbehörden entsprechende Aussagen zu treffen.

Eingriff und Ausgleich

Das Biotopwertdefizit wird auf der Grundlage der Hessischen Kompensationsverordnung ermittelt. Im Bereich der Privaten Grünfläche sind Maßnahmen zur Aufwertung vorgesehen, welche den Ausgleichsbedarf reduzieren können. Das verbleibende Biotopwertdefizit soll ggf. über eine Zuordnung von vorlaufenden Ersatz-Maßnahmen oder die Zuordnung externer Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

aufgestellt:

Weinbach, im August 2023

Ingenieurbüro Marcellus Schönherr
Fichtenhof 1
35796 Weinbach

Anlagen: I Giftige Gehölze und Pflanzen
 II Literatur- und Quellenangaben

Anlagen

I Giftige Gehölze und Pflanzen

Die nachfolgende Liste dient der Information. Von der Verwendung dieser Pflanzen sollte v.a. in sensiblen Bereichen wie Schule, Kindergarten, Spielplatz etc. abgesehen werden.

Sträucher

Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Daphne mezereum	Seidelbast
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ilex aquifolium	Stechpalme
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	gemeiner Schneeball

Bodendecker

Clematis vitalba	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Vinca minor	Kleines Immergrün

Schlingpflanzen

Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt

Pflanzenarten für die Fassadenbegrünung

Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Lonicera heckrottii	Feuer-Geißblatt
Lonicera tellmanniana	Gold-Geißblatt
Lonicera caprifolium	Jelängerjelier

Folgende Giftpflanzen sind auf Spielplätzen grundsätzlich verboten:

Quelle: Deutsches Grünes Kreuz

Daphne mezereum	Seidelbast
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Laburnum anagyroides	Goldregen
Ilex aquifolium	Stechpalme

II Literatur- und Quellenangaben

- BASTIAN, O.; SCHREIBER, K.-F. (1994) Analyse und ökologische Bewertung der Landschaft
BFN-SKRIPTE 124, 2004, Grünlandnutzung nicht vor dem 15. Juni...“ Sinn und Unsinn von behördlich verordneten Fixterminen in der Landwirtschaft
- BODENVIEWER HESSEN, Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie
- BRIEMLE, EICKHOFF UND WOLF, (1991) Mindestpflege und Mindestnutzung unterschiedlicher Grünlandtypen aus landschaftsökologischer und landeskultureller Sicht
- BRÜNDL W., MAYER H., BAUMGARTNER A. (1986) Untersuchung des Einflusses von Bebauung und Bewuchs auf das Klima und die lufthygienischen Verhältnisse in bayerischen Großstädten; Abschlussbericht zum Teilprogramm „Klimamessungen München“. Hrsg.: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen
- BUNDESMINISTERIUM für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit Umweltforschungsplan Forschungsbericht 202 242 20/02 UBA-FB 000824 Einträge von Kupfer, Zink und Blei in Gewässer und Böden
- FORSTLICHE VERSUCHS- UND FORSCHUNGSANSTALT BADEN-WÜRTTEMBERG 2017; Alternative Baumarten im Klimawandel
- GALK E.V. /AK-Stadtbäume: Stadtbäume im Klimawandel (www.galk.de)
Vorkommen Gebietseigener Gehölze, Fachdaten Bundesamt für Naturschutz 2020
- GISELHER KAULE, Arten- und Biotopschutz 1991
- HESSENFORST FENA: Bericht Bundesstichprobenmonitoring
Feldhamster in Hessen 2011, Oktober 2011
- HESSENFORST: Artensteckbrief Feldhamster 2003
- HMJELV, Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (Hrsg.; 2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung. Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen, Wiesbaden.
- HOLZWARTH/RADTKE/HILGER/BACHMANN, Bundes-Bodenschutzgesetz Handkommentar 2000
- EHLERS, M., (1985) Baum und Strauch in der Gestaltung und Pflege der Landschaft
- ELLENBERG, H. (1996), Vegetation Mitteleuropas mit den Alpen
- ERNST/ZINKAHN/BIELBERG/KRAUTZBERGER, BauGB Kommentar
- Kuttler W. (2011) Climate Change in urban areas, Part 1, effects Environmental Sciences Europe 23, 12 S.
<http://www.enveurope.com/content/23/1/11>
- LORENZ D. (1973) Meteorologische Probleme bei der Stadtplanung FBW Blätter, Folge 5, Stuttgart
- MARTIN J. OHMS (2011), Praxishandbuch Umweltrecht
- MATZARAKIS A., RÖCKLE R., RICHTER C.-J., HÖFL H.-C., STEINICKE W., STREIFENER M., MAYER H. Planungsrelevante Bewertung des Stadtklimas am Beispiel von Freiburg im Breisgau; Gefahrstoffe – Reinhaltung der Luft; 68, 2008, Nr. 7-8, S. 334-340 Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft
- MEYNEN, E.; SCHMITHÜSEN, J. ET AL. (1962) Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands
- MITSCHANG, S., (1993), Die Belange von Natur und Landschaft in der kommunalen Bauleitplanung
- NATURA 2000 PRAKTISCH IN HESSEN (2007), Hess. Ministerium für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz
- OHMS, M. J., (2011) Praxishandbuch Umweltrecht
- PESTEL INSTITUT 2013
- RENNERS, M. (1991), Geoökologische Raumgliederung der Bundesrepublik Deutschland
- ROLOFF, A., BONN, S. & S. Gillner: Klimawandel und Baumartenwahl in der Stadt – Entscheidungsfindung mit der Klima-Arten-Matrix (KLAM);
- SCHMID ET. AL. (2012) Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht
- SCHWIER, V., (2002) Handbuch der Bebauungsplanfestsetzungen
- STAATLICHE VOGELSCHUTZWARTE FÜR HESSEN, RHEINLAND-PFALZ UND SAARLAND (2017),
Artenhilfskonzept Rebhuhn (*Perdix perdix*) in Hessen
- S. WUNDER, M. HIRSCHNITZ-GARBERS UND T. KAPHENGST 2014: Politik Ressourcen AP5 Nexus Papier 2: Ressourceneffizienz und Flächeninanspruchnahme
- WILMANN, O. (1993), Ökologische Pflanzensoziologie
- FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, Gemeinde Hünfelden
- REGIONALPLAN MITTELHESSEN, Regierungspräsidium Gießen als Geschäftsstelle der Regionalversammlung
Mittelhessen 2011