

# **Gemeinde Weinbach**



## **Ortsteil Freienfels Bebauungsplan „Amselweg“**

**(Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB)**

### **Begründung**

## Inhalt

1	Anlass, Grundlagen, Ziele .....	3
2	Lage und Abgrenzung des Gebiets, Bestandsübersicht .....	3
3	Planaufstellungsverfahren.....	4
4	Planungserfordernis, Vorgaben, Rahmenbedingungen.....	5
4.1	Ziele der Raumordnung .....	5
4.2	Flächennutzungsplan .....	6
4.3	Bestehender Bebauungsplan.....	7
4.4	Verfahren, Berücksichtigung privater und öffentlicher Belange.....	8
5	Festsetzungen .....	8
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	8
5.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise .....	8
5.3	Verkehrsflächen.....	9
5.4	Grünfläche .....	9
5.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	9
5.6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	10
6	Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange.....	10
6.1	Wasserwirtschaft, Bodenschutz, Erschließung, Brandschutz .....	10
6.1.1	Gewässerschutz.....	10
6.1.2	Bodenschutz.....	10
6.1.3	Erschließung, Abfallwirtschaft .....	11
6.2	Verkehr.....	12
6.3	Umweltprüfung, Eingriffe in Natur und Landschaft.....	12
7	Bodenordnung, Städtebauliche Daten.....	13

Weinbach und Wetzlar, Oktober 2021

Planbearbeitung:



KuBuS planung gmbh & co.kg  
Altenberger Straße 5  
35576 Wetzlar

## 1 Anlass, Grundlagen, Ziele

Die Gemeinde Weinbach verfügt über keine nennenswerten Baulandreserven mehr. Ausgewiesene Baugebiete sind in der Umsetzung (Edelsberg, Gräveneck). Bestehende Gebiete wurden für eine Nachverdichtung mit Wohnbebauung ergänzt bzw. angepasst (Ergänzungssatzung Edelsberg, Bebauungsplanänderung Weinbach). Auch weiterhin sollen vorrangig innerhalb der Ortslagen erkennbare Baulandreserven ausgeschöpft werden, um der in den letzten Jahren gestiegenen Nachfrage nachkommen zu können. Konkret für den Ort Freienfels liegen aktuell (Stand: Oktober 2021) fünf Anfragen für Bauplätze vor.

Der innerörtliche Sportplatz in Freienfels wird als solcher nicht mehr genutzt und wird für den Sportbetrieb nicht mehr benötigt. Entlang der Straße *Amselweg* bietet sich damit die Ausweisung ergänzender Grundstücke als Nachverdichtung im Innenbereich an. Ein Teil des Sportplatzes bleibt als innerörtliche Grünfläche (Spielplatz, Bolzplatz) erhalten.

Planungsrechtlich ist das Gebiet über den Bebauungsplan „*Südwestlich der Ringstraße*“ (1974) als Grünfläche ausgewiesen. Zur Umsetzung der geänderten städtebaulichen Entwicklungsziele wird der Bebauungsplan neu aufgestellt.

## 2 Lage und Abgrenzung des Gebiets, Bestandsübersicht

Das Plangebiet umfasst den bisher als öffentliche Grünfläche festgesetzten Bereich des Sportplatzes / Festplatzes im Ortszentrum von Freienfels. Die Grundstücke im Plangebiet sind Rasen-/ Wiesenflächen, im Nordosten steht eine Trafostation. Im Osten besteht eine Gehölzreihe, die das Plangebiet gegenüber den benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen abgrenzt. An der westlichen Grenze wachsen am Amselweg Einzelgehölze.

Abbildung 1: Plangebiet „Amselweg“ Nutzungsstrukturen



Bildquelle: Geoportal Hessen, eigene Bearbeitung

Die neu auszuweisenden Baugrundstücke werden im Westen des Sportgeländes angeordnet, sie sind über den *Amselweg* unmittelbar erschlossen.

Die städtebaulichen Strukturen im Umfeld sind durch Wohnnutzung geprägt. Im Osten befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit hofnahen Bewirtschaftungsflächen (Acker).

Im Südosten schließt sich an die Wohnbebauung Feldflur mit Ackernutzung an.

Das Plangebiet weist keine wertgebenden Gehölzstrukturen auf. Die Fläche ist als Frischwiese zu bezeichnen.

Das Plangebiet ist ca. 8.100 m<sup>2</sup> groß.

### 3 Planaufstellungsverfahren

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird die bauplanungsrechtliche Beurteilungsgrundlage für eine Nachverdichtung in der Innerortslage von Freienfels geschaffen. Derzeit als Grünfläche ausgewiesenen, gering genutzten Grundstücken werden neue Nutzungen zugewiesen. Ein Teil der Sportplatzfläche wird für die Abgrenzung von ca. sechs neuen Baugrundstücken als Allgemeines Wohngebiet gewidmet. Der östliche Teil verbleibt als innerörtliche Grünfläche als in die Ortsstrukturen integrierter Spiel- und Bolzplatz. Die Planung dient der Nachverdichtung in der Ortslage und ist eine Maßnahme der Innenentwicklung. Zur Erleichterung und Verkürzung von Verfahrens- und Verwaltungsabläufen wird für die Aufstellung des Bebauungsplanes das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) angewendet, die entsprechenden Voraussetzungen hierfür sind erfüllt:

- Die nach dem Bebauungsplan zulässige maximale Grundfläche beträgt in der Summe ca. 1.290 qm. Sie liegt weit unterhalb des nach § 13a BauGB anzulegenden Grenzwerts von 20.000 qm, bis zu dem das beschleunigte Verfahren ohne weitere Prüfungen angewendet werden darf.
- Es werden keine Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB.

Der Verweis bezeichnet als Belange die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete). Im Planbereich und seinem Umfeld sind keine Schutzgebiete ausgewiesen oder zur Ausweisung vorgesehen.

Bei der maximal zulässigen Grundfläche von 20.000 qm ist zu berücksichtigen, dass Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, mitzurechnen sind (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB). Unter Heranziehung der Kommentierung zum Baugesetzbuch von Ernst/Zinkahn/Bielenberg (Kommentar zum BauGB, Rn 44 zu § 13a) ist unter der „Kumulation“ folgendes zu verstehen:

1. Eine Kumulation der zulässigen Grundflächen kann grundsätzlich nur zwischen Bebauungsplänen der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB in Betracht kommen.
2. Der „enge sachliche Zusammenhang“ bezeichnet eine in mehrere Teilplanungen aufgeteilte Planung, bei der die Teilpläne alle auf ein Vorhaben zielen. In Fällen der im Städtebau üblichen abschnittswise Planung (nach Bedarf, Budget, Flächenverfügbarkeit) fehlt es an dem zeitlichen Zusammenhang im Sinne des § 13a BauGB,
3. Als „räumlicher Zusammenhang“ ist ein Nebeneinander, ein Angrenzen der Plangebiete zu verstehen.

Im „zeitlichen Zusammenhang“ werden die Bebauungspläne im Sinne von parallel mehr oder weniger gleichzeitig aufgestellt.

Die Gemeinde Weinbach hat bisher zwei Bebauungspläne unter Anwendung des § 13a BauGB als Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt: der

Bebauungsplan „Zaungärten“ im Ortsteil Weinbach (02/2021) und der Bauungsplan „Vorderer Teil des Girner Weges – Gewerbegebiet Auf dem alten Berg“, 3. Änderung im Ortsteil Weinbach im Ortsteil Weinbach (03/2021). Die Kriterien für eine Kumulation „sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang“ sind nicht erfüllt.

#### 4 Planungserfordernis, Vorgaben, Rahmenbedingungen

Die Gemeinde Weinbach verzeichnet seit längerem eine anhaltende Nachfrage nach Grundstücken zur Bebauung mit Gebäuden zur Wohnnutzung.

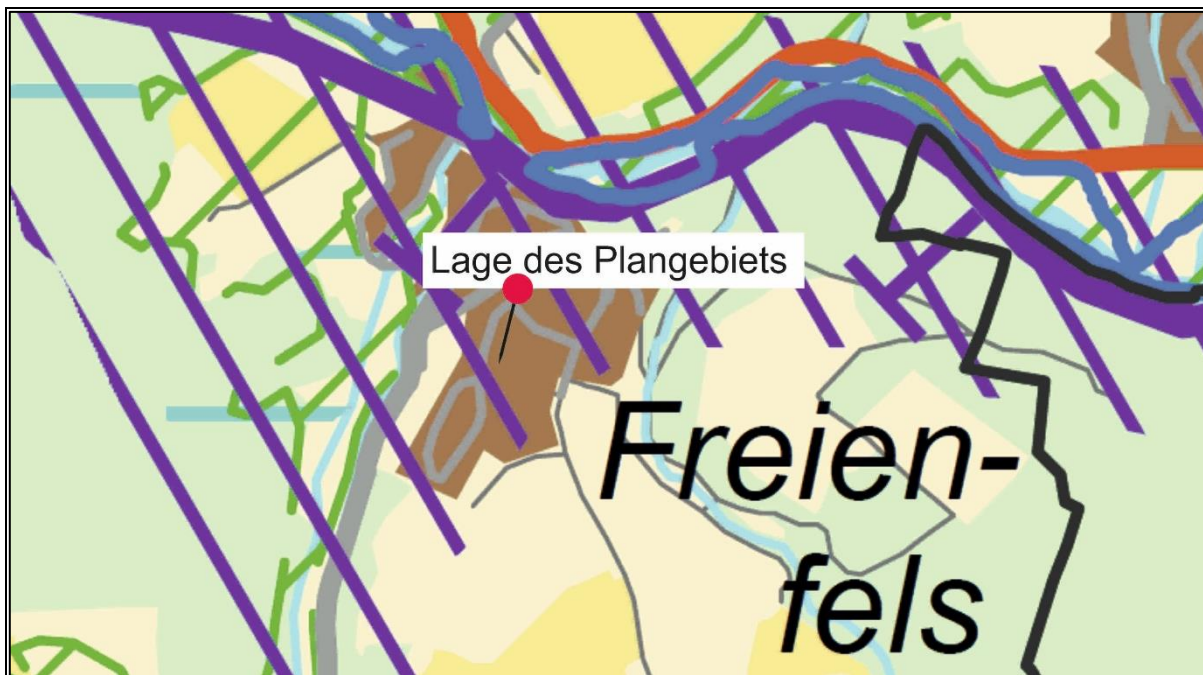
Die Nachfrage ist infolge der im Jahr 2020 ausgebrochenen Covid 19-Pandemie noch einmal spürbar gestiegen.

Zur Deckung der Nachfrage hat die Gemeinde Weinbach mehrere planerische Maßnahmen ergriffen:

- das ausgewiesene aber noch nicht umgesetzte Baugebiet „Ober dem alten Weg“ wird erschlossen,
- der zweite Bauabschnitt im Baugebiet „Auf der Hohl“ in Gräveneck wird erschlossen (der erste Bauabschnitt ist abgeschlossen, hier sind alle Grundstücke veräußert),
- in den letzten 2 Jahren konnten Baulücken in Weinbach und Blessenbach geschlossen werden,
- in Weinbach wurde mit der Änderung des Bauungsplanes „Zaungärten“ eine nicht mehr benötigte Gemeinbedarfsfläche umgewidmet,
- in Edelsberg wurde mit der Ergänzungssatzung „Heergartenweg“ eine Baufläche im Innenbereich für eine den Bestand ergänzende Bebauung geöffnet,
- für ein neues Baugebiet in Weinbach ist der Bauungsplan „Vor dem Bodenstück“ in Aufstellung.

##### 4.1 Ziele der Raumordnung

Abbildung 2: Regionalplan Mittelhessen 2010 (unmaßstäblich vergrößert) mit Kennzeichnung des Plangebiets



Bebauungspläne sind an die Ziele der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Die Raumordnungsziele sind im Regionalplan Mittelhessen verankert.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Vorranggebietes *Siedlung Bestand*. Darin hat die Siedlungsentwicklung Vorrang gegenüber anderen Raumnutzungen und -funktionen (Ziel 5.2-3). Das Vorranggebiet ist mit einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen überlagert (Grundsatz Ziel 6.1.3-1).

In den *Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen* sollen die Kalt- und Frischluftentstehung sowie der Kalt- und Frischluftabfluss gesichert und, soweit erforderlich, wiederhergestellt werden. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion und den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen vermieden werden. Der Ausstoß lufthygienisch bedenklicher Stoffe soll reduziert, zusätzliche Luftschadstoffemittenten sollen nicht zugelassen werden

Überlagert ein *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen* die bestehende Ortslage, kann die Funktionsfähigkeit und Durchgängigkeit von Luftleitbahnen beispielsweise dadurch gefördert werden, dass ausreichend bemessene Freiflächen erhalten oder nach Möglichkeit wiederhergestellt und Luftschadstoffemissionen minimiert werden. In der Ortslage von Freienfels sind keine Nutzungen bekannt, die mit Emissionen von Luftschadstoffen einhergehen. Maßnahmen zur Minimierung von Emissionen sind deshalb nicht erforderlich. Die geplante Nutzungsart (Allgemeines Wohngebiet) ist nicht mit bestimmten Schadstoffemissionen verbunden. Ein Großteil der Grünfläche bleibt erhalten, dem Planungsgrundsatz wird Rechnung getragen.

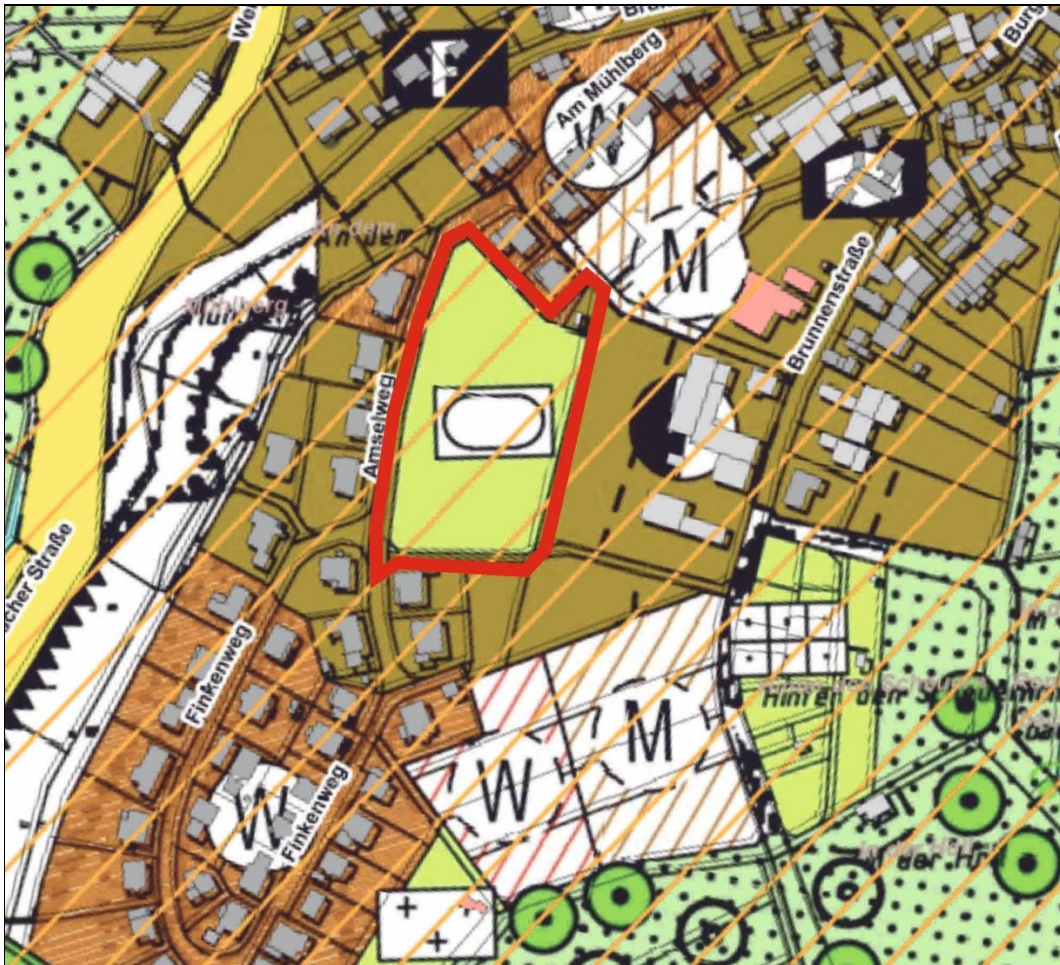
Die Planung entspricht den Zielen des Regionalplans Mittelhessen (2010).

## 4.2 Flächennutzungsplan

Neben den übergeordneten Zielen der Raumordnung ist das Entwicklungsgebot des § 8 BauGB, nach dem Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, planungsrechtliche Rahmenbedingung.

Im Bebauungsplan ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes vorgesehen. Diese Art der baulichen Nutzung weicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Der Planbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Weinbach als Grünfläche (Sportplatz) dargestellt. Das geplante Vorhaben weicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab, er wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Abbildung 3: Flächennutzungsplan der Gemeinde Weinbach - Ausschnitt



### 4.3 Bestehender Bebauungsplan

Der Bebauungsplan „Südwestlich der Ringstraße“ aus dem Jahr 1974 setzt die Grundstücke der heute bestehenden Bebauung um Amselweg und Finkenweg als Allgemeines Wohngebiet fest. Die Gehölzstrukturen am westlichen Rand (Hang zur Weinbacher Straße) sind nachrichtlich als Vogelschutzgehölz aufgenommen. Der Sportplatz (Katasterbezeichnung: Dresch- und Sportplatz) ist als öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Festplatz, ausgewiesen. Die öffentliche Grünfläche wird im westlichen Teil neu als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im Übrigen verbleibt eine öffentliche Grünfläche mit der angepassten Zweckbestimmung Bolzplatz/ Spielplatz.

**Abbildung 4:** Bebauungsplan „Südwestlich der Ringstraße“ (1974) mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets



#### **4.4 Verfahren, Berücksichtigung privater und öffentlicher Belange**

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt. Die Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange wurde durch die Erstellung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags im Vorfeld der förmlichen Beteiligungsverfahren geprüft<sup>1</sup>.

### **5 Festsetzungen**

#### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

In Umsetzung von Ziel und Zweck des Bebauungsplanes, Grundstücke für eine Wohnnutzung auszuweisen, wird die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

#### **5.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise**

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), einer Geschossflächenzahl (GFZ) der maximal zulässigen Gebäudehöhen (Gebäudeoberkante  $OK_{max.}$ ) sowie durch die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (Z). Für die Bemessung der zulässigen Grundflächen gelten die Regelbestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO), hier insbesondere der §§ 19 und 23 BauNVO. Die überbaubaren Flächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert.

In dem Baugebiet gilt die offene Bauweise. Gebäude sind auf dem Grundstück mit seitlichem Grenzabstand entsprechend der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen (Hessische Bauord-

---

<sup>1</sup> Ingenieurbüro für Umweltplanung Dr. Theresa Rühl, Staufenberg: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Stand: 29.09.2021



nung) zu errichten. Um die Entstehung städtebaulich unangepasster Gebäuderiegel zu vermeiden wird bestimmt, dass im Plangebiet ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

#### **Definitionen**

##### **Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S. des § 19(3) BauNVO zulässig sind.

##### **Geschossflächenzahl**

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S. des § 19(3) BauNVO zulässig sind.

##### **Zahl der Vollgeschosse**

Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (§ 20(1) BauNVO i.V.m. § 2(6) HBO).

##### **Bauweise**

Die offene Bauweise (§ 22 BauNVO).

##### **Überbaubare Grundstücksflächen**

Sie sind definiert durch die Festsetzung von Baugrenzen, ergänzend greifen landesrechtliche Abstandsvorschriften (§ 6 HBO).

##### **Höhe baulicher Anlagen**

Maximal zulässige Gebäudeoberkante (Firsthöhe, Attika) über der Oberkante Straßenfläche an der Grundstücksmitte.

### **5.3 Verkehrsflächen**

Der Bau neuer Straßen ist zur Erschließung des Gebiets nicht erforderlich, die verkehrliche Anbindung ist mit dem endausgebauten Amselweg gegeben. In der gegebenen Breite sind die Anforderungen an Aufstellflächen für die Feuerwehr gewährleistet.

Aufgenommen wird der bestehende Landwirtschaftsweg im Süden des Geltungsbereichs. Er verbindet den Amselweg mit dem östlich liegenden Landwirtschaftsbetrieb bzw. dem Brunnenweg und erschließt die dazwischen liegenden Landwirtschaftsflächen. Die befestigte und genutzte Wegefläche weicht von der Grenze der Wegeparzelle ab und läuft etwas außerhalb. Festgesetzt wird eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Anliegerweg/Landwirtschaftsweg. Die Breite der Verkehrsfläche wird mit 8 m bestimmt. Damit wäre ein Ausbau als Erschließungsstraße möglich (perspektivische Umsetzung der im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen-Planung).

### **5.4 Grünfläche**

Die verbleibende Sportplatzfläche zwischen dem Wohngebiet und den landwirtschaftlichen Flächen im Osten soll zukünftig als Bolzplatz und Spielplatz weiter genutzt werden können. Genauere Gestaltungsvorstellungen oder Planungen zur Ausgestaltung liegen noch nicht vor. Mit der Festsetzung der öffentlichen Grünfläche im Bebauungsplan wird die grundsätzliche Nutzungsabsicht planungsrechtlich verbindlich bestimmt, sie ist die Basis für später festzulegende Gestaltungs- und Ausstattungselemente.

### **5.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Zur Minimierung der versiegelten Flächen wird festgesetzt, dass Hofflächen, Terrassen, PKW-Stellplätze und private Verkehrsflächen (Grundstückszuwegungen, Garagenzufahrten usw.) in wasserdurchlässigen Bauweisen zu befestigen sind (z.B. Rasengitter-, Rasenkammersteine, Schotterrassen, im Sandbett verlegtes Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30 % oder Drainagepflaster).

## 5.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Gemeinden sind gem. § 9 Abs.4 BauGB in Verbindung mit § 91 HBO befugt, ergänzend zu den bauplanungsrechtlichen Bestimmungen Festsetzungen nach Bauordnungsrecht zu erlassen.

Aufgenommen sind Bestimmungen

- zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen (Zulässigkeit von Flachdächern, deren Begrünung und Nutzung sowie Bestimmungen zu Dacheindeckungen bei geneigten Dächern),
- zur Einfriedungen von Grundstücken,
- zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (Ausschluss von Schottergärten, Mindestanteile für Bepflanzungen, „verstecken“ von Abfallbehältern) .

Diese Festsetzungen dienen der Einbindung des Baugebiets in die gewachsenen Strukturen und der Berücksichtigung naturschutzfachlicher / umweltfachlicher Nachhaltigkeitsaspekte.

## 6 Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange

### 6.1 Wasserwirtschaft, Bodenschutz, Erschließung, Brandschutz

#### 6.1.1 Gewässerschutz

Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen, Fließgewässer sind im Plangebiet und seiner Umgebung nicht vorhanden.

#### 6.1.2 Bodenschutz

Nachsorgender Bodenschutz:

Nach Kenntnis der Gemeinde Weinbach befinden sich keine Altflächen oder Altlastverdachtsflächen im Bereich des Plangebietes.

Vorsorgender Bodenschutz in der Bauleitplanung ist bereits über § 1a BauGB gesetzlich verankert und umfasst im Wesentlichen<sup>2</sup>

- die Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen,
- den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur,
- einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden, unter anderem durch eine Begrenzung der Flächeninanspruchnahme auf das notwendige Maß.

Unter diesen Gesichtspunkten steht die Planung im Einklang mit den gesetzlichen Grundlagen und den politischen Zielvorgaben für einen sparsamen Umgang mit dem Boden.

Mit der vorliegenden Planung wird der bereits vorhandene und genehmigte bauliche Bestand erfasst. Bauliche Erweiterungen sind nur in eng begrenztem Umfang, in städtebaulich verträglichem Rahmen, zulässig.

Unter dem Gesichtspunkt des vorsorgenden Bodenschutzes ist eine bauliche Nachverdichtung im Bestand der neuen Inanspruchnahme neuer, bislang unberührter Freiflächen vorzuziehen. Schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen sind bei der ausgeübten und zukünftig geplanten Nutzung nicht zu erwarten.

Durch geeignete Maßnahmen können Veränderungen der Bodenstruktur im Zuge der Baumaßnahmen gemindert werden.

Während der Bauzeit und darüber hinaus sind aus diesem Grund folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu ergreifen:

---

<sup>2</sup> vgl. „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ Arbeitshilfe des HMULV, Februar 2011

- Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung (z.B. Schutz des Mutterbodens); von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
- Vermeidung von Bodenverdichtungen - bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen; das heißt ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden.
- Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden.
- Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzung nicht überbaubarer Grundstücksflächen
- Wo möglich, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z.B. durch Absperrung mit Bauzäunen - bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
- Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
- Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen; die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. (Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen).
- Angaben zu Art und Qualität der Verfüllmaterialien.
- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d. h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.

Die Bauherren sollen zu einer bodenschonenden Bauausführung angehalten werden. Hierzu sind auch die Informationsbroschüren des Hess. Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz zu beachten:

Boden — mehr als Baugrund; Bodenschutz für Bauausführende

Boden — damit Ihr Garten funktioniert Bodenschutz für Häuslebauer"

### **6.1.3 Erschließung, Abfallwirtschaft**

Die neuen Grundstücke können an die örtlichen Ver- und Entsorgungsanlagen unmittelbar angeschlossen werden. Mit der vorliegenden Planung werden keine neuen Erschließungsflächen / Erschließungsmaßnahmen erforderlich außer denen auf den Grundstücken selbst.

Im Rahmen der Genehmigungsplanung sind die notwendigen Erschließungsmaßnahmen mit den jeweiligen Versorgungsträgern abzustimmen und die erforderlichen Genehmigungen / Erlaubnisse einzuholen.

Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen sollte bei Neubauten einer Brauchwassernutzungsanlage (Zisterne) zugeführt werden (§ 37 Abs. 4 HWG). Die Voraussetzungen für eine Versickerung des Oberflächenwassers sind im Plangebiet aufgrund der topografischen Situation ungünstig (aufsteigende Böschungslage vom Amselweg zur Grünfläche).

Bei Abriss- und Erdarbeiten sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Stand 1.9.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten. Das Baumerkblatt enthält

Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen.

## 6.2 Verkehr

Das Plangebiet wird über den endausgebauten Amselweg erschlossen. Das mit der Neubebauung einhergehende zusätzliche Verkehrsaufkommen ist gering und kann vom örtlichen Straßennetz ohne weitere Ergänzungen aufgenommen werden. Die Grundstücke sind ausreichend groß dimensioniert um den ruhenden Verkehr (Stellplatznachweis) auf den einzelnen Grundstücken unterzubringen. Eine Nutzung des öffentlichen Straßenraums zur Unterbringung privater Kraftfahrzeuge soll unterbleiben.

Zu berücksichtigen sind im innerörtlichen Planbereich die Anforderungen des landwirtschaftlichen Verkehrs.

## 6.3 Umweltprüfung, Eingriffe in Natur und Landschaft

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Unberührt von diesen Maßgaben des § 13a BauGB ist zu prüfen, ob Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder spezielle artenschutzrechtliche Anforderungen betroffen sind. Ausgewiesene Schutzgebiete (Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete) sind von der Planung nicht betroffen (Informationsportal „natureg.hessen.de“).

Die Planung bereitet kein Projekt vor, für das die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung vorgeschrieben ist. Eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht auch für die städtebauliche Planung nicht (Anlage 1 zum UVPG, Ziffer 18).

Die Vegetationsstrukturen des Sportplatzgeländes waren Anlass zu untersuchen, ob durch die Planung eventuell besonders oder streng geschützte Arten betroffen sein können. Das Ingenieurbüro für Umweltplanung Dr. Theresa Rühl wurde mit der Durchführung entsprechender Untersuchungen beauftragt<sup>3</sup>. Im Zeitraum von Mitte April 2021 bis Ende Juli 2021 wurden zu den für das Plangebiet relevanten Artengruppen Fledermäuse, Reptilien, und Vögel durchgeführt.

Die Ergebnisse zeigen, dass das Untersuchungsgebiet für Fledermäuse keine hohe Bedeutung als Lebensraum hat. Eine Verstärkung von Störungen über das durch die vorhandene Nutzung gegebene Maß hinaus, wird nicht erwartet. Einzig eine Gefährdung einzelner Tiere im Zuge von möglichen Fällarbeiten (Entfernen von Gehölzen an der Grenze zum Amselweg) wird nicht ausgeschlossen, weshalb als Vermeidungsmaßnahme auf eine Bauzeitenbeschränkung verwiesen wird.

Hinweise auf das Vorkommen von Reptilien wurden nicht gefunden, das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wird ausgeschlossen.

Mit der Einhaltung einer Bauzeitenbeschränkung werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (z.B. Tötung von Tieren, Zerstören von Niststätten) vermieden.

---

<sup>3</sup> Ingenieurbüro für Umweltplanung Dr. Theresa Rühl, Staufenberg: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Stand: 29.09.2021

## 7 Bodenordnung, Städtebauliche Daten

Die Grundstücke im Plangebiet sind Eigentum der Gemeinde Weinbach. Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuchs (Baulandumlegung) werden für die Umsetzung des Bebauungsplanes voraussichtlich nicht erforderlich.

Die Flächenbilanz des Plangebiets ergibt folgende Gliederung und Aufteilung zu den jeweiligen Teilflächen:

Teilfläche	Zuordnung BauGB	Fläche	
		Fläche in ca. qm	Anteil
Allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1	4.290	52,93 %
Verkehrsfläche - Anliegerweg	§ 9 Abs. 1 Nr. 11	520	6,42 %
Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15	3.280	40,47 %
Versorgungsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 12	15	0,19 %
<b>Gesamtfläche</b>		<b>8.105</b>	<b>100%</b>