

Gemeinde Wehrheim, Ortsteil Pfaffenwiesbach

## **Begründung**

# **Bebauungsplan**

„Lindenstraße“

## **Entwurf**

Planstand: 25.05.2022

Projektnummer: -

Projektleitung: Fischer

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

## Inhalt

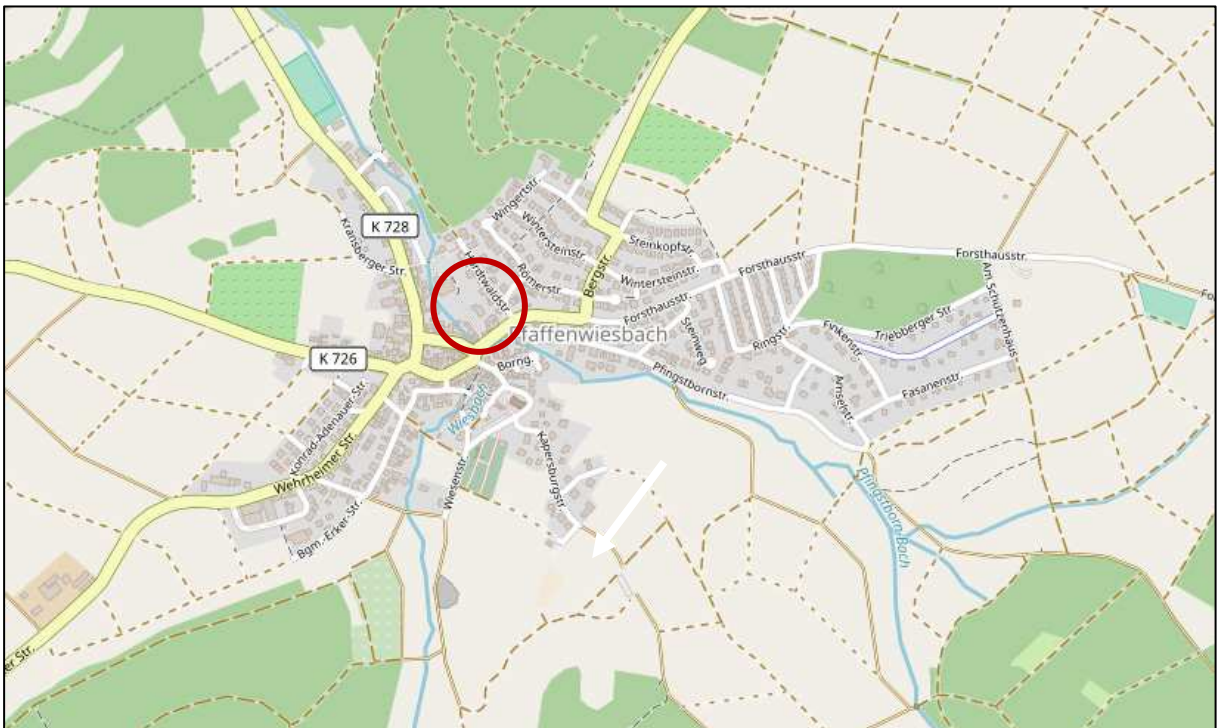
<b>1. Vorbemerkungen</b> .....	<b>2</b>
1.1 Planerfordernis und -ziel .....	2
1.2 Räumlicher Geltungsbereich .....	2
1.3 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung .....	3
1.4 Verbindliche Bauleitplanung .....	3
1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz .....	3
1.6 Verfahrensart und -stand .....	3
<b>2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung</b> .....	<b>4</b>
<b>3. Inhalt und Festsetzungen</b> .....	<b>5</b>
3.1 Art der baulichen Nutzung .....	5
3.2 Maß der baulichen Nutzung.....	5
3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	7
3.4 Verkehrsflächen .....	7
3.5 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen .....	7
<b>4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften</b> .....	<b>8</b>
<b>5. Wasserrechtliche Festsetzung</b> .....	<b>9</b>
<b>6. Berücksichtigung umweltschützender Belange</b> .....	<b>9</b>
6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht.....	9
6.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung .....	9
6.3 Berücksichtigung umweltschützender Belange .....	9
<b>7. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung</b> .....	<b>16</b>
<b>8. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz</b> .....	<b>17</b>
<b>9. Altlastenverdächtige Flächen und Bodenbelastungen</b> .....	<b>19</b>
<b>10. Kampfmittel</b> .....	<b>19</b>
<b>11. Immissionsschutz</b> .....	<b>19</b>
<b>12. Denkmalschutz</b> .....	<b>20</b>
<b>13. Hinweise und sonstige Infrastruktur</b> .....	<b>21</b>
<b>14. Bodenordnung</b> .....	<b>21</b>
<b>15. Kosten</b> .....	<b>21</b>
<b>16. Anlagen und Gutachten</b> .....	<b>21</b>

## 1. Vorbemerkungen

### 1.1 Planerfordernis und -ziel

In der Gemeinde Wehrheim ist im Ortsteil Pfaffenwiesbach die städtebauliche Entwicklung einer Wohnbaufläche mit 3 Bauplätzen südlich der Hardtwaldstraße entlang der Straße zur Wiesbachtalhalle geplant, um somit der bestehenden Nachfrage nach Wohnbauland Rechnung zu tragen. Weiterhin sind in der Planung Verkehrsflächen für Ein- und Ausfahrt der Baugrundstücke sowie öffentliche Parkflächen enthalten, die südlich in Richtung Alte Schule und westlich der Wohnbaufläche liegen. Auf dem Plangebiet befinden sich gegenwärtig der alte Bauhof der Gemeinde, der im Zuge der Planung rückgebaut wird sowie ein Spielplatz, der teilweise in Richtung Norden auf eine bisher freie Wiesenfläche gerückt werden soll. Bauplanungsrechtlich ist das Plangebiet dem Innenbereich i.S.d. § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zuzuordnen, sodass zur Umsetzung der Planung die Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB möglich ist.

### Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 04/2021), bearbeitet

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll demnach die bauplanungsrechtliche Voraussetzung für die städtebauliche Entwicklung einer Wohnbaufläche im Bereich der Straße zur Wiesbachtalhalle geschaffen werden. Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung und öffentlicher Parkflächen. Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden darüber hinaus unter anderem Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen sowie bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften formuliert. Hinzu kommen Festsetzungen zur grünordnerischen Gestaltung und Eingriffsminimierung.

### 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Pfaffenwiesbach, Flur 1, die Flurstücke 323, 324, 326/3 sowie teilweise 318, 319, 325, 331 und wird wie folgt begrenzt:

Norden: Mehrzweckhalle, Wiese mit östlich angrenzender Wohnbebauung  
Osten: angrenzende Gärten mit Wohnbebauung  
Süden: Alte Schule, Wohnbebauung  
Westen: Garten-/Wiesenflächen, Gewässer: Wiesbach

Die Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt rd. 0,42 ha. Hiervon entfallen auf das Allgemeine Wohngebiet rd. 0,15 ha, auf die öffentlichen Straßenverkehrsflächen, inkl. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung rd. 0,15 ha, auf die öffentlichen Grünflächen rd. 0,06 ha sowie auf die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft rd. 0,06 ha.

Auf dem ebenen Gelände des Geltungsbereiches befinden sich bislang ein Spielplatz, der im Zuge der Planung nach Norden verlagert wird, sowie der Bauhof der Gemeinde Pfaffenwiesbach, der im Zuge der Planung rückgebaut wird.

### **1.3 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung**

Das Plangebiet liegt im **Regionalen Flächennutzungsplan RegFNP 2010** innerhalb *Fläche für den Gemeinbedarf*. Dieser Darstellung tragen der Spielplatz, die Mehrzweckhalle und die Feuerwehr Rechnung. Die Folgenutzung des ehem. Bauhofes durch Wohnbebauung ist nicht aus dem RegFNP entwickelt, steht seinen Zielen aufgrund der Kleinflächigkeit aber auch nicht entgegen. Die Darstellungen des RegFNP werden bei Bebauungsplänen, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, im Wege der Berichtigung angepasst.

### **1.4 Verbindliche Bauleitplanung**

Ein Bebauungsplan i.S. d. § 30 BauGB liegt für das Plangebiet nicht vor.

### **1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz**

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen als Ziel der Bauleitplanung nochmals ausdrücklich herausgestellt worden. Brachflächen, leerstehende Gebäude, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten sind vorrangig zu aktivieren. Die Gemeinde Wehrheim ist bestrebt, Flächen im Innenbereich einer baulichen Nutzung zuzuführen und so einen Beitrag zur baulichen Innenentwicklung zu leisten. Der vorliegende Bebauungsplan trägt dem Rechnung.

### **1.6 Verfahrensart und -stand**

Für Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, hat der Gesetzgeber das beschleunigte Verfahren eingeführt. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind vorliegend gegeben, da der Bebauungsplan eine Bestandsüberplanung vornimmt und eine städtebauliche Nachverdichtung mit Wohnbebauung auf einer innerörtlich im geschlossenen Bebauungszusammenhang gelegenen Fläche zum Ziel hat. Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG

besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen. Vorliegend bleibt die zulässige Grundfläche deutlich unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup>. Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet und Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden nicht beeinträchtigt.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 zudem Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich für den durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft nicht erforderlich ist.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Aufstellungsbeschluss gemäß <b>§ 2 Abs. 1 BauGB</b>	____.____.____ Bekanntmachung: ____.____.____
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 2 BauGB</b>	____.____.____ – ____.____.____ Bekanntmachung: ____.____.____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 2 BauGB</b>	Anschreiben: ____.____.____ Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß <b>§ 10 Abs. 1 BauGB</b>	____.____.____

Die Bekanntmachungen erfolgen im Usinger Anzeiger als amtliches Bekanntmachungsorgan der Gemeinde Wehrheim.

## 2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Pfaffenwiesbach innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage an der Straße zur Wiesbachtalhalle/Forsthausstraße, von wo aus über die innerörtlichen Verkehrswege und die umliegenden Bundes-, Landes- und Kreisstraßen eine überörtliche Anbindung an die A 5 erfolgt. Das Plangebiet ist auch für Fußgänger und Radfahrer erreichbar und über die nahegelegene Bushaltestelle an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Der Bebauungsplan setzt zur Sicherung der Erschließung sowie der sonstigen Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes Straßenverkehrsflächen sowie Verkehrsflächen mit besonderen Zweckbestimmungen fest.

Mit Beeinträchtigungen des Verkehrsgeschehens insbesondere in der Straße zur Wiesbachtalhalle und Forsthausstraße ist durch die Umsetzung des Bebauungsplanes mit seinen drei Grundstücken nicht zu rechnen.

### 3. Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan „Lindenstraße“ aufgenommen worden.

#### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Plangebietes **Allgemeines Wohngebiet** i.S.d. § 4 BauNVO fest. Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können darüber hinaus gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

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

Darüber hinaus ergibt sich aus § 13 BauNVO die Zulässigkeit von Räumen für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben.

#### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung

öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung werden daher die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Hinzu kommt eine Festsetzung zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes.

### **Grundflächenzahl (GRZ)**

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,5** fest. Die Festsetzung liegt geringfügig oberhalb der Orientierungswerten für Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete und trägt der planerischen Absicht einer baulichen Nachverdichtung im Bereich einer durch die vorhandene Nutzung baulich vorgeprägten Flächen Rechnung. Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten (angrenzende Kleingärten, Grünflächen) in Verbindung mit der Beachtung der geltenden Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung kann eine ausreichende Besonnung und Belüftung im Allgemeinen Wohngebiet trotz geringfügiger Überschreitung gewahrt werden.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen jedoch um bis zu 50 % und somit im Zuge der vorliegenden Planung höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von  $GRZ = 0,75$  überschritten werden.

### **Geschossflächenzahl (GFZ)**

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet eine einheitliche Geschossflächenzahl von **GFZ = 1,0** fest. Die Geschossflächenzahl ergibt sich aus der Grundflächenzahl multipliziert mit der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse. Es gilt die gesetzliche Regelung des § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO, nach der die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln ist. Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S.d. § 2 Abs. 4 HBO sind, werden demnach nicht angerechnet.

### **Zahl der Vollgeschosse (Z)**

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird zunächst durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

*Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss im Dachraum und ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Garagengeschosse sind Vollgeschosse, wenn sie im Mittel mehr als 2 m über die Geländeoberfläche hinausragen.*

Der Bebauungsplan begrenzt für das Allgemeine Wohngebiet die maximale Zahl der Vollgeschosse einheitlich auf ein Maß von **Z = II**, sodass nach Maßgabe der getroffenen Festsetzungen zur

Höhenentwicklung grundsätzlich eine zweigeschossige Bebauung zuzüglich von Staffel- oder Untergeschossen, die nicht die Vollgeschossdefinition der HBO erfüllen, bauplanungsrechtlich zulässig ist.

### **Festsetzungen zur Höhenentwicklung**

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher empfiehlt sich die ergänzende Festsetzung einer Höhenbegrenzung, um zu dokumentieren, dass sich die geplante Bebauung im Wesentlichen in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt und auch hinsichtlich der Lage verträglich dimensioniert ist.

Damit die Neubauten im Kontext mit der Bestandsbebauung im Planumfeld stehen, wird ergänzend zur zulässigen Zahl an Vollgeschossen die maximale Oberkante Gebäude auf ein Maß von **OK<sub>Geb.</sub>= 11,0 m** begrenzt. Unterer Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die vorhandene Fahrbahn (Oberkante) im Bereich des Flurstücks 323 (Flur 1), gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte. Die Gebäudeoberkante ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes und entspricht bei Flachdächern der Oberkante Attika des obersten Geschosses. Insgesamt dient die Steuerung der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen dazu einer gebietsunverträglichen Bebauung vorzubeugen.

### **3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet eine offene **Bauweise** i.S.d. § 22 Abs. 2 BauNVO fest, sodass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die jeweils engere Festsetzung. Ferner gilt gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen **Nebenanlagen** i.S.d. § 14 BauNVO nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassen werden können. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Der Bebauungsplan bestimmt hierzu einschränkend, dass zwischen dem Rand der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche und der Garageneinfahrt bzw. dem Garagentor ein Mindestabstand einzuhalten ist, der es ermöglicht, das Fahrzeug zum Öffnen des Garagentores von der Straße zu fahren.

### **3.4 Verkehrsflächen**

Der Bebauungsplan setzt zur Sicherung der Erschließung sowie der sonstigen Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB **Straßenverkehrsflächen** sowie Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung **Öffentliche Parkfläche** fest. Die Anschlüsse der Baugrundstücke werden durch Festlegung der Zufahrten gesichert.

### **3.5 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen**

Grundsätzlich geht mit der vorliegenden Bauleitplanung ein Eingriff in den Naturhaushalt sowie den Boden- und Wasserhaushalt einher. Durch verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan kann dieser Eingriff minimiert bzw. in Teilen bereits einem Ausgleich zugeführt werden. Hierzu gehören insbesondere die Festsetzung, dass gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Rad- und Gehwege sowie Hofflächen i. S. von untergeordneten Nebenanlagen in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen sind sowie die Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Laubsträuchern zur grünordnerischen Gestaltung der privaten Baugrundstücke. Ferner ist eine Festsetzung zur Dachbegrünung Bestandteil des



Bebauungsplanes. Hierdurch wird zur Retention von Regenwasser und zur Kühlung des Plangebietes beigetragen, sodass im lokalen Maßstab zur Klimaanpassung beigetragen wird.

Aufgrund der teilweisen Lage innerhalb des Überschwemmungsgebietes des Wiesbachs wird ein Retentionsausgleich erforderlich. Hierzu wird im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel Retentionsmulde festgesetzt. Die Retentionsmulde, ihre Böschungen und die angrenzenden Flächen sind durch Einsaat mit regionaltypischem und standortgerechtem Kräutersaatgut als Extensivgrünland zu entwickeln. Bewirtschaftungsempfehlung: Die Fläche ist nach der Einsaat zweimal jährlich zu mähen. Das Schnittgut ist abzufahren, eine Düngung ist unzulässig.

### **3.6 Erneuerbare Energien**

Um einen Beitrag zur Nutzung lokaler Potenziale zur Energieeinsparung, Effizienzsteigerung und zum Ausbau erneuerbarer Energien zu leisten, wird im Bebauungsplan eine Festsetzung zur Vorsehung von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie in den Bebauungsplan aufgenommen. Die technisch nutzbaren Dachflächen, d.h. alle Dachflächen mit Ausnahme von Ausstiegsöffnungen, Dachflächenfenstern, die der notwendigen Belichtung darunter liegender Räume dienen, Attiken usw. sind mit Photovoltaikmodulen und/oder Solarwärmekollektoren zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie auszustatten.

## **4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO sind bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan „Lindenstraße“ aufgenommen worden. Gegenstand sind Die Dachgestaltung, Einfriedungen sowie die Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen.

### **Dachgestaltung**

Für das Plangebiet liegt die Gestaltungssatzung „Alt-Pfaffenwiesbach“ vor. Es gilt die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung geltende Fassung. Ergänzend wird bestimmt, dass Flachdächer zulässig sind.

### **Einfriedungen**

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich, können aber auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet reduziert werden. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass im Allgemeinen Wohngebiet ausschließlich offene Einfriedungen sowie lebende Hecken bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über der Geländeoberkante zulässig sind. Hierzu ist ein Mindestbodenabstand von 0,15 m einzuhalten.

### **Bepflanzung**

Im Zuge der Bepflanzung des Plangebietes setzt der Bebauungsplan fest, dass gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen sind. Hierbei zählen 1 Baum 25 m<sup>2</sup> und 1 Strauch 2 m<sup>2</sup>. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauergärten können bis zu 25 % der Einzelpflanzen eingestreut werden. Eine Auswahl hierzu wird in der Pflanzliste des Bebauungsplanes aufgeführt.

## **5. Wasserrechtliche Festsetzung**

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 Hessisches Wassergesetz (HWG) sind wasserrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Zur Reduzierung der Abflussmengen des im Plangebietes anfallenden Niederschlagswassers wird festgelegt, dass je Baugrundstück das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen mit einem Mindestvolumen von 6 m<sup>3</sup> zu sammeln und als Brauchwasser z.B. für die Gartenbewässerung zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

## **6. Berücksichtigung umweltschützender Belange**

### **6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht**

Seit In-Kraft-Treten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S. 1359) am 20. Juli 2004 besteht die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan (vgl. § 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Vorgehen ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach In-Kraft-Treten des EAG Bau eingeleitet wurde.

Eine Ausnahme stellen hierbei Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des Vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des Beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB abgewickelt werden. Hier ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht notwendig. Insofern kann vorliegend auf ein entsprechendes Verfahren verzichtet werden.

### **6.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1a BauGB die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und in die Abwägung einzustellen. Dazu sind auch die vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Sofern Bebauungspläne im Beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, gilt: Gemäß § 13a Abs.2 Nr. 4 BauGB gelten in Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr.1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist.

### **6.3 Berücksichtigung umweltschützender Belange**

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, sodass die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines entsprechenden Umweltberichtes nicht erforderlich ist. Die Pflicht, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu ermitteln und zu bewerten sowie in die Abwägung einzustellen, bleibt indes unberührt:

#### **Biotop- und Nutzungstypen/ Flora**

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebiets und seiner näheren Umgebung wurden Geländebegehungen u. a. in den Jahren 2013, 2017 und 2022 durchgeführt. Die jüngste Geländebegehung fand im Januar 2022 statt. Die Erhebungsergebnisse werden nachfolgend beschrieben.

Das Plangebiet befindet sich in der bebauten Ortslage von Pfaffenwiesbach und umfasst hier Teilbereiche des Grundstücks der alten Schule bzw. des zugehörigen Stellplatzes im Süden, Teilbereiche des

ehem. Bauhofanwesens (ursprüngliches landwirtschaftliches Wirtschaftsgebäude) im zentralen Bereich, Teilbereiche eines vorhandenen Spielplatzes und Grünfläche im Norden sowie Teilbereiche angrenzender Gärten im Westen.

Die südlichen Hof- und Stellplatzflächen sind sandig, gepflastert oder geschottert. Im Westen verläuft die asphaltierte Lindenstraße innerhalb des Plangebiets. Der gesamte nördliche Geltungsbereich wird von Vielschnittrasen dominiert, wobei hier Spielplatz und Retentionsraum des Überschwemmungsgebiets liegen. Westlich des Gebäudes im Geltungsbereich befinden sich Sträucher sowie Laubbäume Ahorn (*Acer platanoides*, Stammdurchmesser = StD. 20-30 cm) und Linde (*Tilia spec.*, StD: rd. 50 cm). Innerhalb des eingezäunten Spielplatzes bilden neben dem Vielschnittrasen, Spielgeräten und Sandkasten sieben Laubbäume den Bestand. Im Einzelnen handelt es sich um fünf Birken (*Betula pendula*, StD: 40-60 cm), eine Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*) sowie eine Blutbuche (*Fagus sylvatica f. purpurea*, StD: 40 cm). An das Spielplatzgelände grenzt zudem eine Reihe von Linden (4 x *Tilia spec.*) am Rande der Retentionsmulde an.

Für den Vielschnittrasen wurden Gänseblümchen (*Bellis perennis*), sehr vereinzelt Knolliger Hahnenfuß (*Ranunculus bulbosus*), Gemeiner Löwenzahn (*Taraxacum sect. Ruderalia*), Gemeine Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Weißklee (*Trifolium repens*), Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*), Ehrenpreis (*Veronica spec.*), Scharbockskraut (*Ficaria verna*), sowie vereinzelt Mittlerer Wegerich (*Plantago media*) als charakteristisch notiert.

Im Bestand findet sich zwischen Lindenstraße und Stellplatzflächen ein schmaler Grünstreifen, der von Vielschnittrasen und angepflanzten Kleinbäumen eingenommen wird. Hierbei handelt es sich um vier Weißdorne (*Crataegus spec.*). Als weitere Strukturen sind eine teilweise um den Spielplatz verlaufende Hainbuchenhecke (*Carpinus betulus*) sowie Sträucher und Hecken am Rande der Gärten zu nennen. Hierunter fallen unter anderem Buchsbaum (*Buxus sempervirens*), Mahonie (*Mahonia spec.*), Weißdorn (*Crataegus spec.*), Johannisbeersträucher (*Ribes spec.*), Liguster (*Ligustrum vulgare*) und Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*). Zudem stockt ein Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) innerhalb des südlichsten, teils brachen Gartens.

Außerhalb der beanspruchten Flächen stockt ein alter Birnbaum (*Pyrus domestica*, Stammdurchmesser 70-80 cm).

#### Bestands- und Eingriffsbewertung:

Die vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen beschränken sich auf weitverbreitete Einheiten von naturschutzfachlich geringer (z. B. Vielschnittrasen, Grünstreifen) bis je nach Ausprägung des Gehölzes durchschnittlicher oder leicht erhöhter Wertigkeit. Die nördlichsten Laubbäume werden im Rahmen der Planung zum Erhalt festgesetzt.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen sowie die biologische Vielfalt sind aufgrund der Lage im Siedlungsbereich, der beschriebenen anthropogen überprägten Strukturen sowie dem partiellen Erhalt der Gehölze insgesamt bei Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

Die an das Baufeld angrenzenden Erhaltensbäume sind während der Bauarbeiten zu schützen. Hierbei sind unter anderem die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und die Maßnahmen nach „Baumschutz auf Baustellen“ (GALK e. V. 2012) zu empfehlen. Diesbezüglich sollte vor Baubeginn ein Fachgutachter/ökologische Baubegleitung die Schutzmaßnahmen vor Baubeginn abnehmen.



Foto 1: Weißdorn zw. Stellplätzen und Straße (Blickrichtung von Norden nach Süden).



Foto 2: Ehem. Bauhof mit Hof- und Stellplatzflächen sowie Laubbäume (Blickrichtung von Süden nach Norden).



Foto 3: Spielplatzbereich nördlich des ehem. Bauhofs (Blickrichtung Norden nach Süden).



Foto 4: Retentionsbereich mit Vielschnittrasen und Baumreihe (Blickrichtung von Westen nach Osten).



Foto 5: Gartenbereich westlich der Straße (Blickrichtung von Nordosten nach Südwesten).



Foto 6: Weiterer Gartenbereich westlich der Straße (Blickrichtung von Südosten nach Nordwesten).

### Fauna/ Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise

Maßgeblich für die Belange des Artenschutzes sind die Vorgaben des § 44 ff. Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit den Vorgaben der FFH-Richtlinie (FFH-RL) sowie der

Vogelschutzrichtlinie (VRL). Die Beurteilung von artenschutzrechtlichen Belangen erfolgt zudem unter Berücksichtigung des „Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“ (HMUELV 2011).

Zur Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange werden im Frühjahr und Sommer 2022 faunistische Erhebungen durchgeführt. Als Resultat der Vorauswahl weist das Plangebiet unter Berücksichtigung der räumlichen Lage und der Habitatausstattung Qualitäten als Lebensraum für Vögel, Fledermäuse und Reptilien auf. Diesbezüglich konnten bisher allgemein häufige Arten, insbesondere typische Arten des Siedlungsbereich erfasst werden. Allerdings werden die Aufnahmen erst im Sommer 2022 abgeschlossen sein, sodass keine endgültige Aussage getroffen werden kann.

Die Ergebnisse werden im Laufe des Verfahrens aktualisiert und ggf. Kompensationsmaßnahmen ausgearbeitet.

Es wird auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 BNatSchG hingewiesen. Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen sowie von Abriss-/ Bauarbeiten ist während der Brutzeit (1. März - 30. September) abzusehen. Sofern Rodungen/ Abriss-/ Bauarbeiten in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Vorkommen zu kontrollieren.

Im Falle der Betroffenheit ist die Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu erhalten. Das weitere Vorgehen ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu treffen.

Empfehlungen:

- Reduktion der Durchsichtigkeit/ Spiegelungswirkung von Fassaden:  
Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten sollte für alle spiegelnden Gebäudeteile die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) reduziert werden. Zur Verringerung der Spiegelwirkung sollte eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zulässig verwendet werden.
- Insektenfreundliche Außenbeleuchtung/ Reduktion der Lichtverschmutzung:

Es sollten für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik/ Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, verwendet werden. Die Dauer der Beleuchtung sollte auf das Minimum reduziert werden.

### **Fläche und Boden**

Die nachfolgende Bodenbewertung erfolgte in Anlehnung an die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ (HMUELV 2011) und mittels des BodenViewers Hessen (HLNUG 2017).

Das ebene Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsraums und umfasst eine Fläche von rd. 0,29 ha, wovon Straßenverkehrsfläche sowie Hof- und Stellflächen bereits teil- bis vollversiegelt sind. Im Bereich des Grünlands, der Gärten sowie der Gehölze sind intakte Bodenfunktionen des Boden-, Wasser- und Nährstoffhaushalt zu erwarten. Dennoch ist von einer geringen Vorbelastung durch Bodenabtrag, Bodenauftrag, -durchmischung und Verdichtung hervorgehend aus der gärtnerischen Nutzung, der Lage zwischen Wohnbebauung und Straßenverkehrsfläche und der langzeitlichen Prägung im Siedlungsbereich auszugehen. Der BodenViewer Hessen gibt folglich an, dass es sich um Böden im Bereich von Siedlung, Industrie und Verkehr handelt und es werden keine Daten zur Bodenfunktionsbewertung zur Verfügung gestellt. Es sind überprägte Bodenprofile von Auengley anzunehmen. Die mehr oder minder noch vorhandenen Böden aus Auensedimenten mit Substrat aus 3 bis >10 dm Auenschluff und/oder -lehm (Holozän) über Terrassensand (Pleistozän) stehen im Zusammenhang zum

nahgelegenen Wiesbach. Böden, insbesondere Auenböden sind empfindlich gegenüber Bodenversiegelung, -auf- oder -abtrag sowie -vermischung.

Die Erosionsanfälligkeit wird anhand eines K-Faktor (Erosionsatlas) von  $> 0,3 - 0,4$  als mittel bis leicht erhöht innerhalb des Plangebiets bewertet. Jedoch sind aufgrund der Lage im Siedlungsbereich sowie aufgrund von fehlenden Hinweisen auf Erosionserscheinungen im Plangebiet Erosionen im Zusammenhang mit Hangrutschen oder fehlender Vegetationsdecke nicht zu erwarten. Dagegen wird auf pot. Bodenbewegungen im Rahmen von Überschwemmungen hingewiesen.

Altablagerungen und Altstandorte sowie sonstige Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen, Kampfmittelverdachtsfälle und Bergwerksrelikte sind zum derzeitigen Kenntnisstand innerhalb und angrenzend zum Plangebiet nicht bekannt.

Im Rahmen der Bauausführung sind aus Sicht des Bodenschutzes die folgenden eingriffsminimierenden Maßnahmen zu empfehlen (aus HMUELV 2011: Bodenschutz in der Bauleitplanung):

- Nach § 202 BauGB ist in der Bauphase der Mutterboden zu erhalten und zu schützen
- „Mutterboden, der bei Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu halten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen“,
- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731),
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs,
- Berücksichtigung der Witterung beim Befahren der Böden,
- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens,
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden.

Des Weiteren wird auf die nachfolgenden Info-Blätter des Hess. Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz verwiesen:

- Boden – mehr als Baugrund; Bodenschutz für Bauausführende (HMUKLV 2018)
- Boden – damit Ihr Garten funktioniert; Bodenschutz für Häuslebauer (HMUKLV 2018)

Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da insbesondere die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden. Allerdings ist eine Vorbelastung der Böden bereits weitgehend vorhanden. Zudem werden eingriffsminimierende Maßnahmen wie die wasserdurchlässige Flächenbefestigung von Gehwegen, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen festgesetzt.

Bei Berücksichtigung aller genannten Aspekte ergibt sich eine geringe bis mittlere Konfliktsituation hinsichtlich des Schutzgutes Boden bei Umsetzung der Planung.

## **Wasser**

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine oberirdischen Gewässer, Quellen oder quellige Bereiche. Jedoch verläuft der Pfingstbornbach südlich sowie der Wiesbach mit der Abflussklasse 1 rund 11 bis 40 m westlich des Plangebiets, sodass das amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet sowie das Abflussgebiet des Wiesbach im räumlichen Geltungsbereich liegen. In diesem Kontext wird neben der Kennzeichnung des Überschwemmungsgebiets im Bebauungsplan eine Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung Retentionsbecken ausgewiesen. Diesbezüglich wird ergänzend auf die Ausführungen im Kapitel 8

verwiesen. Geplante Wasserschutzgebiete wie auch amtlich festgesetzte Trink- und Heilquellenschutzgebiete sind im Planungsraum nicht bekannt.

Im Rahmen der Planung wird sich der Versiegelungsgrad insbesondere im Zentrum des Geltungsbeereichs des Bebauungsplans erhöhen. Es gehen mit der Bodenversiegelung negative Effekte in Bezug auf den Bodenwasserhaushalt (u. a. Erhöhung des Oberflächenabflusses des Niederschlagswassers, Erhöhung des Spitzenabflusses der Vorfluter, steigende Hochwasserspitzen, kein Infiltrationsvermögen, Verringerung der Grundwasserneubildung) einher. Jedoch tragen die Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Flächenbefestigung von Rad- und Gehwegen und Hofflächen zur Reduzierung der Eingriffswirkung hinsichtlich des Schutzguts Wasser bei, da eine geringe Infiltrationsrate erhalten bleiben kann. Auch die festgesetzte Dachbegrünung kann Wasser speichern, zu einer gedrosselten Abflusswirkung und verminderten Verdunstung beitragen.

Bei Berücksichtigung der Nähe zu Fließgewässern, der hinzukommenden Versiegelung, aber auch der Lage im Siedlungsgefüge und der eingriffsminimierenden Maßnahmen ergibt sich in der Zusammenfassung bei Umsetzung des Vorhabens eine mäßige Konfliktsituation im Hinblick auf das Schutzgut Wasser. Die Ge- und Verbote hinsichtlich des festgesetzten Überschwemmungsgebiets im Rahmen des Wasserhaushaltsgesetzes und Hessischen Wassergesetz sind zu beachten.

### **Klima und Luft/ Emissionen**

Der Ortsteil Pfaffenwiesbach befindet sich in einer ursprünglich durch Bäche geprägten Tallage im östlichen Hintertaunus. Der Waldanteil des entsprechenden Landschaftsraum ist mit mehr als 70 % sehr hoch, sodass nach unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen großräumige Wälder anschließen. Wald und gehölzreiche Flächen besitzen durch u. a. ihre Produktion von Sauerstoff, Speicherung von Kohlenstoff, Filterung von Staub sowie ihre Verdunstungsleistung eine hohe klimatische Wirksamkeit. Neben gehölzreichen Flächen werden zudem Freiflächen als klimatische Ausgleichsflächen bezeichnet. Klimatische Ausgleichsflächen wirken den auf Grund von Wärme und Luftschadstoffen belasteten Siedlungsflächen durch Kalt- und Frischluftproduktion und -zufuhr entgegen. Allerdings sind klimatische Belastungsräume in der Umgebung unter anderem aufgrund der kleinräumigen Siedlungsstrukturen und der Luftströmungsverhältnisse eher gering ausgeprägt.

Folglich kann von einer geeigneten Kalt- und Frischluftversorgung innerhalb und angrenzend zum Plangebiet ausgegangen werden. Die Kalt- und Frischluftbahnen verlaufen der Topografie entsprechend von den bewaldeten höheren Lagen in die durchflossene und bebaute Tallage von Pfaffenwiesbach. In diesem Zusammenhang und trotz der generellen verkehrsbedingten Luftschadstoffe kann von einer tendenziell guten Luftqualität und Luftzirkulation im Planungsraum ausgegangen werden.

Bei Umsetzung der Planung ist in Folge der Bebauung mit kleinklimatischen Effekten wie zum Beispiel eine eingeschränkte Verdunstung sowie eine leicht erhöhte Durchschnittstemperatur im Plangebiet zu rechnen. Bei Umsetzung der Planung resultiert keine erhebliche Beeinträchtigung der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität zum derzeitigen Kenntnisstand.

Der naheliegende Wald wird weiterhin zu einer geeigneten Frisch- und Kaltluftzufuhr beitragen. Zudem werden zahlreiche eingriffsminimierende Festsetzungen wie unter anderem die Dachbegrünung und der Erhalt einiger Laubbäume getroffen. Auch die Festsetzung zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie ist besonders herauszustellen.

Bei Umsetzung der Planung ergibt sich zum derzeitigen Kenntnisstand eine eher geringe Konfliktsituation hinsichtlich der Luft, des Lokalklimas sowie des Klimas zum derzeitigen Kenntnisstand. Eine Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels, außer der pot. Überschwemmungsgefahr, ist derzeit nicht erkennbar.

### **Natura-2000-Gebieten und sonstigen Schutzgebiete**

Es befindet sich keine Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und Europäische Vogel-schutzgebiete (VSG) innerhalb oder angrenzend zum Plangebiet. Das nächste Natura-2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet Nr. 5617-301 „Haubergsgrund bei Pfaffenwiesbach“ in rd. 400 m südlicher Entfernung. Da die vorliegende Planung jedoch weit außerhalb des Schutzgebiets stattfindet und der Wirkungsraum der Planung nicht an jenes reicht, sind keine Einschränkungen oder negative Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des Natura-2000-Gebiets zum derzeitigen Kenntnisstand gegeben.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG und § 13 BNatSchG i. V. m. § 13 HAGBNatSchG wurden innerhalb und angrenzend zur Planung nicht festgestellt. Der Natureg Viewer Hessen beinhaltet den Hinweis auf den Biototyp 02.200 hinsichtlich der „Ufergehölz am Wiesbach nördlich Pfaffenwiesbach“. Die potenziell geschützten Gehölze – auf Höhe des Geltungsbereich Weiden (*Salix spec.*) - werden im Rahmen der Planung nicht betroffen.

Das Plangebiet liegt im zweitgrößten Naturpark Hessens, dem Naturpark „Hochtaunus“. Naturparke sind großräumige Schutzgebiete, deren Schutzstatus sich vor allem aus der durch die landschaftlichen Voraussetzungen gegebene Erholungsfunktion bedingt. Ausgenommen dessen befindet sich das Plangebiet fern ab von anderweitigen Schutzgebieten nach Bundesnaturschutzgesetz. Im Plangebiet finden sich keine Kompensations- und Ökokontoflächen. Auch werden diese Flächen mit rechtlicher Bindung im Rahmen der Planung nicht tangiert.

In der Zusammenfassung ist bei Umsetzung der Planung keine Konfliktpotenzial im Hinblick auf Schutzgebiete, einschließlich der Natura-2000-Gebiete, ersichtlich.

### **Menschen und seine Gesundheit**

Im Rahmen der Planung wird im Ortsteil Pfaffenwiesbach zwischen Mehrzweckhalle und Alte Schule eine städtebauliche Nachverdichtung vorbereitet. Die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebiets zu den Nutzungen im näheren Umfeld entspricht dem Trennungsgrundsatz des § 50 Bundes-Immissions-schutzgesetz. Auch hinsichtlich des zu erwartenden geringen Anstiegs von Emissionen (Licht, Wärme, Feinstaub bzw. Staub, Luftschadstoffe, Reifenabrieb, Lärm) in Folge der planungsrechtlich ermöglichten Bebauung, des Betriebs sowie dem zusätzlichen Verkehr sind keine wesentlichen immissionsschutz-rechtliche Konflikte ersichtlich. Die auftretenden Störungen/ Lärm während der Bauphase treten nur temporär auf. Des Weiteren gelangen bestandsorientiert Parkanlage und Spielplatz (sowie Retentions-becken) zur Ausweisung. Hierbei reduziert sich der Flächenanteil dieser Nutzungen im Vergleich zum Bestand, sodass sich die Freizeit- und Erholungsfunktion verringert. Wesentliche nachteilige Effekte für den Menschen und seine Gesundheit, auch hinsichtlich der Wohnqualität, sind zum derzeitigen Kennt-nissand allerdings nicht zu erwarten. Zudem wird die Wegestruktur beibehalten, sodass eine Durchgän-gigkeit zur Mehrzweckhalle sowie von Norden nach Süden verbleibt.

Insgesamt ergeben sich bei Umsetzung des Planvorhabens keine wesentlichen Beeinträchtigungen für den Mensch und seine Gesundheit zum derzeitigen Kenntnisstand.

### **Auswirkungen auf die Landschaft**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsgefüges von Pfaffenwiesbach im Landschaftsraum 5 „Taunushochlagen mit der Usa“. Die vielfältige, reliefgeprägte Waldlandschaft mit Rodungsinseln in einem lärmarmen Gesamtumfeld bedingt eine sehr hohe Landschaftsqualität (Regionalverband Frank-furtRheinMain).

Da sich das Plangebiet innerhalb der Ortslage von Pfaffenwiesbach befindet, wird das dortige Orts- und Landschaftsbild vorwiegend von Bebauung, Gärten und den einzelnen Laubbäumen geprägt. Die



Sichtbeziehungen sind dementsprechend beschränkt. Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden unter anderem Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften sowie grünordnerische und eingriffsminimierende Festsetzungen (z. B. Erhalt von Laubbäumen) formuliert. Darüber hinaus besitzt die Gemeinde Wehrheim eine Stellplatz- und Gestaltungssatzung, die zu beachten ist. In Summe wird sich demnach die Bebauung in die Umgebung einfügen.

Ein Landschaftsschutzgebiet befindet sich nicht im näheren Umkreis des Planungsraums. Insgesamt ergibt sich zum derzeitigen Kenntnisstand keine Beeinträchtigung des Ort- und Landschaftsbilds durch das geplante Vorhaben.

### **Kultur- und sonstige Sachgüter**

Der Ortskern von Pfaffenwiesbach ist als „Gesamtanlage Schillerstraße / Nauheimer Straße“ geschützt. Das Plangebiet grenzt im Süden an das Kulturdenkmal aus geschichtlichen und städtebaulichen Gründen. Im Süden des Geltungsbereichs werden keine erheblichen Veränderungen durch den vorliegenden Bebauungsplan erzielt. Es ist davon auszugehen, dass die vorliegende Planung das Denkmal nicht tangiert.

Falls bei Erdarbeiten dennoch Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

## **7. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S.1509) wurde das Baugesetzbuch zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Seit 01.11.2020 wurde das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft gesetzt, welches die bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV) und das bisherige Erneuerbare-Energien-WärmeGesetz (EEWärmeG) in einem Gesetz zusammenführt. Hierdurch werden einheitliche Regeln für die energetischen Anforderungen an Neubauten, an Bestandsgebäude und an den Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteversorgung von Gebäuden geschaffen. Zweck des Gesetzes ist ein möglichst sparsamer Einsatz von Energie in Gebäude einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb. Nach § 10 Abs. 1 und 2 GEG sind Gebäude so zu errichten, dass der Gesamtenergiebedarf die festgelegten Höchstwerte nicht überschreitet, Energieverluste vermieden werden und der Wärme- und Kälteenergiebedarf zumindest anteilig durch die Nutzung erneuerbarer Energien gedeckt wird. In Ergänzung zu den fachgesetzlichen Regelungen wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die technisch nutzbaren Dachflächen, d.h. alle Dachflächen mit Ausnahme von Ausstiegsöffnungen, Dachflächenfenstern, die der notwendigen Belichtung darunter liegender Räume dienen, Attiken usw. mit Photovoltaikmodulen und/oder Solarwärmekollektoren zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie auszustatten sind.

## **8. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz**

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

### **Wasserversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser erfolgt aus dem bestehenden Leitungsnetz.

### **Abwasserentsorgung**

Die Entwässerung der Baugrundstücke erfolgt über die vorhandene Kanalisation im Mischsystem. Im Übrigen wird bezüglich der Verwertung von anfallendem Niederschlagswasser auf das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und das Hessischen Wassergesetz (HWG) verwiesen:

#### **§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung**

*Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.*

#### **§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung**

*Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.*

Da sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG unmittelbar geltendes Recht darstellen, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf, wird vorliegend etwa von weitergehenden wasserrechtlichen Festsetzungen abgesehen.

### **Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines ausgewiesenen Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebietes.

### **Überschwemmungsgebiete und oberirdische Gewässer**

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine oberirdischen Gewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche.

Allerdings liegt Flurstück 324 teilweise im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Wiesbaches. Nach § 78 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden bei der Aufstellung, Änderungen oder Ergänzungen von Bauleitplänen für die Gebiete nach § 34 BauGB in der Abwägung insbesondere zu berücksichtigen:

1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger
2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
3. die hochwasserangepasste Einrichtung von Bauvorhaben.

Das Plangebiet ist durch die gegenwärtige Nutzung als ehemaliger Betriebshof und Parkplatz bereits baulich vorbelastet. Ferner befindet sich untergeordnet der Spielplatz innerhalb des Überschwemmungsgebietes. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung im Sinne einer baulichen Nachverdichtung geschaffen werden. Zur Ausweisung gelangt hierzu ein Allgemeines Wohngebiet, wobei dieses sowie die überbaubaren Grundstücksflächen teilweise innerhalb des Überschwemmungsgebietes liegen. Für einen Retentionsausgleich wird im nördlichen Bereich eine Fläche für ein Retentionsbecken ausgewiesen, sodass trotz Teilinanspruchnahme des Überschwemmungsgebietes im Vollzug des Bebauungsplanes nicht mit einer Verschärfung der Abflusssituation im Falle eines Hochwassers zu rechnen ist. Insofern sind nachteilige Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger sowie negative Beeinträchtigungen des bestehenden Hochwasserschutzes nicht zu erwarten. Die restlichen Flächen, insbesondere die öffentlichen Parkflächen, schränken bei plangleicher Ausführung den Stauraum nicht ein. Die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen innerhalb des Überschwemmungsgebietes steht unter dem Vorbehalt einer Genehmigung nach § 78 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz durch die zuständige Behörde.

Für die Planung und den Nachweis zum Retentionsbecken wurde ein Ingenieurbüro beauftragt. Die Kompensationsberechnung für das Baugebiet ist der Begründung als Anlage beigefügt. Im Ergebnis geht durch die Bebauung ein Retentionsvolumen von 100 m<sup>3</sup> verloren, bei einer mittleren Abgrabungstiefe von 30 cm resultiert eine Ausgleichsfläche von 334 m<sup>2</sup>. Für weitergehende Informationen wird auf die Ausführungen im Erläuterungsbericht zur Kompensationsberechnung verwiesen.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für ein Retentionsbecken ist ausreichend dimensioniert, das erforderliche Retentionsvolumen laut Kompensationsberechnung vorzuhalten, sodass trotz teilweiser Lage des Plangebietes innerhalb des Überschwemmungsgebietes den Belangen des Hochwasserschutzes Rechnung getragen werden kann. Negative Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger können ebenfalls vermieden werden. Ferner sind durch das Retentionsbecken sowie den im Bebauungsplan festgesetzten eingriffsminimierenden Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Bauweise von Rad-, Gehwegen und Hofflächen und zur Dachbegrünung unter Hinweis auf die bestehende anthropogene Vorprägung im Planbereich nicht mit einer Verstärkung des Oberflächenabfluss bzw. mit steigenden Hochwasserspitzen gegenüber dem Bestand zu rechnen.

### **Bodenversiegelung**

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge einer Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Hinzu kommt gegebenenfalls auch der potenzielle Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen.

Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen, Garagenzufahrten sowie Hofflächen auf den Baugrundstücken. Darüber hinaus sind Dächer bis zu begrünen. Insofern werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Maßnahmen vorgegeben, die der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegenwirken. Darüber hinaus ist eine wasserwirtschaftliche Festsetzung mit Vorgaben zu Regenwassersammelanlagen (Zisternen mit einem

Mindestvolumen von 6 m<sup>3</sup>) Bestandteil des Bebauungsplanes. Das hier aufgefangene Niederschlagswasser ist u.a. für eine Gartenbewässerung nutzbar. Die Festsetzungen dienen dem Schutz des Grundwassers.

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

*Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind*

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

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

## **9. Altlastenverdächtige Flächen und Bodenbelastungen**

*Altlasten*

Altablagerungen und Altstandorte sowie sonstige Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind der Gemeinde Wehrheim nicht bekannt.

## **10. Kampfmittel**

Sollte im Zuge der Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

## **11. Immissionsschutz**

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Wohnbebauung im Bereich der Straßen zur Wiesbachtalhalle und Forsthausstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Lindenstraße“ sowie der sonstigen Nutzungen und Freiflächen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden. Da im Plangebiet oder im näheren Umfeld zudem keine besonders lärmintensiven oder störanfälligen Nutzungen vorhanden sind oder bauplanungsrechtlich vorbereitet werden und das Verkehrsaufkommen im Bereich der bestehenden und geplanten Verkehrswege nicht über ein innerörtlich übliches Maß hinausgeht, ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt grundsätzlich nicht von immissionsschutzrechtlichen Konflikten auszugehen.

Zur Beurteilung wurde dennoch eine schalltechnische Untersuchung in Bezug auf die Lage angrenzend zur Mehrzweckhalle erstellt, die der Begründung als Anlage beigefügt ist. Diesbezüglich wird darauf

hingewiesen, dass das Gutachten, als Entwurf gekennzeichnet ist, es handelt sich hierbei jedoch um die Endfassung des Gutachtens.

Die Mehrzweckhalle wird zur Sportnutzung als Versammlungsort für Vereine genutzt. Diese Nutzungen sind in der Regel vor 22 Uhr beendet. An wenigen Tagen im Jahr wird die Halle auch zu Festveranstaltungen genutzt. Im Ergebnis der Berechnungen unterschreiten die ermittelten Beurteilungspegel den zur Tagzeit für Allgemeine Wohngebiete geltenden Immissionsrichtwert von  $L=55$  dB(A) an allen Immissionsorten. Hieran ändert sich auch nicht die vorgenommene Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen im Bebauungsplan. Zur Nachtzeit ergeben sich Überschreitungen von  $L=40$  dB(A) um bis zu 10 dB. Auch die Bedingung der TA Lärm, wonach die Immissionsrichtwerte durch einzelne kurze Geräuschspitzen zur Tagzeit um maximal  $\Delta L = 30$  dB und zur Nachtzeit um maximal  $\Delta L = 20$  dB überschritten werden dürfen, wird zur Nachtzeit nicht erfüllt. Ursächlich für die Überschreitungen zur Nachtzeit sowohl des Immissionsrichtwertes als auch des Maximalpegelkriteriums sind die Parkierungsvorgänge im direkten Bereich des zukünftigen Wohngebietes. Insofern werden Lärminderungsmaßnahmen erforderlich. Nach der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ ist die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes verbundenen Erwartungen auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastigungen zu erfüllen. Die Orientierungswerte sind jedoch bewusst nicht als Grenzwerte angelegt, sondern können im Einzelfall einer begründeten Abwägung zugeführt werden. Die Abwägung kann dann in bestimmten Fällen zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen. In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oftmals nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, ist dann jedoch möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen vorzusehen und planungsrechtlich abzusichern. Bauliche Maßnahmen in Form von Lärmschutzwänden im Bereich der Pkw-Stellplätze zur Minderung der Beurteilungspegel zur Nachtzeit erscheinen unrealistisch, da zum Schutze der Obergeschosse der Wohngebäude im Plangebiet diese Wände nahezu die Höhe der Gebäude erreichen müssten und in Bezug auf die Lage im amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiet eine zusätzliche Barrierewirkung erzielen würden. Angesichts der geplanten Wohnbauentwicklung zur Deckung der Nachfrage an Wohnraum in zentraler innerörtlicher Lage sind zur Vermeidung immissionsschutzrechtlicher Konflikte sowie zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse organisatorische Maßnahmen zu treffen. Im Vollzug des Bebauungsplanes sind zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte während der normalen Nutzung der Mehrzweckhalle die Veranstaltungen so rechtzeitig vor 22 Uhr zu beenden, dass die Pkw-Abfahrten aller Besucher zur Tagzeit, d.h. vor 22 Uhr erfolgt sind. Da die für besondere einzelne Ereignisse im Jahr möglichen erhöhten Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm eingehalten werden, können derartige Veranstaltungen bei entsprechender Genehmigung der Behörde zugelassen werden. Ferner gilt es im Vollzug des Bebauungsplanes zu regeln, dass die Nutzung der Pkw-Stellplätze im Plangebiet, mit Ausnahme der Anlieger des Allgemeinen Wohngebietes, ausgeschlossen wird.

## 12. Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

### **13. Hinweise und sonstige Infrastruktur**

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Wehrheim in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksamen Fassung.

### **14. Bodenordnung**

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht vorgesehen.

### **15. Kosten**

Der Gemeinde Wehrheim entstehen aus dem Vollzug des Bebauungsplanes keine Kosten.

### **16. Anlagen und Gutachten**

- Erläuterungsbericht zur Kompensationsberechnung zum Neubaugebiet „Lindenstraße“, Stand: 05/2022
- Immissionsgutachten, Steinert, Büro für Schallschutz, Stand: 08/2017

Planstand: 25.05.2022

Projektnummer: -

Projektleitung: Fischer

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)