

Stadt Wetzlar, Stadtteil Dutenhofen

## **Begründung**

# **Bebauungsplan Nr. 14**

„Im Ringelfelde“

## **Entwurf**

Planstand: 07.12.2020

Projektnummer: 201419

Projektleitung: Böttger / Adler

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>3</b>
1.1 Planerfordernis und -ziel .....	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich .....	4
1.3 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung .....	5
1.4 Verbindliche Bauleitplanung .....	6
1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz .....	6
1.6 Verfahrensart und -stand .....	6
<b>2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung</b> .....	<b>7</b>
<b>3. Inhalt und Festsetzungen</b> .....	<b>8</b>
3.1 Art der baulichen Nutzung .....	8
3.2 Maß der baulichen Nutzung.....	10
3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	12
3.4 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen .....	12
<b>4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften</b> .....	<b>13</b>
4.1 Dachgestaltung .....	13
4.2 Werbeanlagen.....	13
4.3 Einfriedungen .....	13
4.4 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen .....	14
<b>5. Berücksichtigung umweltschützender Belange</b> .....	<b>14</b>
5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht.....	14
5.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung .....	14
5.3 Artenschutzrechtliche Belange .....	15
<b>6. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz</b> .....	<b>16</b>
6.1 Überschwemmungsgebiet .....	16
6.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz.....	16
6.3 Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen .....	17
6.4 Abwasserbeseitigung.....	18
6.5 Abflussregelung .....	19
<b>7. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz</b> .....	<b>19</b>
<b>8. Kampfmittel</b> .....	<b>21</b>
<b>9. Immissionsschutz</b> .....	<b>21</b>
<b>10. Denkmalschutz</b> .....	<b>21</b>
<b>11. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung</b> .....	<b>22</b>
<b>12. Bodenordnung</b> .....	<b>22</b>

**13. Anlagen und Gutachten ..... 22**

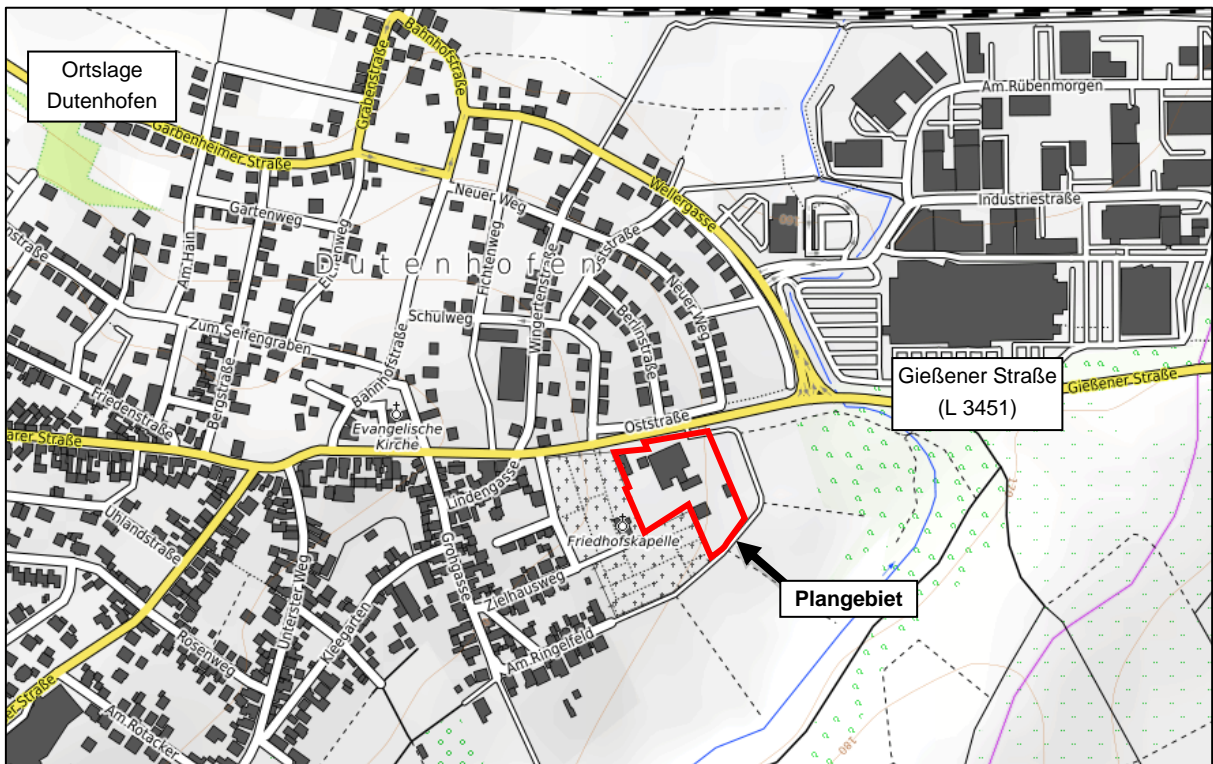
## 1. Vorbemerkungen

### 1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Absicht der Autohaus Schneider GmbH den seit 1973 bestehenden Firmenstandort in Wetzlar, südlich der Gießener Straße (Landesstraße L 3451), in Richtung Süden und Osten zu erweitern wurde bereits 2008 an die Stadt Wetzlar kommuniziert und daraufhin bauplanungsrechtlich vorbereitet. Dem vorangegangen waren bereits zwischen den Jahren 1981 bis 2002 Baumaßnahmen zur Erweiterung und Sicherung des Standorts, die auf Grundlage des § 34 BauGB genehmigt werden konnten. Erst die ab 2008 angestrebten Erweiterungen des Betriebsgeländes und die Sicherung der im östlichen Bereich des Betriebsgeländes bestehenden Stellflächen für Neu- und Gebrauchtwagen, erforderte die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Die angestrebte Erweiterung erfolgte aus den bereits damals vollständig ausgenutzten Betriebsflächen, die keine Möglichkeiten für eine weitergehende, aber aus Gründen des Betriebsablaufs und auch insbesondere angesichts der Vorgaben des Herstellers erforderliche Ausnutzung boten.

Bereits zur Aufstellung des Bebauungsplanes befanden sich die Flächen des Plangebietes in einem baulich sowie verkehrlich erschlossenen Bereich und waren über die Festlegung der Flächen als *Vorangebiet Siedlung Bestand* im Regionalplan Mittelhessen 2001 – entsprechend der Festlegungen des gegenwärtig rechtswirksamen Regionalplans Mittelhessen 2010 – und die Darstellung als *Gemischte Bauflächen Bestand* und *Planung* des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Wetzlar von 1981 aus raumordnerischer Sicht und auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung bereits grundsätzlich für eine entsprechende Entwicklung vorgesehen. Daher wurde am 12.11.2008 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Im Ringelfelde“ unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens zur Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

### Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 10/2020), bearbeitet

Planziel war die Ausweisung eines Mischgebietes i.S.d. § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO), um neben den bestehenden und geplanten baulichen Anlagen und Nutzungen im Bereich des Autohauses Schneider GmbH auch die entlang der Gießener Straße, unmittelbar benachbart gelegenen Nutzungen bauplanungsrechtlich zu sichern sowie die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine rückwärtige Wohnbebauung im Sinne einer baulichen Abrundung des Ortsrandes zu schaffen. Da es sich beim beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB um ein einstufiges Verfahren handelt wurde daraufhin die Offenlegung des Bebauungsplanes-Entwurfes durchgeführt. Das Bauleitplanverfahren wurde anschließend jedoch nicht weitergeführt.

Angesichts der gegenwärtigen Bestrebungen zur Errichtung eines weiteren Wohngebäudes im rückwärtigen Bereich des Betriebsgeländes sowie der weiterhin erforderlichen Sicherung der bestehenden baulichen Anlagen und Nutzungen im Plangebiet soll nunmehr das Bauleitverfahren zum Abschluss gebracht werden. Da die bislang unbebaute Fläche für die geplante Errichtung des weiteren Wohngebäudes bauplanungsrechtlich bislang noch als Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB zu bewerten ist, wird das Verfahren auf das zweistufige Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB umgestellt. Die bereits durchgeführte Offenlegung des Bebauungsplan-Entwurfes im beschleunigten Verfahren wird hierbei als frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen des nun zur Anwendung kommenden zweistufigen Regelverfahrens gewertet. Das Planziel, die Ausweisung eines Mischgebietes i.S.d. § 6 BauNVO, sowie der Geltungsbereich des Bebauungsplans bleiben unverändert erhalten, wohingegen die Festsetzungen des früheren Bebauungsplan-Entwurfes nach Maßgabe der konkreten Vorhabensplanung sowie an aktuelle gesetzliche Vorgaben angepasst werden.

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand des Stadtteils Dutenhofen, südlich der Gießener Straße (Landesstraße L 3451). Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Dutenhofen, Flur 11, die Flurstücke 25, 26, 27, 28, 29, 31, 30/1, 30/2, 30/3, 58/2 und 58/4 teilweise und wird wie folgt begrenzt:

- Norden: Gießener Straße (Landesstraße L 3451)
- Westen: Gelände des Friedhofs Dutenhofen
- Süden: Gelände des Friedhofs Dutenhofen sowie Wegeparzelle in Verlängerung der Straße Am Ringelfeld sowie angrenzend landwirtschaftlich genutzte Flächen
- Osten: Obstbaumreihe mit angrenzender Wegeparzelle in Verlängerung der Straße Am Ringelfeld sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen

**Blickrichtung Süden**



**Blickrichtung Westen**





**Blickrichtung Norden**



**Blickrichtung Osten**



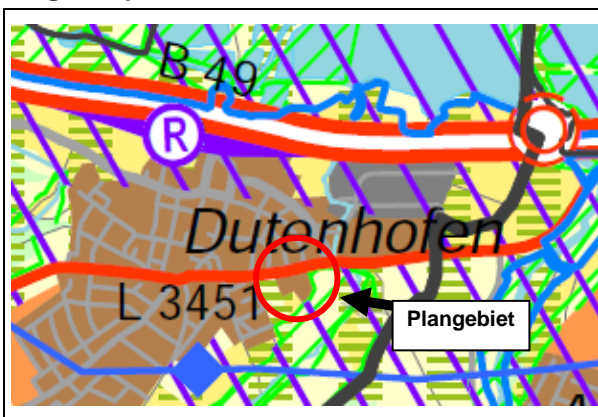
Eigene Aufnahmen (07/2019)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von rd. 1,2 ha (11.889 m<sup>2</sup>), wobei die gesamte Fläche auf das Mischgebiet entfällt. Im Bestand setzt sich das Plangebiet gegenwärtig aus dem Betriebsgelände der Autohaus Schneider GmbH mit bestehenden baulichen Anlagen sowie bereits weitgehend versiegelten Hof-, Stell- und Lagerflächen und aus den sich westlich sowie rückwärtig an das Betriebsgelände anschließenden Wohngebäuden mit zugehörigen Freiflächen zusammen. Weiterhin umfasst das Plangebiet im Südosten, rückwärtig des Betriebsgeländes bislang noch unbebaute Flächen, auf denen die Errichtung eines weiteren Wohngebäudes geplant ist und bei denen es sich aktuell noch um strukturarmen Vielschnittrasen handelt.

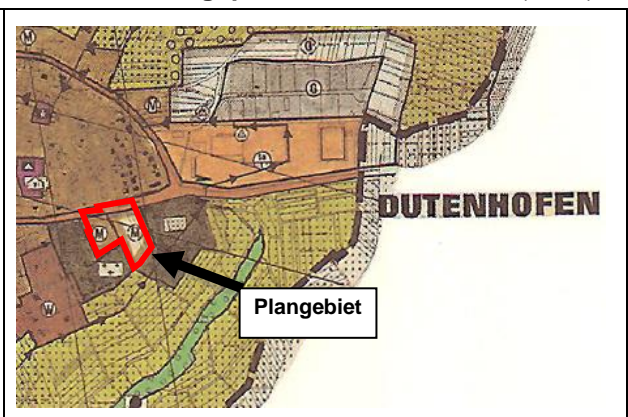
### 1.3 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung

Das Plangebiet ist im **Regionalplan Mittelhessen 2010** als *Vorranggebiet Siedlung Bestand* festgelegt, sodass der Bebauungsplan im Hinblick auf die vorgesehenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. Der rechtswirksame **Flächennutzungsplan** der Stadt Wetzlar von 1981 stellt für den Bereich des Plangebietes *Gemischte Bauflächen Planung und Bestand* dar. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, stehen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Art der baulichen Nutzung den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ebenfalls nicht entgegen.

**Regionalplan Mittelhessen 2010**



**Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar (1981)**



Ausschnitte genordet, ohne Maßstab

#### **1.4 Verbindliche Bauleitplanung**

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches eines rechtswirksamen Bebauungsplans. Im Westen sowie südlich des Plangebietes grenzt jedoch der rechtswirksame Bebauungsplan „Zur Friedhofserweiterung“ von 1965 an, der die Flächen des Friedhofs sowie die Bestattungsgrenze festsetzt.

#### **1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz**

Das Baugesetzbuch wurde zuletzt 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass insbesondere in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Zwar werden im Zuge der vorliegenden Planung bislang teilweise unbebaute Flächen in Anspruch genommen, die bauplanungsrechtlich bislang als Außenbereich i.S.d. § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu bewerten sind, jedoch wird hierbei weder die Inanspruchnahme von als landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen im Außenbereich bauplanungsrechtlich vorbereitet. Ferner befinden sich die Flächen in einem baulich sowie verkehrlich bereits erschlossenen Bereich und sind über die Festlegung der Flächen als *Vorranggebiet Siedlung Bestand* im Regionalplan Mittelhessen 2010 und die Darstellung als *Gemischte Bauflächen Planung und Bestand* im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar von 1981 aus raumordnerischer Sicht und auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung bereits grundsätzlich für eine entsprechende Entwicklung vorgesehen.

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

Die ersten Baumaßnahmen zur Erweiterung des Autohaus Schneiders am Firmenstandort Wetzlar wurden bereits zwischen den Jahren 1981 bis 2002 durchgeführt, diese konnten auf Grundlage des § 34 BauGB genehmigt werden. Erst die ab 2008 und mit dem vorliegenden Bebauungsplan angestrebten Erweiterungen des Betriebsgeländes und die Sicherung der bereits zur Aufstellung des Bebauungsplanes bestehenden Stellflächen für Neu- und Gebrauchtwagen, auf unmittelbar im Osten sowie im Süden an das Betriebsgelände angrenzender Flächen, erforderten die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Daher wurde am 12.11.2008 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Im Ringelfelde“ unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens zur Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Da es sich beim beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB um ein einstufiges Verfahren handelt wurde daraufhin die Offenlegung des Bebauungsplan-Entwurfs durchgeführt. Das Bauleitplanverfahren wurde anschließend jedoch nicht weitergeführt.

Angesichts gegenwärtigen Bestrebungen zur Errichtung eines weiteren Wohngebäudes im rückwärtigen Bereich des Betriebsgeländes sowie der weiterhin erforderlichen Sicherung der bestehenden baulichen Anlagen und Nutzungen im Plangebiet soll nunmehr das Bauleitverfahren zum Abschluss gebracht werden. Da die bislang unbebaute Fläche für die geplante Errichtung des weiteren Wohngebäudes bauplanungsrechtlich bislang noch als Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB zu bewerten ist, wird das Verfahren auf das zweistufige Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB umgestellt. Die bereits durchgeführte Offenlegung des Bebauungsplan-Entwurfs im beschleunigten Verfahren wird hierbei als frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen des nun zur Anwendung kommenden zweistufigen Regelverfahrens gewertet.

Aufstellungsbeschluss gemäß <b>§ 2 Abs. 1 BauGB</b>	12.11.2008 Bekanntmachung: 28.11.2008
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 1 BauGB</b>	08.12.2008 – 23.01.2009 Bekanntmachung: 28.11.2008
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 1 BauGB</b>	Anschreiben: 02.12.2008 Frist 23.01.2009
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 in der „Wetzlarer Neuen Zeitung“.

## 2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand des Stadtteils Dutenhofen und erstreckt sich südlich der Gießener Straße (Landesstraße L 3451), von wo aus über die Landesstraße L 3451 ein direkter Anschluss an die Bundesautobahn BAB 45 besteht und somit eine überörtliche **Anbindung** ermöglicht wird. Auch für Fußgänger und Radfahrer ist das Plangebiet gut erreichbar sowie über die nächstgelegenen Haltepunkte „Wetzlar–Dutenhofen, Gießener Straße“ sowie „Wetzlar–Dutenhofen, Sporthalle“ in rd. 20 bis 170 m Entfernung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. Die äußere verkehrliche **Erschließung** ist Bestand und erfolgt über die Gießener Straße (Landesstraße L 3451). Die rückwärtig des Betriebsgeländes gelegenen Flächen werden über die angrenzende Wegeparzelle in Verlängerung der Straße Am Ringelfeld erschlossen.



Der nordöstliche Bereich des Plangebietes befindet sich an der freien Strecke der Landesstraße L 3451 außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt und damit teilweise innerhalb der **Bauverbotszone** i.S.d. § 23 Abs. 1 HStrG sowie innerhalb der **Baubeschränkungszone** i.S.d. § 23 Abs. 2 HStrG. Generell gilt, dass außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt längs von Landesstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn sowie bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden dürfen. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend. Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen längs der Landesstraße außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen sowie bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

Die Bauverbots- und Baubeschränkungszone zum befestigten Fahrbahnrand beziehen sich auf den bestehenden Straßenrand der Landesstraße L 3451 und wurden einschließlich der Grenze der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen wurden an den Verlauf der Bauverbotszone angepasst.

### **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 dem Bebauungsplans Nr. 14 „Im Ringelfelde“ aufgenommen worden.

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Plangebietes entsprechend der hier bereits bestehenden gemischten Bebauungs- und Nutzungsstruktur ein **Mischgebiet** gemäß § 6 BauNVO fest. Mischgebiete dienen nach § 6 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dabei ist vorliegend von Bedeutung, dass das bestehende Autohaus planungsrechtlich als Einzelhandelsbetrieb zu bewerten ist, da auf den entsprechenden Flächen der Verkauf von Neu- und Gebrauchtfahrzeugen einschließlich Zubehör an den Endkunden erfolgt.

Unabhängig von der Frage, welche Flächen konkret als Verkaufsflächen gelten, ist hierbei selbst unter der Annahme eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO von keiner Sondergebietspflicht auszugehen, da sich der Betrieb nach Art, Lage und Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung angesichts der Atypik der Betriebsform Autohaus allenfalls unwesentlich auswirkt. Darüber hinaus sind schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. § 3 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Betriebes, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden sowie auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt vorliegend nicht zu erwarten.

Gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO sind in Mischgebieten allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen sowie
- eingeschränkt Vergnügungsstätten

Hinzu kommen gemäß § 13 BauNVO Gebäude und Räume für freie Berufe, d.h. für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

Der Bebauungsplan setzt jedoch fest, dass im vorliegenden Mischgebiet die nach § 6 Abs. 2 Nr. 5 bis 7 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO allgemein und ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig sind. Der Ausschluss entspricht dem städtebaulichen Ziel, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches keine Nutzungen bauplanungsrechtlich vorzubereiten, die aufgrund der Lage und dem gewachsenen städtebaulichen Umfeld des Plangebietes, des Verkehrsaufkommens oder ihrer Empfindlichkeit gegenüber Gewerbe- und Verkehrslärmeinträgen nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können. Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten sollen zudem städtebauliche Negativwirkungen und sonstige Beeinträchtigungen des Orts- und Straßenbildes im Umfeld des Ortsrandes ausgeschlossen werden. Zur Begründung des Ausschlusses von Vergnügungsstätten kann darüber hinaus angeführt werden, dass unter Vergnügungsstätten in Anlehnung an einschlägige Literatur und Rechtsprechung zunächst gewerbliche Nutzungsarten verstanden werden können, die sich in unterschiedlicher Ausprägung (z.B. Amüsierbetriebe, Diskotheken, Spielhallen) unter Ansprache des Spiel, Geselligkeits- oder Sexualtriebs einer bestimmten gewinnbringenden und vorwiegend freizeitbezogenen Unterhaltung widmen.

Hiermit verbunden sind jedoch oftmals städtebauliche Negativwirkungen, zu denen städtebauliche und sonstige Beeinträchtigungen des Orts- und Straßenbildes, etwa durch räumliche Konzentrationen, durch oftmals als aufdringlich empfundene Außenwerbung oder durch bauliche Abschottung und mangelnde Integration mithin durch das optische Erscheinungsbild und die Präsenz im öffentlichen Raum, zählen können. Derartige Auswirkungen sollen im Zuge der vorliegenden Planung ausgeschlossen werden. Hierdurch wird auch den im Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Wetzlar formulierten Inhalten und Zielen entsprochen.

### 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 wird für das Mischgebiet die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt sowie im Teilbaugebiet Nr. 4 ergänzend die Höhe baulicher Anlagen durch die Aufnahme einer Festsetzung zur maximal zulässigen Gebäudeoberkante begrenzt.

#### 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 in Anlehnung an die bestehenden Bebauungsstrukturen im **Mischgebiet Nr. 1** eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,3**, im **Mischgebiet Nr. 2** und **Nr. 3** eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,6** sowie im **Mischgebiet Nr. 4** eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,4** fest. Hierbei bleibt die Festsetzung im Mischgebiet Nr. 1 und Nr. 4, entsprechend der hier bestehenden sowie geplanten aufgelockerten Bebauungsstruktur, deutlich unterhalb der Obergrenze für Mischgebiet gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO, wohingegen die Festsetzungen im Mischgebiet Nr. 2 und Nr. 3, entsprechend des höheren Versiegelungsgrades des bestehenden Betriebsgeländes, der Obergrenze entspricht. Die Festsetzungen ermöglichen damit eine zweckentsprechende Bebauung und Nutzung, die in ihrer städtebaulichen Dichte der Ortsrandlage sowie dem Umfeld des Plangebietes gerecht wird und zugleich den Bestand erfasst.

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 nach der gesetzlichen Regelung um bis zu 50 % überschritten werden und könnte somit im Zuge der vorliegenden Planung im Mischgebiet Nr. 1 höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,45, in den Mischgebieten Nr. 2 und Nr. 3 höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 sowie im Mischgebiet Nr. 4 höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 überschritten werden. Eine Überschreitung der über die Grundflächenzahl festgesetzten maximal zulässigen Grundfläche ist im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes demnach zunächst nicht möglich. Der Bebauungsplan setzt angesichts des bereits hohen Versiegelungsgrades des Betriebsgeländes fest, dass im Mischgebiet Nr. 3 die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Pkw-Stellplätzen und Stellflächen mit Zu- und Umfahrungen sowie Hofflächen bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von GRZ = 1,0 überschritten werden darf.

#### Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S.d. § 2 Abs. 5 HBO sind, werden nicht angerechnet.

Entsprechend der heterogenen Bebauungs- und Nutzungsstruktur innerhalb des Plangebietes setzt der Bebauungsplan für das **Mischgebiet Nr. 1** eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 0,6** und für die **Mischgebiete Nr. 2, Nr. 3** sowie **Nr. 4** eine Geschossflächenzahl **GFZ = 0,8** fest. Die Festsetzungen bleiben somit zwar generell unterhalb der Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Mischgebiete, ermöglichen aber eine zweckentsprechende Bebauung und Nutzung, die in ihrer städtebaulichen Dichte auch der Ortsrandlage und dem Umfeld des Plangebietes gerecht wird.

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

Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff zunächst wie folgt:

*Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.*

Der Bebauungsplan begrenzt für das Mischgebiet die maximale Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = II**. Nach Maßgabe der getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung ist demnach eine zweigeschossige Bebauung zuzüglich eventueller Geschosse, die nicht die Vollgeschossdefinition der HBO erfüllen, zulässig. Hierdurch wird sowohl der Bestand erfasst als auch die Geschossigkeit für geplante Wohngebäude entsprechend begrenzt.

### **Festsetzungen zur Höhenentwicklung**

Da die Hessische Bauordnung nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Zudem kann durch den Bau von Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, die Höhe baulicher Anlagen trotz Festsetzung einer maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse erheblich variieren bzw. wesentlich höher ausfallen, als im Kontext der vorliegenden Umgebungsnutzungen sowie der sich anschließenden freien Landschaft städtebaulich vertretbar ist. Aus diesem Grund wurde für das **Mischgebiet Nr. 4** eine Höhenbegrenzung in den Bebauungsplan aufgenommen, sodass auch die zukünftige Bebauung innerhalb des Plangebietes in ihrer maximalen Höhenentwicklung eindeutig bestimmt werden kann.

In Anlehnung an die Firsthöhe des Wohngebäudes Gießener Straße 32 wird die maximal zulässige **Gebäudeoberkante** für das Mischgebiet Nr. 4 auf ein Maß von **OK<sub>Geb.</sub> = 10,5 m** festgesetzt. Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung baulicher Anlagen im Mischgebiet Nr. 4 ist die natürliche Geländeoberfläche oder sofern eine Abgrabung erfolgt, die durch Abgrabung entstehende Geländeoberfläche, am tiefst gelegenen Schnittpunkt des Geländes mit der Außenwand. Oberer Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist der oberste Gebäudeabschluss (Gebäudeoberkante). Die Gebäudeoberkante darf umlaufend, gemessen vom natürlichen Gelände, eine maximale Höhe von 10,50 m nicht überschreiten. Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudeoberkante gilt auch für technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile sowie für sonstige bauliche Anlagen.

Weiterhin sind Staffelgeschosse umlaufend, gemessen vom aufgehenden Mauerwerk, mindestens 0,60 m einzurücken. Ferner wird festgesetzt, dass im Mischgebiet die maximal zulässige Höhe von **Werbefahnen und Werbeanlagen** in Form von Pylonen oder Stelen 6,0 m über der natürlichen Geländeoberkante beträgt.

### 3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine **Bauweise** i.S.d. § 22 BauNVO wird nicht festgesetzt und ergibt sich somit abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO). Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Um einer im Kontext der Ortsrandlage unverhältnismäßigen Ausdehnung baulicher Anlagen in Richtung des unmittelbar angrenzenden Landschaftsschutzgebietes „Auenverbund Lahn-Dill“ entgegenzuwirken, wird die Baugrenze deutlich von der südlichen Plangebietsgrenze abgerückt und die überbaubaren Grundstücksflächen werden damit entsprechend begrenzt. Entlang der Landesstraße L 3451 orientieren sich die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zudem am Verlauf der Bauverbotszone i.S.d. § 23 Abs. 1 Hessisches Straßengesetz (HStrG). Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt im Übrigen die jeweils engere Festsetzung.

Ferner gilt gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen **Nebenanlagen** i.S.d. § 14 BauNVO zugelassen werden können. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Aufgrund der teilräumlichen Lage des Plangebietes an der freien Strecke der Landestraße L 3451, außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt und somit innerhalb der Bauverbotszone, wird die Zulässigkeit baulicher Anlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zumindest für diesen Bereich eingeschränkt.

### 3.4 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen

Grundsätzlich geht mit der vorliegenden Bauleitplanung ein Eingriff in den Naturhaushalt sowie den Boden- und Wasserhaushalt einher. Um die Versiegelung des Bodens möglichst gering zu halten, setzt der Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB eingriffsminimierend fest, dass im **Mischgebiet Nr. 4** Pkw-Stellplätze, Garagenzufahrten sowie Hofflächen auf den Baugrundstücken bei Neuerrichtung in einer Bauweise herzustellen sind, die eine **Versickerung von Niederschlagswasser** ermöglicht. Zudem wird festgesetzt, dass zur **Außenbeleuchtung** Leuchten mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von weniger als 3.000 K, die kein Licht über die Horizontale hinausgehend abstrahlen, zu verwenden sind.

Schließlich beinhaltet der Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB grünordnerische Festsetzungen zur **Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**. Demnach sind die zum Erhalt festgesetzten Laubbäume fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen; hierbei ist eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 10 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten der zu erhaltenden Laubbäume zulässig. Bei Pflanzungen ist grundsätzlich darauf zu achten, dass die Sichtbeziehungen zur Landestraße, insbesondere im Bereich der Zufahrten, nicht gestört werden und die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs weiterhin gewährleistet ist.

Hinsichtlich weitergehender Ausführungen wird auf den als **Anlage** beigefügten Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Planungsbeitrag verwiesen.

#### 4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO sind daher bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan Nr. 14 „Im Ringelfelde“ aufgenommen worden. Gegenstand sind die Dachgestaltung, die Gestaltung und Ausführung von Werbeanlagen sowie Einfriedungen und die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen im Mischgebiet Nr. 4.

##### 4.1 Dachgestaltung

Der Bebauungsplan enthält Vorgaben zur Dachgestaltung und setzt fest, dass Dächer mit gegeneinander laufenden Dachflächen und einer **Dachneigung** von maximal 45°, Pultdächer mit einseitig geneigter Dachfläche und einer Neigung von maximal 15° sowie Flachdächer mit einer Neigung von maximal 5° zulässig sind. Zur **Dacheindeckung** sind Tonziegel und Dachsteine sowie Metallbedachungen in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit zulässig. Hiervon ausgenommen sind Flachdächer mit einer Neigung von maximal 5°. Die Verwendung von spiegelnden Materialien zur Dacheindeckung ist unzulässig. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie von Dachbegrünungen bleibt hierbei unberührt. Die Festsetzungen sollen vor dem Hintergrund der Lage des Plangebietes am südöstlichen Ortsrand des Stadtteils Dutenhofens sowie im Ortseingangsbereich unmittelbar angrenzend an die Landesstraße L 3451 zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft und somit des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes beitragen.

##### 4.2 Werbeanlagen

Mit der Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen geht regelmäßig auch die Option auf Selbstdarstellung einher. Werbeanlagen können sich als häufigem Wandel unterliegende Elemente der Stadtmöblierung und Stadtgestalt jedoch auch negativ auf das Straßen-, das Orts- und das Landschaftsbild auswirken. Insbesondere die Lage des Plangebietes am südöstlichen Ortsrand sowie im Ortseingangsbereich unmittelbar angrenzend an die Landesstraße L 3451 begründet vorliegend die Notwendigkeit entsprechender Vorgaben zur Gestaltung von Werbeanlagen. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass Werbeanlagen an Gebäuden die jeweilige **Außenwandhöhe** nicht überschreiten dürfen. Als Außenwandhöhe gilt bei Staffelgeschossen die Oberkante des obersten Vollgeschosses. **Selbstleuchtende Werbeanlagen** sowie Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind unzulässig. Die maximale Größe der Werbeflächen von Werbetafeln beträgt jeweils 5,0 m<sup>2</sup>. **Freistehende Werbeanlagen** sind nur außerhalb der straßenrechtlichen Bauverbotszone zulässig. **Fremdwerbung** ist dahingehend unzulässig, dass Werbung für nicht im Plangebiet erbrachte Leistungen oder Angebote unzulässig ist.

##### 4.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Straßen- und Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen für den rückwärtig des Betriebsgeländes gelegenen Bereich ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass im **Mischgebiet Nr. 4** ausschließlich offene Einfriedungen sowie heimische Laubhecken bis zu einer Höhe von maximal **1,50 m** über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig sind.



#### 4.4 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Der Bebauungsplan beinhaltet zur Konkretisierung der gesetzlichen Vorgaben der Hessischen Bauordnung entsprechende Festsetzungen mit Vorgaben zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und bestimmt, dass im **Mischgebiet Nr. 4** mindestens 40 % der **Grundstücksflächen** unter Verwendung von einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern gärtnerisch oder als natürliche Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten sind. Hierdurch kann die angestrebte Freiraumqualität des geplanten Mischgebietes im Übergangsbereich zu den angrenzenden Grünland- und Freiflächen durch eine grünordnerische Gestaltung und Begrünung der privaten Baugrundstücke gesichert werden.

Darüber hinaus wird sowohl aus gestalterischer als auch aus stadökologischer Sicht festgesetzt, dass im **Mischgebiet Nr. 4** Stein-, Kies-, Split- und **Schottergärten** oder -schüttungen unzulässig sind, soweit sie auf einem Unkrautvlies, einer Folie oder einer vergleichbaren Untergrundabdichtung gebracht werden und nicht wie bei einem klassischen Steingarten die Vegetation, sondern das steinerne Material als hauptsächliches Gestaltungsmittel eingesetzt wird. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt. Hierdurch kann die vielerorts zu beobachtende Errichtung von weitgehend vegetationslosen und somit sich für den Naturhaushalt und das lokale Kleinklima negativ auswirkenden Schottergärten verhindert werden, während zugleich eine hinreichende Freiraumqualität im Übergangsbereich zu den angrenzenden Grün- und Freiflächen gesichert wird.

### 5. Berücksichtigung umweltschützender Belange

#### 5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen.

Der Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag liegt der Begründung als **Anlage** bei, auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

#### 5.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen Bestandteilen sind in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Auch sind bauplanungsrechtlich vorbereitete Eingriffe in Natur und Landschaft nur zulässig, wenn diese durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden können. Die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, wurden in den Umweltbericht integriert; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

Für die Eingriffsbilanzierung im Rahmen der Umweltprüfung ist wesentlich, dass die 2008 – zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses – vorherrschenden Biotop- und Nutzungstypen der Flächen als Grundlage für die Bilanzierung gelten. Hierbei wird ersichtlich, dass der Eingriffsbereich lediglich das Flurstück 30/2, den südlichen Bereich des Flurstückes 30/1 und den südlichen Bereich des Flurstückes 31 umfasst. Im kompletten Eingriffsbereich fanden seit der Aufstellung des Bebauungsplans bereits Nutzungsänderungen statt, zumal im nördlichen Bereich des Flurstückes 30/2 zwischenzeitlich ein Wohngebäude errichtet wurde. Bereits für die Offenlegung des Bebauungsplan-Entwurfs im beschleunigten Verfahren wurden im Umweltbericht (Ingenieurbüro für Umweltplanung 2008) jedoch die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes bestehenden Biotop- und Nutzungstypen beschrieben und der Eingriff bilanziert. Die damals dokumentierten Nutzungen werden bei der Eingriffsberechnung berücksichtigt.

Als Ausgleich für die durch den Bebauungsplan zulässigen und vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt die Zuordnung von Ökopunkten aus der Ökokontomaßnahme von Hessen Forst, Kernfläche „Nördlicher Cleebaum“ (Nutzungsverzicht in naturnahen Waldbeständen in Langgöns-Cleeburg). Der Ankauf sowie die Sicherung des Ausgleichs erfolgt vor Satzungsbeschluss über eine entsprechende vertragliche Regelung zwischen Hessen Forst, Forstamt Wetzlar und der Autohaus Schneider GmbH.

### **5.3 Artenschutzrechtliche Belange**

Die Artenschutzvorschriften des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind einzuhalten. Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen besonders oder streng geschützte Arten im Sinne von § 44 BNatSchG angetroffen werden, sind die Baumaßnahmen /-arbeiten sofort zu unterbrechen und die Untere Naturschutzbehörde zu informieren. Das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Beachtung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG gilt auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes auch hier entsprechend Rechnung tragen.

Darüber hinaus wird auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten sind insbesondere,

- a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
- b) Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,
- c) Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen,
- d) Baumhöhlen und Gebäude außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) vor Beginn von Rodungs- oder Abrissarbeiten durch einen Fachgutachter auf überwinterte Arten zu überprüfen.

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

## **6. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz**

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Juli 2014 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

### **6.1 Überschwemmungsgebiet**

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

### **6.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz**

#### *Bedarfsermittlung*

Im Plangebiet entsteht im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Sicherung der bestehenden baulichen Anlagen und Nutzungen sowie des geplanten Neubaus von lediglich einem Wohngebäude voraussichtlich nur in begrenztem Umfang ein zusätzlicher Wasserbedarf.

#### *Deckungsnachweis*

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist bereits Bestand und erfolgt im Übrigen durch den Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass der gesamte Wasserbedarf gedeckt und die ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt werden kann.

#### *Technische Anlagen*

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung innerhalb des Plangebietes sind bereits Bestand (Leitungen und Hausanschlüsse); ausgenommen vom rückwärtig des Betriebsgeländes gelegenen, unbebauten Baugrundstück. Für das noch unbebaute Baugrundstück werden die technischen Anlagen zur Wasserversorgung ausgebaut.

#### *Schutz des Grundwassers*

Eine qualitative oder quantitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplanten Maßnahmen ist nicht zu erwarten. Durch die im Bebauungsplan enthaltene Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen, Garagenzufahrten und Hofflächen im Mischgebiet Nr. 4 wird zudem sichergestellt, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser versickern kann. Die Festsetzung dient somit auch dem Schutz des Grundwassers.

#### *Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet*

Das Plangebiet befindet sich weder innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes noch innerhalb eines Heilquellenschutzgebietes.

#### *Verminderung der Grundwasserneubildung*

Der Bebauungsplan ermöglicht eine zweckentsprechende Bebauung und Nutzung der Baugrundstücke und somit auch eine entsprechende Versiegelung innerhalb des Plangebietes, die jedoch über die festgesetzte Grundflächenzahl begrenzt wird.

Der Bebauungsplan enthält zudem Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch die Vorgabe, dass mindestens 40 % der Grundstücksflächen im Mischgebiet Nr. 4 unter Verwendung von einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen gärtnerisch oder als natürliche Grünfläche anzulegen und zu unterhalten sind. Auch die Festsetzung zur Erhaltung der Laubbäume sowie zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen, Garagenzufahrten sowie Hofflächen im Mischgebiet Nr. 4 tragen zur Grundwasserneubildung bei. Es wird darauf hingewiesen, dass sofern im Zuge von Baumaßnahmen und einer Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden sollte, dies unverzüglich beim Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Untere Wasserbehörde, anzuzeigen ist.

#### *Versickerung von Niederschlagswasser*

Durch die Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen, Garagenzufahrten sowie Hofflächen im Mischgebiet Nr. 4 sowie durch die im Bebauungsplan enthaltene Festsetzung, dass mindestens 40 % Grundstücksflächen im Mischgebiet Nr. 4 unter Verwendung von einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen gärtnerisch oder als natürliche Grünfläche anzulegen und zu unterhalten sind, wird sichergestellt, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser grundsätzlich versickern kann. Bei der Auswahl der geeigneten Versickerungsmethode ist neben den konkreten örtlichen Verhältnissen auf den Baugrundstücken der Schutz des Grundwassers zu beachten.

#### *Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden*

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

#### *Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes*

Das Plangebiet befindet sich nicht im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes.

#### *Bemessungsgrundwasserstände*

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

#### *Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser*

Ein Aufstauen, Absenken oder Umleiten von Grundwasser ist im Zuge der Umsetzung der Planung grundsätzlich nicht zu erwarten.

#### *Einbringen von Stoffen in das Grundwasser*

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

### **6.3 Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen**

#### *Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen:*

Es befinden sich keine Oberflächengewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

#### *Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben*

Es befinden sich keine bestehenden Gewässer oder Entwässerungsgräben innerhalb des Geltungsgebietes.

#### *Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer*

Im Zuge der vorliegenden Planung erfolgt keine Beeinträchtigung der Ziele wasserwirtschaftlicher Pläne im Kontext der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL).

### **6.4 Abwasserbeseitigung**

#### *Gesicherte Erschließung*

Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers und Niederschlagswassers ist bereits überwiegend Bestand bzw. erfolgt durch Anschluss an das bestehende Entsorgungsnetz im Mischsystem.

#### *Anforderungen an die Abwasserbeseitigung*

Ein Anschluss an das zentrale Kanalisationsnetz ist für den überwiegenden Anteil des Plangebietes bereits vorhanden, sodass anfallendes Schmutzwasser in der öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann. Ausschließlich das rückwärtig des Betriebsgeländes gelegene, unbebaute Baugrundstück wird neu an das zentrale Kanalisationssystem angeschlossen.

Darüber hinaus sind die gesetzlichen Vorgaben des § 55 WHG in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Verwertung von Niederschlagswasser im Rahmen der Bauplanung und Bauausführung zu berücksichtigen. Niederschlagswasser soll gemäß § 55 Abs. 2 WHG 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.

#### *Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen*

Angesichts des geplanten Vorhabens kann von der Ermittlung der im Zuge der Bauleitplanung hinzukommenden Abwassermenge und -fracht abgesehen werden. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass die bestehenden Abwasseranlagen ausreichend bemessen sind und keine Neubauten, Erweiterungen und Ergänzungen der Abwasseranlagen erforderlich sind.

#### *Reduzierung der Abwassermenge*

Durch die Festsetzungen und Hinweise zur Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Gartenbewässerung oder der Brauchwassernutzung im Haushalt, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Die im Bebauungsplan enthaltenen textlichen Festsetzungen tragen zusätzlich zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei.

#### *Versickerung des Niederschlagswassers*

Diesbezüglich wird auf die gesetzliche Vorgabe des § 55 Abs. 2 WHG verwiesen, nach der Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Zur Versickerungsfähigkeit des Bodens liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt darüber hinaus keine weiteren Informationen vor.

#### *Kosten und Zeitplan*

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung keine Kosten für gegebenenfalls notwendige Folgemaßnahmen für eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung, wie z.B. für die Erweiterung einer Kläranlage oder für den Bau von Rückhalteanlagen an anderer Stelle im Stadtgebiet, entstehen.

### **6.5 Abflussregelung**

#### *Abflussregelung und Vorflutverhältnisse*

Im Plangebiet befinden sich keine Vorfluter, so dass die Abflussregelung durch die vorliegende Bauleitplanung nicht beeinträchtigt wird.

#### *Hochwasserschutz und erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen*

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass im Zuge der Planung keine besonderen Anforderungen an den Hochwasserschutz erforderlich werden.

#### *Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen*

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren. Weiterführend wird auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung und hier insbesondere auf § 8 Abs. 1 HBO verwiesen.

### **7. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz**

#### *Altlasten und Bodenbelastungen*

In der Altflächendatei (AFD) unter der AFD-Nr. 532023020 – 001137 für die Anschrift Gießener Straße 28 sowie unter der AFD-Nr. 532023020 – 001127 für die Anschrift Gießener Straße 30 liegen zwei Altstandorte vor. Hierbei handelt es sich um Abmeldungen von Betriebszweigen des auf den Flächen bestehenden Betriebes und bzw. oder um eine Abmeldung im Rahmen der rechtlichen Neugliederung des Betriebes. Es ist daher davon auszugehen, dass es sich entgegen der Eintragungen bei den Standorten nicht um Altstandorte handelt.

Darüber hinaus sind Altablagerungen, Altstandorte, Verdachtsflächen, altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt. Werden bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen oder jedoch sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren.



### *Baugrund*

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor.

### *Vorsorgender Bodenschutz*

Nachfolgend werden verschiedene Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz als Hinweise für die Bauausführung und Erschließungsplanung aufgeführt:

1. *Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, wie z.B. Schutz des Mutterbodens nach § 202 Baugesetzbuch; von stark belasteten oder befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.*
2. *Vermeidung von Bodenverdichtungen; bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. gegebenenfalls Einsatz von Baggermatten, breiten Rädern oder Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden.*
3. *Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden sowie gegebenenfalls Verwendung von Geotextil oder Tragschotter.*
4. *Wo logistisch möglich, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z.B. durch Absperrung mit Bauzäunen oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen; bodenschonende Einrichtung und Rückbau.*
5. *Vermeidung von Fremdwasserzufluss; gegebenenfalls vom Hang herabkommender Niederschlag ist z.B. durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes während der Bauphase um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten; Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.*
6. *Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.*
7. *Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).*
8. *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, gegebenenfalls unter Verwendung von Geotextil oder Erosionsschutzmatten, gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.*
9. *Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort, d.h. der Ober- und Unterboden ist separat auszubauen, zu lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einzubauen.*
10. *Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.*
11. *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.*
12. *Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit, positive Effekte auf Bodenorganismen).*
13. *Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht mit Verweis auf die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen“ (HMUKLV, Stand: März 2017).*

Im Übrigen wird auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO), z.B. den im Folgenden zitierten § 8 Abs. 1 HBO verwiesen:

*„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.“*

## **8. Kampfmittel**

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, wird in der Stellungnahme vom 22.01.2009 darauf hingewiesen, dass eine Auswertung vorliegender Luftbilder keinen begründeten Verdacht ergeben hat, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, wird darum gebeten, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

## **9. 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 und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Mischgebietes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen sowie Freiflächen kann dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind vorliegend nicht zu erwarten. Ferner sind Störfallbetriebe i.S.d. der sog. Seveso-III-Richtlinie im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.

## **10. Denkmalschutz**

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind 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 (§ 21 HDSchG).

## **11. 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.

Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Insofern werden hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Vorgaben in den Bebauungsplan aufgenommen, sondern es wird vielmehr auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung verwiesen.

## **12. Bodenordnung**

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

## **13. Anlagen und Gutachten**

- Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag, Planungsbüro Fischer (07.12.2020)

Planstand: 07.12.2020

Projektnummer: 201419

Projektleitung: Julia Böttger, M.A. Geographie & M.A. ICBS

Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH

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)