



Stadtplanung

Landschaftsplanung

Erschließung

## **Parallelverfahren**

## **Bebauungsplan mit Flächennutzungsplanänderung**

### **„Hof Hedwig“**

### **Gemeinde Waldems | Ortsteil Wüstems**



### **Gemeinsame Begründung**

### **Frühzeitige Beteiligung**

gem. § 3 Abs. 1 BauGB Öffentlichkeit

gem. § 4 Abs. 1 BauGB Träger öffentlicher Belange

gem. § 2 Abs. 2 BauGB Abstimmung Nachbargemeinden

**Stand: Oktober 2025**

## **INHALTSANGABE**

<b>VORBEMERKUNG .....</b>	<b>- 3 -</b>
<b>1.0 VERANLASSUNG UND PLANUNGSHALTE .....</b>	<b>- 3 -</b>
1.1 UVP-RICHTLINIE .....	- 4 -
1.2 STÄDTEBAULICHER VERTRAG.....	- 5 -
1.3 VERFAHREN.....	- 5 -
<b>2.0 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES.....</b>	<b>- 6 -</b>
<b>3.0 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN.....</b>	<b>- 8 -</b>
3.1 VORGABEN DES REGIONALEN RAUMORDNUNGSPLANES .....	- 8 -
3.2 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN/FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG .....	- 9 -
<b>4.0 TABELLARISCHE FLÄCHENCHARAKTERISTIK.....</b>	<b>- 10 -</b>
<b>5.0 GEGENWÄRTIGER BESTAND, STÄDTEBAULICHE SITUATION.....</b>	<b>- 10 -</b>
<b>6.0 STÄDTEBAULICHES KONZEPT .....</b>	<b>- 11 -</b>
6.1 ENTWICKLUNGSZIELE GEM. § 1 UND § 1A BAUGB .....	- 11 -
6.2 VERKEHRSTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG / ÖPNV .....	- 12 -
6.3 VERSORGUNG .....	- 14 -
6.3.1 WASSERVERSORGUNG .....	- 14 -
6.3.2 BRANDSCHUTZ .....	- 15 -
6.3.3 ENERGIEVERSORGUNG .....	- 15 -
6.3.4 TELEKOMMUNIKATION .....	- 16 -
6.4 ENTSORGUNG .....	- 17 -
6.4.1 ABWASSERABLEITUNG .....	- 17 -
6.4.2 ABFALLWIRTSCHAFT .....	- 17 -
<b>7.0 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>- 17 -</b>
7.1 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, HÖHENFESTSETZUNGEN.....	- 17 -
7.2 GRÜNORDNUNG, ÖKOLOGIE.....	- 19 -
7.3 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....	- 21 -
<b>8.0 IMMISSIONSSCHUTZ .....</b>	<b>- 22 -</b>
8.1 LÄRM .....	- 22 -
8.2 LICHT UND TEMPERATUR .....	- 22 -
8.3 GERUCH .....	- 23 -
<b>9.0 WASSERWIRTSCHAFT .....</b>	<b>- 23 -</b>
9.1 WASSERSCHUTZGEBIETE / GRUNDWASSERSICHERUNG / HEILQUELLENGBIETE .....	- 23 -
9.2 ÜBERSCHWEMMUNGSGBIETE / OBERIRDISCHE GEWÄSSER .....	- 23 -
9.3 ALTLASTENVERDÄCHTIGE FLÄCHEN/ ALTLASTEN/ ALTSTANDORTE/ GRUNDWASSERSCHADENSFÄLLE .....	- 23 -

<b>10.0 EINRICHTUNGEN DER SOZIALEN INFRASTRUKTUR.....</b>	<b>- 23 -</b>
<b>11.0 ARCHÄOLOGIE UND PALÄONTOLOGISCHE DENKMALPFLEGE.....</b>	<b>- 23 -</b>
<b>12.0 KAMPFMITTELRÄUMDIENST.....</b>	<b>- 24 -</b>
<b>13.0 FLURBEREINIGUNG.....</b>	<b>- 24 -</b>
<b>14.0 BERGBAU .....</b>	<b>- 24 -</b>
<b>15.0 BELANGE DER GLEICHSTELLUNG .....</b>	<b>- 24 -</b>
<b>16.0 BODENORDNUNG .....</b>	<b>- 24 -</b>
<b>17.0 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>- 24 -</b>
<b>A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABSATZ 1 BAUGB .....</b>	<b>- 25 -</b>
<b>B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 ABSATZ 4 BAUGB</b>	
I. V. M. § 91 HBO .....	- 29 -
<b>C. AUFNAHME DER INHALTE DES HESSISCHEN WASSERGESETZES (HWG) UND DES WASSERHAUSHALTSGESETZES (WHG) GEM. § 37 HWG IN VERBINDUNG MIT § 56 WHG UND AUFNAHME DER SATZUNGSREGELUNG ALS FESTSETZUNG IN DEN BEBAUUNGSPLAN GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB .....</b>	<b>- 30 -</b>
<b>D. ZUORDNUNG VON EINGRIFF- UND AUSGLEICH .....</b>	<b>- 30 -</b>
<b>E. SONSTIGE VORSCHRIFTEN, HINWEISE, EMPFEHLUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.....</b>	<b>- 30 -</b>
<b>18.0 FLÄCHENBILANZEN .....</b>	<b>- 34 -</b>
18.1 DARSTELLUNG BAUFLÄCHEN BESTAND UND PLANUNG.....	- 34 -
18.2 BILANZ EINGRIFF-/AUSGLEICH NACH KOMPENSATIONSVERORDNUNG.....	- 36 -
<b>19.0 ZUORDNUNG VON EINGRIFF UND AUSGLEICH .....</b>	<b>- 37 -</b>
<b>20.0 VORGESEHENER DETAILIERUNGSGRAD DES UMWELTBERICHT .....</b>	<b>- 37 -</b>
<b>ANLAGEN:.....</b>	<b>- 41 -</b>
ANLAGE I § 23 HSTRG – BAULICHE ANLAGEN AN STRÄßen .....	- 41 -
ANLAGE II LITERATUR- UND QUELLENANGABEN .....	- 42 -

## Vorbemerkung

Die vorliegende Begründung gilt gleichermaßen für die Aufstellung des Bebauungsplanes wie auch für die im Parallelverfahren vorgelegte Flächennutzungsplanänderung.

### 1.0 Veranlassung und Planungsinhalte

Die vorliegende Bestandsüberplanung für ein landwirtschaftliches Aussiedlergehöft und ein privates Wohnhaus wird vorgenommen, da durch die Kommune ein planungsrechtlicher Regelungsbedarf erkannt wurde.

#### Hof Hedwig: Flurstück 140

Die landwirtschaftliche Privilegierung zum Aussiedlergehöft "Hof Hedwig" (Flurstück 140) einschließlich zugehöriger landwirtschaftlicher Nutzflächen wurde im Jahr 2013 durch den Altbauer aufgegeben. Das Gehöft mit seinen landwirtschaftlichen Nebengebäuden befindet sich noch im Familienbesitz und soll weiter bewohnt werden. Außerdem soll die Bauleitplanung eine, unter ökologischen und ökonomischen Gesichtspunkten sinnvolle, zukunftsorientierte und städtebaulich verträgliche Weiternutzung des Areals und der vorhandenen Bausubstanz regeln.

Nach entsprechender Recherche wurde angegeben, dass alle im Bestandsplan und im Bebauungsplan dargestellten Gebäude bauaufsichtlich geprüft und genehmigt sind. Es handelt sich hier um die Bauschein-Nummern:

- BA-1127/93 Anbau an das Wohnhaus und Dachumbau, Wüstems, Fl. 2, Nr. 140
- BA-303/93 Aufstellung eines Flüssiggas-Lagertanks, Wüstems, Fl. 2, Nr. 140
- BA-0184/92 Umbau bestehende Scheune zu Wohnzwecken, Wüstems, Fl. 2, Nr. 140

Es ist beabsichtigt, auf dem Hof Hedwig neben der Regelung von privatem Wohnen in Verbindung mit einer moderaten baulichen weiteren Entwicklung zu Wohnzwecken, auch die bereits bestehende etablierte Nutzung der Pferdehaltung planungsrechtlich einer rechtssicheren städtebaulichen Ordnung zuzuführen.

Unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit sollen durch eine optimale Ausnutzung, die vorhandenen Gegebenheiten und Bausubstanz sinnvoll weiter genutzt werden, um Bau- und Siedlungsbrüchen entgegenzuwirken und in moderatem Umfang gewerblich nutzbare Flächen und Wohnflächen über den Eigenbedarf hinaus im Gemeindegebiet bzw. Ortsteil zur Verfügung zu stellen.

Die Erforderlichkeit der Neubetrachtung und -bewertung der Entwicklungsmöglichkeiten solcher landwirtschaftlich genutzten Höfe dokumentiert sich auch in Entscheidungen die gerade in jüngster Zeit durch übergeordnete Behörden getroffen und/oder avisiert werden:

Exkurs, Quelle: Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft (BMEL) 05. Sep. 2024:  
[https://www.bmel.de/SharedDocs/Meldungen/DE/Landwirtschaft/baugesetzbuch\\_aenderung.html](https://www.bmel.de/SharedDocs/Meldungen/DE/Landwirtschaft/baugesetzbuch_aenderung.html)

(Um-)Bauen auf Höfen: Erleichterungen für ehemalige Stallgebäude und Altenteilerhäuser

#### Bundeskabinett beschließt Änderung des Baugesetzbuches

Weg frei für bauliche Erleichterungen für landwirtschaftliche Betriebe: Das Bundeskabinett hat am Mittwoch mit dem Gesetz zur Stärkung der integrierten Stadtentwicklung eine Änderung des Baugesetzbuches beschlossen. In den Abstimmungen hat sich das Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft (BMEL) erfolgreich dafür eingesetzt, dass darin auch wichtige Änderungen zugunsten landwirtschaftlicher Betriebe aufgenommen wurden. Entsprechende Vorschläge kamen auch aus dem Kreis der Verbände im Rahmen der aktuellen Initiative des BMEL zum Bürokratieabbau.

Zum einen wird die Umnutzungsfrist für ehemals landwirtschaftliche Gebäude im Außenbereich von sieben auf zehn Jahre verlängert. Wo früher Kühe oder Schweine im Stall standen, herrscht heute oft Leere und viele Landwirtinnen und Landwirte stehen vor der Entscheidung, was mit der erhaltenen Bausubstanz passiert. In der Praxis hat sich gezeigt,

dass solche Gebäude wegen des Fristablaufs nicht umgenutzt werden können, obwohl ihr Zustand mit verhältnismäßig geringem Aufwand eine Folgenutzung erlauben würde. Daher sollen die Landwirten und Landwirte künftig mehr Zeit für ihre Planungen haben, was sie aus ehemaligen Ställen oder Scheunen machen wollen. Hiervon können auch noch aktive landwirtschaftliche Betriebe Gebrauch machen, die etwa aufgrund einer Umstellung der Produktionsrichtung oder der Betriebsstruktur über nicht mehr genutzte Gebäude verfügen, die ursprünglich aufgrund der landwirtschaftlichen Privilegierung im Außenbereich errichtet worden sind. Das trägt auch dem Strukturwandel in der Landwirtschaft Rechnung.

Außerdem wird die Begünstigung der Erweiterung von Wohngebäuden auf landwirtschaftlichen Betrieben gestärkt. Damit soll den Wohnbedürfnissen verschiedener Generationen eines landwirtschaftlichen Betriebs Rechnung getragen werden. Durch die gestiegene Lebenserwartung der Bevölkerung leben häufig mehr als zwei Generationen auf einem Hof. Daher soll neben Erweiterungen von Wohngebäuden im Außenbereich auch die Errichtung eines selbstständigen Wohngebäudes als Anbau ermöglicht werden. Zudem wird in beiden Fällen die Zahl der möglichen Wohnungen auf vier erhöht. Voraussetzung ist, dass diese durch die bisherigen Eigentümerinnen und Eigentümer und ihre Familie genutzt werden.

### Wohnhaus: Flurstück 141

Weiterhin wurde im Jahr 1984 der Neubau eines Wohnhauses bauaufsichtlich genehmigt. Dieses Wohnhaus befindet sich jedoch planungsrechtlich im Außenbereich, da der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Waldems hier eine Fläche für Siedlungshöfe darstellt. Hier besteht für die Kommune Handlungsbedarf die planungsrechtliche Zulässigkeit zu regeln.

- BA-0086/84 Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit PKW.-Kellerdoppelgarage und Lagerung von 5.000 l Heizöl (Kellertank), Wüstems, Fl. 1, Nr. 141

### Das öffentliche Interesse

der Gemeinde Waldems im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung begründet sich im Hinblick auf den gegebenen Strukturwandel in der Landwirtschaft und zunehmend auch der Folgen des demographischen Wandels, durch eine zukunftsorientierte Regelung und Ordnung Einfluss auf die künftige Entwicklung des Bereiches des Hof Hedwig zu nehmen sowie die planungsrechtliche Zulässigkeit für das in Rede stehende Wohnhaus im Sinne der Gleichberechtigung zu ordnen.

Dies ist per se aus den Vorgaben des § 1 Abs. 1, 3, 5 und 6 BauGB abzuleiten, nach denen:

- die Gemeinden auf die städtebauliche Regelung und Ordnung Einfluss nehmen muss, sobald dies erforderlich wird. Ein solcher Sachverhalt wird hier sowohl für das ehemalige landwirtschaftliche Gehöft gesehen, welches sich nun, nach Aufgabe der Altbauern ohne landwirtschaftliche Tätigkeit, aus der sich eine Privilegierung begründet, nicht wirtschaftlich weiter nutzen lässt und bereits ein Sanierungsstau entstanden ist; als auch für das Wohnhaus der Liegenschaft Röderweg 1. Der § 35 Abs. 4 BauGB eröffnet die Etablierung der hier vorgesehenen Folgenutzungen nicht zielführend.
- das Bauleitplanverfahren der Gemeinde die Möglichkeit bietet, auf die Zielverwirklichung dahingehend steuernd Einfluss zu nehmen, dass das Orts- und Landschaftsbild baukulturell im Sinne der Kommune erhalten bleibt.
- die Maßnahme im weiteren Sinn als Maßnahme der Innenentwicklung gem. § 1 Abs. 5 BauGB anzusehen ist, indem ein bereits anthropogen genutzter und somit hinsichtlich der zu betrachtenden Schutzgüter bereits gestörter Standort sinnvoll nach aktuellen Standards und entsprechend der Nachfrage weiter entwickelt wird.

### **1.1 UVP-Richtlinie**

Gemäß dem Gesetz zur Umsetzung der UVP-Richtlinie wird der Schwellenwert nicht erreicht. Eine Vorprüfung oder Umweltverträglichkeitsprüfung UVP wird nicht erforderlich.

## 1.2 Städtebaulicher Vertrag

### Allgemeines:

Städtebauliche Verträge ergänzen das hoheitliche Instrumentarium des Städtebaurechts. Sie dienen der Privatisierung öffentlicher Tätigkeiten auf gesetzlicher Grundlage und eröffnen vielfältige Möglichkeiten, die divergierenden und konkurrierenden Belange von Gemeinden und Investoren und/oder Grundstückseigentümern konsensfähig zu machen und die Festsetzungsmöglichkeiten eines Bebauungsplans zu ergänzen. Für diese Zusammenarbeit mit Privaten können nach § 11 BauGB zwischen der Gemeinde oder Bauaufsichtsbehörde und Grundstückseigentümer oder Investor (oder auch mehreren natürlichen oder juristischen Personen des Privatrechts) städtebauliche Verträge geschlossen werden.

Die vertraglichen Vereinbarungen nach § 11 BauGB sind überwiegend öffentlich-rechtlicher Natur, sie können aber auch zugleich zivilrechtliche Bestandteile enthalten oder im Einzelfall insgesamt zivilrechtlicher Art sein. Im Falle von Leistungsstörungen oder Schadensersatzansprüchen ist diese rechtliche Einordnung für die Zuständigkeit der Gerichtsbarkeit relevant.

Über dieses Instrument können wichtige Maßnahmen der Durchführung der Bauleitplanung fixiert und deren Finanzierung und Kostenübernahme zur wirtschaftlichen Entlastung der Gemeinde näher bestimmt werden. Dabei können auch Regelungen getroffen werden, die über die Festsetzungs- und Steuerungsmöglichkeiten der Bauleitplanung deutlich hinausgehen.

Die strategischen Ziele einer Gemeinde zum Abschluss städtebaulicher Verträge können sein:

- Privatisierung: Übertragung öffentlicher Aufgaben auf Dritte
- Bindungen: Begründung von Leistungsverpflichtungen Dritter zur Sicherung der mit dem Bebauungsplan verfolgten Ziele und Zwecke
- Kostenübernahme: Kostentragung und Erstattung von Aufwendungen

Beispielsweise werden städtebauliche Verträge abgeschlossen, um die Bebaubarkeit bisher unbebauter/unbebaubarer Grundstücke zu erlangen oder die Art und Weise der Bebauung zu regeln. Vielfach dienen städtebauliche Verträge als Instrument einer aktiven kommunalen Bodenpolitik (Bodenwertabschöpfung, Bindungen zur Deckung des Wohnbedarfs bestimmter Bevölkerungsgruppen) und zur Schaffung von Planungsrecht zugunsten privater Bauherren. Mittlerweile leiten viele Kommunen die Aufstellung eines Bebauungsplans oder dessen Änderung erst ein, wenn die entsprechenden Randbedingungen und grundsätzlichen Ziele vorab mit den Eigentümern der entsprechenden Grundstücke und/oder Bauherren (Investoren, Vorhabenträger) ohne Verfügung über das betreffende Grundstück durch einen städtebaulichen Vertrag geregelt sind.

Der städtebauliche Vertrag muss spätestens vor Eintreten der materiellen und formellen Planreife geschlossen werden, also spätestens vor Beginn der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB.

Im vorliegenden Fall regelt die Kommune anhand der städtebaulichen Verträge unter anderem das Risiko gemeindlicher Vorlaufkosten, sowie die Durchführung von Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen und das Maß der Bebauung.

## 1.3 Verfahren

Der im Regelverfahren aufgestellte Bebauungsplan orientiert sich an den Grundsätzen der Bauleitplanung und den beispielhaft aufgeführten Belangen des § 1a Abs. 6 BauGB sowie an den Vorgaben überörtlicher Planungen (z.B. Ziele der Raumordnung) und beachtet die Werte und Grundsätze anderer zu berücksichtigender Gesetze.

Aufstellungsbeschluss	10.10.2022
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschluss	23.11.2022
Verfahren gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB	10.11.2025 – 12.12.2025
Verfahren gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB	
Satzungsbeschluss B-Plan	
Feststellung der FNP-Änderung	

Hinweis: Bezugnehmend auf § 3 Absatz 2 Satz 1 BauGB

*"Die Entwürfe der Bauleitpläne sind.....für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist öffentlich auszulegen ....."*

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

Die Frist der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit beträgt 33 Tage.

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

Aufgrund der Planungsinhalte und des Umfangs der auszulegenden Unterlagen ist per se (k)ein Anlass erkennbar die Auslegungsfrist signifikant zu verlängern.

Die Frist der Beteiligung der Öffentlichkeit beträgt *-folgt im weiteren Verfahren-*.

## 2.0 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das zu beplanende Gebiet umfasst ca. 8.500 m<sup>2</sup> und liegt innerhalb einer landwirtschaftlich genutzten Feldflur, nordwestlich der Ortslage Wüstems und westlich der, die Ortslage querenden L 3450 (im weiteren Verlauf: Langgasse) und des Emsbach.

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Wüstems folgende Flurstücke:

Flur 2: FlStck 140 (Hof Hedwig); und FlStck 138/2 tlw. (Röderweg);

Flur 1: FlStck 141 (Wohnhaus).

Angrenzende Nutzungen: umgebend Landwirtschaft; südlich die Ortslage Wüstems, die sich östlich des Emsbachverlaufs als langgezogene Siedlung entlang der Langgasse in nördliche und südliche Richtung deutlich ausdehnt. Südöstlich des Plangebietes befindet sich das Dorfgemeinschaftshaus von Wüstems (Emstalhalle) sowie das Gerätehaus der freiwilligen Feuerwehr.



Abb. 1: Ansicht Ernstalhalle Quelle: SLE Schönherr, 20.03.2025

Topografie: Das Gelände ist ostexponiert.

Das eingemessene Höhenniveau liegt für das Gelände des Hof Hedwig zwischen ca. 350 müNN im Nordwesten und ca. 345 müNN im Südwesten und 338 müNN im Bereich entlang der Langgasse.

Das Grundstück Röderweg 1 liegt im Mittel auf einer Höhe von 343 müNN (340 müNN bis 345 müNN).



Abb. 2: Luftbild mit Kataster, ohne Maßstab, Quelle natureg.hessen.de

### 3.0 Übergeordnete Planungen

#### 3.1 Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplanes

Im Regionalplan Südhessen 2010, beschlossen am 22.06.2010, ist das Plangebiet dargestellt als:

- Vorranggebiet Siedlung Bestand

Hinweis: Aufgrund des Maßstabes von 1:100.000 des ROP und der sehr kleinen Ausdehnung des Plangebietes kann die Darstellung nicht genau erkannt werden.

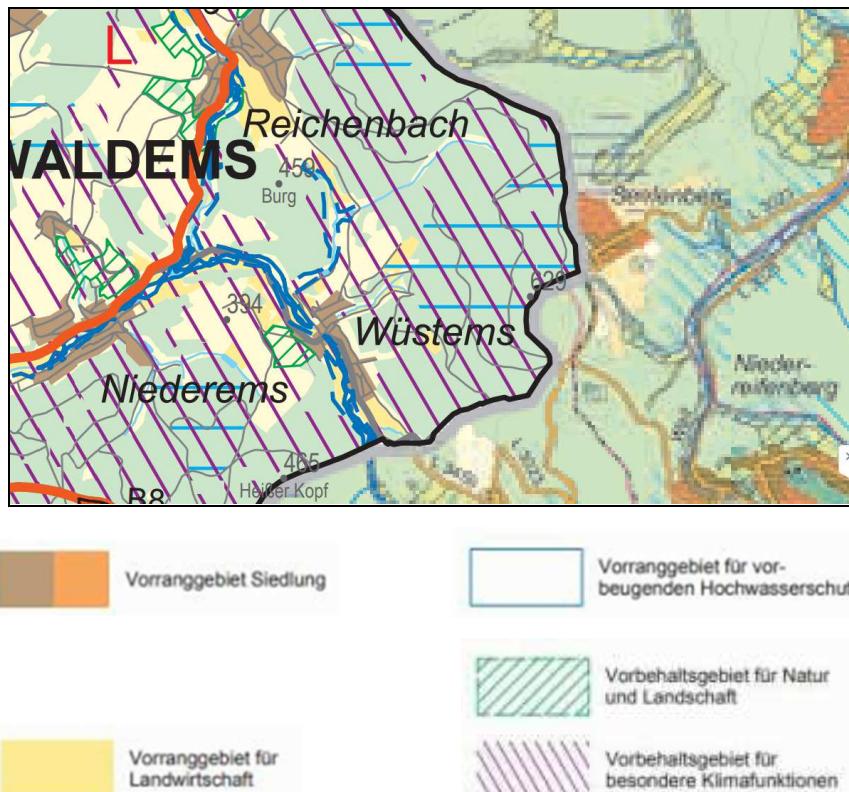


Abb. 3a: Auszug aus dem Regionalplan 2010 (ohne Maßstab)

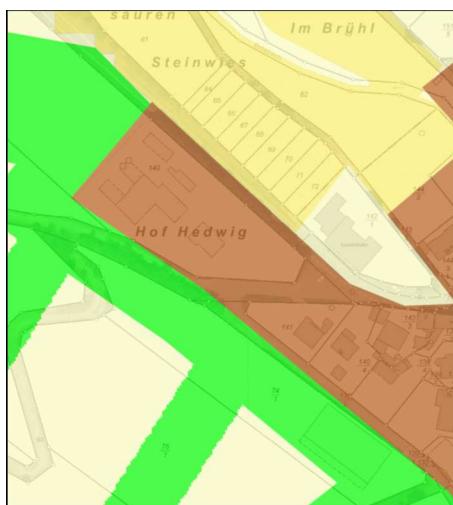


Abb. 3b: ROP Detail: Quelle: Geoportal, abgerufen 03.03.2025

Die VRG Siedlung, Bestand und Planung zur bauleitplanerische Ausweisung von Wohn-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen sowie dazugehörenden kleineren gewerblichen Bauflächen, beinhalten auch Kleingartenanlagen, Grünflächen, Verkehrsflächen und Flächen für sonstige Infrastruktureinrichtungen (u. a.). Diese Flächen werden nicht auf den maximalen Bedarf an Wohnsiedlungsfläche der Tabelle 1 angerechnet.

Erläuterung: Die Planung ist an das regionalplanerische Ziel angepasst.

In den VRG für Landwirtschaft (östlich angrenzend) hat die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen.

Die Flächen sollen für die landwirtschaftliche Nutzung einschließlich Wein-, Obst- und Gartenbau erhalten bleiben.

Erläuterung: Nicht betroffen.

In den VBG für Landwirtschaft (östlich angrenzend) ist die Offenhaltung der Landschaft vorrangig durch Landbewirtschaftung sicher zu stellen.

In geringem Umfang sind Inanspruchnahmen dieser Flächen gem. G10.1-11 bis zu 5 ha möglich.

Erläuterung: Nicht betroffen. Bebaut durch Emstalhalle.

In den VBG für Natur und Landschaft (westlich angrenzend) kommt den gebietsspezifischen Erhaltungs- und Entwicklungszielen ein herausragendes Gewicht gegenüber konkurrierenden Nutzungsansprüchen zu. Bereits vorhandene Beeinträchtigungen sollen reduziert werden.

Erläuterung: Nicht betroffen.

### 3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/Flächennutzungsplanänderung

Das Plangebiet wird im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellt als

- Fläche für die Landwirtschaft § 5 Absatz 2 Nr. 9a BauGB
- Fläche Aussiedlerhof LW § 5 Absatz 2 Nr. 9a BauGB



Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

Eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes findet in einem parallelen Verfahren statt. Im Rahmen der parallelen Flächennutzungsplanänderung wird hier ein dörfliches Wohngebiet MDW dargestellt.

#### 4.0 Tabellarische Flächencharakteristik

Bezeichnung	„Hof Hedwig“
Gemeinde / Gemarkung	Waldems / Wüstems
Ausweisungsziel	Dörfliches Wohngebiet § 5a BauNVO
Lage	Westlich der Ortslage Wüstems
Fläche	Ca. 0,85 ha
Topografie	Mäßig ostexponiert
Aktuelle Nutzung	TF I: Aussiedlergehöft ohne Privilegierung; TF II: Wohnhaus
Umgebungsnutzung	Landwirtschaft, Landstraße, Ortslage
Regionalplan 2010	VRG Siedlung Bestand
Wirksamer Flächennutzungsplan	Fläche für die Landwirtschaft § 5 Absatz 2 Nr. 9a BauGB Fläche Aussiedlerhof § 5 Absatz 2 Nr. 9a BauGB
Schutzgebiete, sonstige	Nicht bekannt
Schutzgebiete §§ 23 und 26 BNatSchG	Nicht betroffen
FFH Gebiet	Nicht betroffen
Biotope § 30 BNatSchG 2010	Nicht betroffen
Wald	Nicht betroffen
Gewässer	Nicht betroffen
Aussiedlerhöfe (VDI-Richtlinie 3471)	Betroffen
Gewerbegebiete; Wohngebiete	Wohngebiet angrenzend
Freihaltezonen für Leitungstrassen	Nicht bekannt
Bergbau	Nicht bekannt
Altlasten	Nicht bekannt
Erschließung	Vorhanden
Anpassungs- und Sicherungserfordernisse hinsichtlich angrenzender Nutzungen	Bauverbot/-beschränkung hinsichtlich der L 3450 § 23 HStrG

#### 5.0 Gegenwärtiger Bestand, städtebauliche Situation

Der derzeitige Bestand wird durch den Bestandsplan mit entsprechendem Informationsgehalt visualisiert. Der “Hof Hedwig” (Bebauungsplan TF I) als ursächlich landwirtschaftlicher Aussiedlerbetrieb liegt westlich angrenzend der Ortslage von Wüstems in einer durch intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägten Feldflur.

Der vorhandene Gebäudekomplex wurde als landwirtschaftliche Siedlungsstelle genehmigt, die bereits erfolgten Umbauten zu Wohnzwecken sind ebenfalls genehmigt (vgl. Ziff. 1.1 dieser Begründung).

Weiterhin ist das südlich von Hof Hedwig gelegene Wohnhaus (Bebauungsplan TF II) ebenfalls genehmigt (vgl. Ziff. 1.0 dieser Begründung).

Es sind im Bestand im Bereich des ehemaligen landwirtschaftlichen Gehöftes umfangreiche versiegelte, bzw. teilversiegelte Betriebsflächen hergestellt worden. Zum Zeitpunkt der Aussiedlung der betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe war die heutige Gesetzgebung nicht anzuhalten. Eine Freiflächenversiegelung war (auch nach Rücksprache mit der entsprechenden Behörde beim Kreisausschuss) für die aussiedelnden Landwirte nicht genehmigungspflichtig. Vielmehr wurden die Freiflächen entsprechend dem Bedarf, der an der - damals - zu bewirtschaftenden Fläche, Viehbesatz und Maschinenpark, sowie den örtlichen Gegebenheiten (erforderliche Umfahrten etc.), anzulehnen ist, hergestellt. Insofern ist die bestehende Versiegelung der Freiflächen als legal zu betrachten.

Die aktuelle Grundstücksgestaltung hinsichtlich des Versiegelungsgrades des Wohnhauses der TF II entspricht der vorliegenden Baugenehmigung.

Ein Teil der Grundstücksfreiflächen beider Teilstücke wird als Haus-/Ziergarten genutzt. Der vorhandene Gehölzbestand: Hainbuchenhecke und Heckengehölz im Bereich der Hofstelle und Ziergehölze im Bereich des Wohnhauses FlStck 141 bilden eine bereits wirksame Eingrünung.

## **6.0 Städtebauliches Konzept**

### **6.1 Entwicklungsziele gem. § 1 und § 1a BauGB**

Teilfläche I:

Die Bauleitplanung der Gemeinde Waldems soll die Weiterexistenz und Nutzung bestehender Bausubstanz des Aussiedlergehöftes, durch Umnutzung und Anpassung an neue Erfordernisse für die Zukunft, absichern, da die landwirtschaftliche Privilegierung aufgegeben wurde. Es soll daher bauleitplanerisch der Bereich einer zukunftsorientierten und im Gemeindegebiet nachgefragten Nutzung zugänglich gemacht werden (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Dabei wird durch die vorliegende Planung dem § 1 Absatz 6 Nr. 1, 2, 4 BauGB besonders Rechnung getragen.

Die Entwicklung im ländlichen Raum muss u.a. auch eine Neuordnung hinsichtlich zulässiger Folgenutzungen bezüglich bestehender, nicht mehr originär genutzter Bausubstanzen beinhalten.

Strukturbedingt sind Bauvorhaben im Außenbereich -insbesondere auch Nutzungsänderungen- ein ständig aktuelles Thema. Den Schwerpunkt bilden die landwirtschaftlichen Bauvorhaben sowie die begünstigten Vorhaben, wie z.B. die Folgenutzung für leer stehende landwirtschaftliche Gebäude, bzw. die Folgenutzungsmöglichkeiten nach Aufgabe der Privilegierung unter Berücksichtigung verschiedener ökologischer und ökonomischer Aspekte und die Wohnhäuserweiterung im Außenbereich.

Vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich für die gewerbliche Nutzung wird die Reaktivierung nicht mehr genutzter bzw. die Intensivierung nicht optimal genutzter bereits bebauter Bereiche unter den Gesichtspunkten eines vertretbaren Kosten- und Zeitaufwandes als Möglichkeit der Umsetzung des Gebotes "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" gesehen, soweit das städtebaulich und ökologisch vertretbar ist.

Der Gesetzgeber hat dem Strukturwandel durch Überarbeitung des § 35 Absatz 4 und hier insbesondere Buchstabe f) BauGB bereits Rechnung getragen. Dabei ist neben der Errichtung von Wohnungen ebenso zulässig und für die Praxis bedeutsam, die Umnutzung zu gewerblichen und sonstigen Zwecken.

Der städtebauliche Regelungsbedarf hinsichtlich einer sinnhaften Folgennutzungsmöglichkeit dokumentiert sich also auch durch das Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz in Kraft getreten am 23. Juni 2021), welches planungsrechtliche Erleichterungen für die Entwicklung von Wohnbauvorhaben, u.a. auch bezüglich zulässiger Ausweitungen der Umnutzungsmöglichkeit im Außenbereich schafft.

Angesichts des Strukturwandels in der Landwirtschaft soll im Außenbereich die Umnutzung von ehemals privilegierten landwirtschaftlichen Gebäuden insbesondere in Wohnungen erleichtert werden. Dementsprechend ist § 35 Abs. 4 BauGB dahingehend geändert worden, dass auch die mehrfache Umnutzung eines ehemals privilegierten landwirtschaftlichen Gebäudes erleichtert wird – bislang war lediglich die einmalige Umnutzung zulässig. Ferner ist die Anzahl der nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Buchst. f BauGB von drei auf fünf Wohnungen je Hofstelle erhöht worden.

Daher sieht die Gemeinde Waldems die mögliche sinnhafte Weiternutzung eines nicht mehr privilegierten landwirtschaftlichen Gehöftes als hoch im öffentlichen Interesse liegend an.

Folgendes Betriebskonzept soll im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung ermöglicht werden:

Die landwirtschaftliche Betriebsstätte mit dazugehöriger landwirtschaftlicher Nutzfläche bildet einen Gebäudekomplex von Wohnhaus und landwirtschaftlichen Nebengebäuden sowie ehemalig landwirtschaftlichen Nebengebäuden, die bereits zu Wohnzwecken umgenutzt wurden.

Es ist geplant neben dem bestehendem privaten Wohnen einerseits weiteren Wohnraum zu schaffen und zum anderen die, bereits im Bereich bestehende, private Pferdehaltung planungsrechtlich standörtlich abzusichern und städtebaulich geordnet und konfliktfrei zu regeln.

Die Planung soll also neben Wohnen (privat und Vermietung) auch gewerbliche Nutzungen aus Vermietung von Lagerhallen /-flächen, sowie privater Tierhaltung planungsrechtlich einer rechtssichereren städtebaulichen Ordnung zuführen.

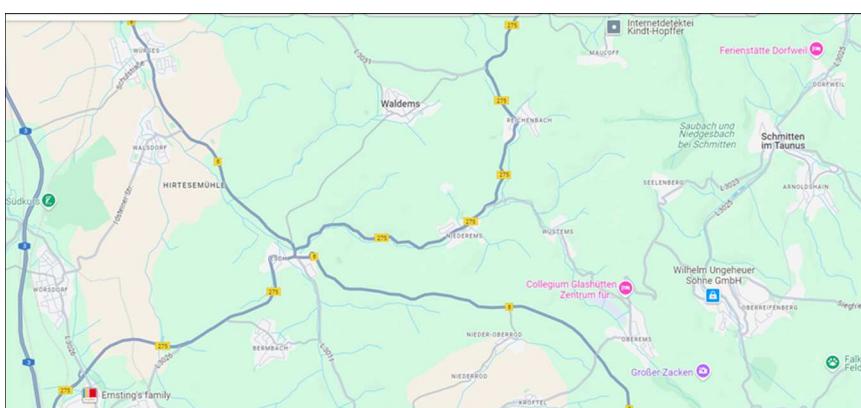
Die private Großtierhaltung soll, um immissionsschutzrechtlichen Konflikten vorzubeugen, landwirtschaftliche Nutztierhaltung wie Rinder, Schafe, Ziegen und Schweine (Geruchs- und Lärmentwicklung) mit ausschließen.

#### Teilfläche II:

Das genehmigte Wohnhaus befindet sich derzeit planungsrechtlich im Außenbereich. Die Kommune sieht daher hier Handlungsbedarf. Im Sinne der Gleichbehandlung soll der Bereich bauleitplanerisch gesichert und einer städtebaulichen Ordnung zugeführt werden.

Die gesetzlichen Vorgaben der Hessischen Bauordnung (HBO) sind jeweils zu beachten.

## 6.2 Verkehrstechnische Erschließung / ÖPNV



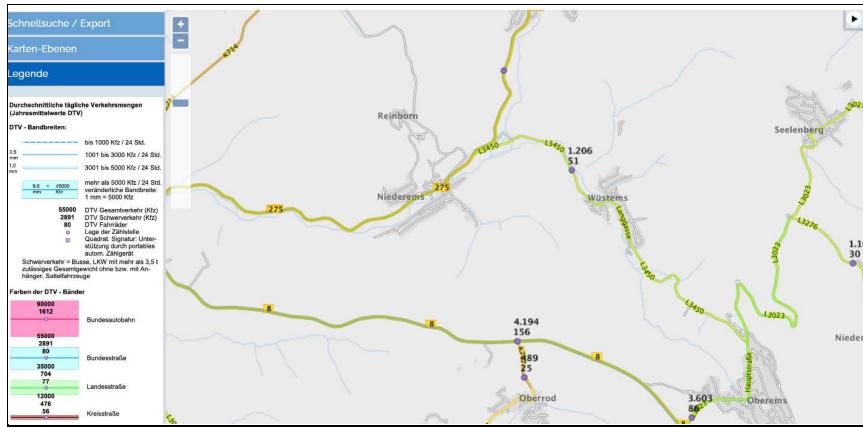


Abb.5 a und b: Lage im Raum, verkehrliche Anbindung, Quellen:

a: Google Maps abgerufen 03.03.2025; b: interaktive Verkehrsmengenkarte Hessen Mobil abgerufen 14.05.2025

Das Plangebiet ist über innerörtliche Straßen/Landstraßen an die B 8 und die B 275 angebunden, die wiederum an die A3 anbinden. Das Plangebiet ist über 1 bestehende Zufahrt an das innerörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die äußerliche verkehrliche Erschließung ist somit gesichert.

Für die innere Erschließung des Baufeldes wurden keine inneren Verkehrsflächen festgesetzt. Sofern es zukünftig zu Grundstücksteilungen und veränderten Teileigentumsverhältnissen kommt, wird die Sicherung von Zufahrten sowie Ver- und Entsorgungsleitungen durch Baulisten im konkreten Einzelfall erforderlich werden.

Für angestrebte Hinweisschilder in Form des Zeichens 432 der StVO ist rechtzeitig eine einvernehmliche Abstimmung mit Polizei und Verkehrsbehörde herbeizuführen, sofern sie im Nahbereich klassifizierter Straßen angebracht werden sollen. Der § 23 HStrG ist zu beachten.

Die geplante Nutzung wird durchschnittlich kein signifikant höheres Aufkommen an Fahrbewegungen ergeben, als dies bisher der Fall war. Die Planung stellt im Wesentlichen eine Standortsicherung mit nur moderaten Erweiterungsmöglichkeiten dar. Es werden folgende Annahmen für PKW Individual-Verkehr zugrunde gelegt:

7 Wohneinheiten WE mit je 3 Einwohner E und 3,5 Wege / E/ Tag = ca. 73,5 Zu- und Abfahrten je Tag, davon angenommen ca. 30 jeweils zur Spitzenstunde am Vormittag und am Nachmittag.

Landwirtschaftlicher Verkehr oder ein LKW -Aufkommen wird hier nicht zugrunde gelegt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand wirken sich die zugrunde gelegten Zu- und Abfahrten nicht ungünstig auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der L 3450 aus.

Für den ruhenden Besucher-Verkehr sind die Stellplätze auf dem Grundstück bereitzustellen.

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb der straßenrechtlichen Bauverbotszone und innerhalb der straßenrechtlichen Baubeschränkungszone an der freien Strecke der L 3450.

Gem. § 23 (8) HStrG gilt:

*"Die oberste Straßenbaubehörde kann im Einzelfall Ausnahmen von den Verboten der Abs. 1, 5 und 7 zulassen, wenn die Durchführung der Vorschriften im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist oder wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Abweichung erfordern. Ausnahmen können mit Bedingungen und Auflagen versehen werden."*

*Um eine offenbar nicht beabsichtigte Härte zu vermeiden, wird daher gemäß § 23 Absatz 8 HStrG abermals die Zulassung einer Ausnahme von den Bestimmungen des Bauverbots beantragt.*

Im Vorfeld der Planung wurden die örtlichen Gegebenheiten mit dem zuständigen Straßenbaulastträger besprochen. Insbesondere hinsichtlich der bereits bestehenden baulichen Ausnutzung durch Bestandsgebäude an der freien Strecke in Verbindung mit der zum Erhalt festgesetzten Baumhecke in Beziehung zu der einzuhaltenen Bauverbotszone zur L 3450 in Verbindung mit der Baubeschränkungszone. Eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs der L 3450 kann nach aktueller Einschätzung ausgeschlossen werden:

- Es ist keine direkte Anbindung des Plangebietes an die L 3450 vorgesehen und zulässig. Die Plan-Karte ist entsprechend mit der Signatur: "Bereich ohne Ein- und Ausfahrten" versehen.
- Das Plangebiet wird östlich durch eine ausgeprägte bestehende Baumgehölzhecke (siehe Bestandsplan) visuell und räumlich von der L 3450 getrennt.
- Die dargestellte Baugrenze überschreitet die Bauverbotszonenbegrenzung der L 3450 um ca. 10,98 bzw. 11,82 m. Zwischen Fahrbahnrand und dargestellter Baugrenze ergibt sich an der engsten Stelle ein Abstand von 8,18 m. Siehe Plandarstellung.
- Durch die Festsetzungen (Beleuchtung, Erhalt Gehölzstruktur, Bereich ohne Zufahrten) kann eine Beeinträchtigung des Verkehrs auf der L 3450 ausgeschlossen werden.
- Straßenbauliche Erweiterungen in westliche Richtung sind nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen.

Genehmigungs- und anzeigenpflichtige bauliche Anlagen in der Baubeschränkungszone bedürfen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, in allen anderen Fällen deren Genehmigung.

Der Fahrbahnrand wurde in der Örtlichkeit vermessen und ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

### Öffentlicher Nahverkehr (ÖPNV)

Der Ortsteil Wüstems liegt an der Landesstraße L3450 und verbindet die Waldemser Ortsteile Niederems/Reichenbach und den Ortsteil Oberems in der Nachbargemeinde Glashütten im Hochtaunuskreis, die wiederum auf die Bundesstraße B8 mündet. Im Wesentlichen werden durch die RTV (Rheingau-Taunus-Verkehrsgesellschaft) mit Linien- und Schülerverkehr der Linie 81 und 231 angefahren. Die Linie 81 verbindet Rod an der Weil mit Königstein. Die Linie 231 beginnt und endet in Idstein und fährt mit Ausnahme des Ortsteils Bermbach alle Waldemser Ortsteile wie Wüstems an, Linienbusse wenden im Bereich der gegenüberliegenden Emstalhalle. Im östlichen Teil des Plangebiets befindet sich eine der beiden Haltestellen von Wüstems. Die Herausforderung der Verkehrsgesellschaft ist es perspektivisch, im östlichen Randbereich des Rheingau-Taunus-Kreises einen kreisübergreifenden und sinnvollen Fahrplan zu entwickeln, der sowohl die Bedürfnisse der Bürgerschaft (Linienverkehr) als auch einen, mit den Schulzeiten der außerhalb des Gemeindegebiets liegenden Schulen in Einklang bringenden Fahrplan abdeckt.

## **6.3 Versorgung**

### **6.3.1 Wasserversorgung**

Versorgungsprobleme treten nicht auf. Die Trinkwasserversorgung wird bereits jetzt über eine Versorgungsleitung der kommunalen Trinkwasseranlagen sichergestellt.

Ein Hydrant ist im Bereich der Zufahrt zum Siedlungsanwesen bzw. des Wohnhauses vorhanden.

Brauchwassernetzsysteme sind nicht vorgeschrieben. Die Errichtung ist aber möglich, wobei hier einschlägige DIN-Vorschriften zu beachten sind.

Der durchschnittliche Wasserverbrauch pro Person und Jahr liegt nach verschiedenen Untersuchungen bei ca. 45 m<sup>3</sup>.

Unter Annahme von acht dreiköpfigen Familien wäre überschlägig ein Wasserverbrauch von knapp 1.100 m<sup>3</sup> Trinkwasser je Jahr zu besorgen.

### 6.3.2 Brandschutz

Allgemeines:

Verkehrsanbindung:

- Die öffentlichen Straßen sind so zu unterhalten bzw. herzustellen, dass diese durch Löschfahrzeuge der Feuerwehr ohne Beeinträchtigung genutzt werden können. Vgl. Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06).
- In § 5 Abs. 1 Satz 4 HBO wird geregelt, dass bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, Zufahrten oder Durchfahrten [...] zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen sind, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind.
- Die Zugänge und Zufahrten müssen der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr entsprechen.
- Vorgesehene Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung sind mit den örtlichen Feuerwehren und der zuständigen Brandschutzdienststelle abzustimmen.
- Behinderungen im Bereich von Zufahrts-, Aufstell-, Anleiter- und Zugangsflächen für die Feuerwehr, dürfen in keinem Fall vorhanden sein oder geschaffen werden.

Löschwasserversorgung:

Die Löschwasserversorgung für Bebauungen ist gemäß dem § 14 Abs. 1 Hessische Bauordnung – 2018 in Verbindung mit den Mindestanforderungen nach dem Arbeitsblatt W 405 DVGW Abs. 4 und 5 zu planen, wobei als Grundsatz folgende Mindestwassermengen zur Verfügung stehen müssen:

- Zur Löschwasserversorgung für eine Bebauung (WR, WA, WB, MI, MD) bis drei Geschosse oder GFZ < 0,7 muss eine Wassermenge von mind. 800 l/min. (48 m<sup>3</sup>/h) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 96 m<sup>3</sup> betragen.
- Zur Löschwasserversorgung für eine Bebauung (GE, MK) von einem Geschoss oder GFZ > 0,7 und < 1,0 muss eine Wassermenge von mind. 1600 l/min. (96 m<sup>3</sup> /h) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 192 m<sup>3</sup> betragen.

Hydranten

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

Im Rahmen der nachfolgenden Objektplanung ist die Löschwasserversorgung darzustellen. Nach Recherche des Gemeindebaumes ist eine Brandreserve im Hochbehälter von 192 m<sup>3</sup> vorhanden.

Im Allgemeinen wird für das Plangebiet angrenzend an die Ortslage nach dem neusten Stand des Bedarfs- und Entwicklungsplan von 2025 ein ausreichender Grundschutz sowie ein abwehrender Brandschutz durch die örtlichen Feuerwehren sichergestellt.

### 6.3.3 Energieversorgung

Die Energieversorgung erfolgt aus dem bestehenden Ortsnetz.

Die vorhandenen Erdkabel/Versorgungstrassen des Versorgungsnetzes der Versorgungsträger sind in der Planzeichnung dargestellt und finden bei der weiteren Bearbeitung des Vorgangs sowie bei nachfolgenden Bauarbeiten Berücksichtigung.

Die allgemein jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, Merkblätter über Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer und oberirdischer Versorgungsanlagen usw.) sind zu beachten. Bauunternehmer haben sich mit den jeweiligen Versorgungsträgern abzustimmen.

**Allgemeines:**

Bei Baumanpflanzungen im Bereich der Versorgungsanlagen muss der Abstand zwischen Baum und Kabel 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen zu den Versorgungsanlagen sind die Bäume mit geeignetem Wurzelschutz zu versehen, wobei die Unterkante der Schutzvorrichtung bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen dem Wurzelschutz und Kabel auf 0,50 m verringert werden. Laut DVGW Regelwerk GW 125 sind als Wurzelschutzmaßnahmen möglich: Trennwände aus Stahl, Beton oder wurzelfestem Kunststoff, ringförmige Trennwände oder Schutzrohre. Die Verwendung von halbierten Ringen o. ä. ist anzustreben, um den Wasserhaushalt innerhalb der Wurzelschutzmaßnahme zu verbessern. Pflanzungsmaßnahmen im Bereich der Versorgungsanlagen sind im Voraus mit dem zuständigen Versorgungsträger abzustimmen.

Um Unfälle oder eine Gefährdung der Energieversorgung auszuschließen, ist allen, mit Erd- und Straßenbauarbeiten in der Nähe der Leitungstrassen beauftragten Firmen, zwingend zur Auflage zu machen, vor Beginn der Arbeiten die nach neuestem Stand fortgeföhrten Bestandspläne beim zuständigen Versorgungsträger einzusehen.

#### **6.3.4 Telekommunikation**

Fernmeldeeinrichtungen/Internet sind bereits bereitgestellt.

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

Sollten die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom von den Baumaßnahmen berührt werden und infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden müssen, ist die Telekom zu unterrichten. Eigenmächtige Veränderungen an den Anlagen der Telekom durch den vom Planträger beauftragten Unternehmer sind nicht zulässig.

Der Gemeinde Waldems liegt eine Ausbauzusage für den Breitbandausbau (Glasfaser) für alle Waldemser Ortsteile vor, die voraussichtlich und derzeitigem Stand in den Jahren 2026/27 flächendeckend erfolgt.

**Allgemeines:**

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

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

Beauftragte Unternehmer haben vor Baubeginn eine rechtsverbindliche Einweisung einzuholen.

## 6.4 Entsorgung

### 6.4.1 Abwasserableitung

Anfallendes häusliches Schmutzwasser wird bereits aktuell über die überörtliche Verbundleitungen des Kläranlagenbetriebsverbands zur Kläranlage abgeführt. Ein leistungsfähiger Vorfluter, der für eine Etablierung eines Trennsystems erforderlich wäre, ist in erreichbarer Nähe nicht vorhanden und im Rahmen der hier vorliegenden Bestandsentwicklung ökonomisch nicht darstellbar.

Um den Oberflächenabfluss aus Niederschlagsereignissen zu begrenzen und um einen sparsamen Umgang mit der Ressource Grund- und Trinkwasser zu gewährleisten, ist für neue Gebäude die Errichtung von Regenwasserzisternen mit mindestens 3 m<sup>3</sup> Fassungsvermögen festgesetzt.

### 6.4.2 Abfallwirtschaft

Eine geordnete Abfallentsorgung ist bereits sichergestellt.

## 7.0 Begründung der Festsetzungen

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

Die Festsetzungen sollen sich daher auf das Wesentliche konzentrieren. Städtebauliche Pläne, die von Betroffenen als „Zwangsjacke“ empfunden werden, führen nicht zur Identifikation und Heimatgefühl. Vielmehr soll der Plan die Ziele der Kommune hinsichtlich ortstypischem Erscheinungsbild umsetzen und gleichzeitig den Menschen einen Handlungsspielraum für individuelle Lösungen geben. Die Regelungsdichte der Planung strebt also einen angemessenen Kompromiss an zwischen Individualität und den Ansprüchen der Öffentlichkeit (Abwägungsgebot).

### 7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Höhenfestsetzungen

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

#### Art der baulichen Nutzung:

##### MDW „dörfliches Wohngebiet“ gem. § 5a BauNVO

Die Planung setzt korrespondierend mit dem Planungsziel ein dörfliches Wohngebiet fest, um dem angestrebten Ziel der weiteren Entwicklung von zusätzlichem Wohnraumangebot im Ortsteil und dem Erhalt vorhandener Strukturen/Nutzungen im Plangebiet Rechnung zu tragen. Die unter Ziff. 6.1 erläuterten Entwicklungsziele sollen durch die Festsetzung ermöglicht werden.

Daher sind gem. § 5 a Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten, nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige Gewerbebetriebe zulässig.

Die vorgesehene moderate „Nutzungsmischung“ unter Berücksichtigung von möglichen Konfliktpotentialen und analog der Zulässigkeiten durch die Gebietsausweisung erhöht aus Sicht der Gemeinde die Wohn- und Nutzerqualität und nutzt im Ortsteil vorhandene Entwicklungsressourcen.

Die vorgesehene zulässige Höhenentwicklung für neue Gebäude orientiert sich an dem bereits jetzt schon etablierten Erscheinungsbild des Siedlungsgehofes bzw. des Wohnhauses der Teilfläche II.

**Begründung zum Ausschluss bestimmter Nutzungen:**

Die Nutzungen gem. BauNVO § 5a Abs. 2 Nr.:

5. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften
8. Anlagen für örtliche Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

sind ebenso ausgeschlossen wie die gem. BauNVO § 5a Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
2. Gartenbaubetriebe
3. Tankstellen

da diese im Zusammenhang mit der Ausweisung des hier vorgesehenen dörflichen Wohngebietes als Folgennutzung einer landwirtschaftlichen Siedlungsstelle auf begrenzter Fläche weder erforderlich werden noch der gewollten Siedlungsstruktur entsprechen.

Auf diese Weise soll Konfliktpotential bzgl. Immissionen und Verkehrsaufkommen minimiert werden. Auch wenn auf Ebene der Bauanträge der Nachweis erbracht wird, dass die Wohnnutzung nicht beeinträchtigt wird, hat sich in der Vergangenheit erwiesen, dass durch Erweiterungen und weitere, nicht absehbare Umstände dennoch Überschreitungen der Immissionsrichtlinien eintreten und Immissionsminderungsmaßnahmen der Betriebe grundsätzlich recht kostenintensiv sind und die Wirtschaftlichkeit beeinträchtigen.

Die ausgeschlossenen Nutzungen sind entweder als lärmintensiv (KFZ-Aufkommen) oder geräusch-, geruchsintensiv (siehe Ausführungen wie vor) anzusprechen und würden sich nicht in die bestehende Baustuktur einfügen und innerhalb des kleinen Baugebietes das Ortsbild bzw. den angestrebten Nutzungszweck stören. Oder aber sie zeichnen sich durch einen zu großen Flächenverbrauch aus, der in dem überschaubaren Planbereich gar nicht zur Verfügung stünde. Der Ausschluss wird somit durch die städtebaulichen Interessen der Kommune begründet. Durch den Ausschluss wird die Eigenart des Baugebietes nicht gefährdet.

**Maß der baulichen Nutzung:**

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

Bei der Festsetzung der zulässigen GRZ ist der Bestandsversiegelungsgrad zuzüglich möglicher moderater Erweiterungen zur Zielverwirklichung berücksichtigt worden.

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

Auf die Festsetzung einer Geschossigkeit kann daher verzichtet werden. Auch von einer verbindlichen Regelung einer zulässigen Geschoßflächenzahl GFZ wird in Anbetracht der Inhomogenität und auch Erforderlichkeit der vorhandenen/nachgefragten Gebäudetypen (Lagerhallen, Wohngebäude usw.) Abstand genommen.

Mit der Festlegung der max. zulässigen Gebäudehöhen kann die Anpassung an das bereits vorhandene Ortsbild und in die umgebende Landschaft planungsrechtlich unterstützt werden.

Daher orientiert sich die zulässige Gebäudehöhe für Neuplanungen an den bereits im Plangebiet vorhandenen Gebäudehöhen.

Um zu massive und kantig wirkende Umrisse von Flachdachgebäuden o.ä. an die Kubaturen der Häuser mit geneigten Dächern anzupassen, korreliert die max. zulässige Höhenentwicklung der Gebäude mit der vorgesehenen Dachform.

Um entsprechend der gegebenen Bedingungen eine nachvollziehbare Höhenentwicklung zu generieren, wurden für die Teilflächen 1 und 2 jeweils eigene Festsetzung gewählt.

Es ist eine offene Bauweise festgesetzt, das heißt, dass im Rahmen der offenen Bebauung mit seitlichen Grenzabständen die Gebäude längen lt. BauGB (= max. 50 m Gebäude längen) reglementiert sind. Dies trägt den bislang landwirtschaftlich genutzten Bestandbauten und deren Dimensionen Rechnung. In Verbindung mit den limitierten Höhenfestsetzung kann dennoch von einer visuell verträglichen Bauweise ausgegangen werden, die als landschaftsbildlich verträglich angesehen werden kann. Zumal es sich im vorliegenden Fall um die Überplanung einer etablierten Bestands-Bebauung handelt.

Eine Festsetzung von Grundstücksmindestgröße und maximaler Grundstücksgroße wird im Sinne der gebotenen planerischen Zurückhaltung und im Hinblick auf die vorliegenden Gegebenheiten obsolet.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen eingegrenzt.

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

Die Stellplätze sind wo möglich versickerungsfähig herzustellen, um den Anteil der versiegelten Flächen so gering wie möglich zu halten. Sollten andere höhengewichtete bzw. gesetzliche Vorgaben dem entgegen stehen, so können Ausnahmen zugelassen werden. Um unerwünschtes Parken außerhalb des Plangebietes zu vermeiden, soll die monetäre Ablösung von Stellplätzen ausgeschlossen werden. Ansonsten wird zur Gestaltung der Stellplätze auf die aktuell geltende Stellplatzsatzung der Kommune verwiesen.

## 7.2 Grünordnung, Ökologie

Die festgesetzten Anpflanzungs- bzw. Gehölzerhaltungsregelungen sollen zu einer Integration des Siedlungsteils in das vorhandene Landschaftsgefüge beitragen bzw. diese dauerhaft erhalten.

Die Festsetzungen zur Freiflächengestaltung generieren, vor allen auch aufgrund der umfangreichen Erhaltungsfestsetzungen, ein ausreichendes Maß einer leistungsfähigen Begrünung durch höhere Gehölze (klimatisch und visuell) und ermöglichen dennoch eine individuelle Nutzung der Bereiche für Garteneinrichtungen, Freizeitgarten- oder Nutzgartengestaltung, um so die Bauherren nicht unverhältnismäßig zu begrenzen.

Von der Festsetzung einer Grünstruktur zur Ortsrandeingrünung in Richtung Norden wird abgesehen. Aufgrund der Lage im Raum und der, zu den Verkehrsflächen hin orientierten, zum Erhalt festgesetzten Gehölzstrukturen, wird eine ausreichende Sichtverschattung bzw. Eingrünung erwirkt.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB besteht die Möglichkeit Schutzmaßnahmen ökologischer Art im Bebauungsplan festzusetzen. Vorliegend erfolgt die Berücksichtigung wie folgt:

- Die Festsetzung zur Herstellung und der Handhabung von Grünstrukturen in Art und Umfang, auch im Falle erforderlicher Rodungs- und Pflegemaßnahmen. Ausdrücklich ist hier die naturgegebene

Langfristigkeit der Entwicklung höherer Gehölze zu nennen, woraus sich die Erforderlichkeit ergibt, besser an zukünftige Klimabedingungen angepasste Baumarten und Provenienzen zu identifizieren. Dabei kommen vornehmlich solche Arten und Provenienzen in Betracht, die heute in Regionen mit klimatischen Bedingungen gut wachsen, wie sie für die Zukunft in der hiesigen Region anzunehmen ist. Es wird daher empfohlen bei der Auswahl der Gehölzarten das Hauptaugenmerk auf Hitze- und Trockenheitsverträgliche Arten zu legen, die im günstigsten Fall auch Habitat und Nahrungsquelle für Vögel und Insekten bieten. Quellen: FORSTLICHE VERSUCHS- UND FORSCHUNGSANSTALT BADEN-WÜRTTEMBERG 2017; ROLOFF, A., BONN, S. & S. GILLNER; GALK E.V. /AK-STADTBÄUME.

- Die Festsetzungen zum Artenschutz hinsichtlich der Bereitstellung von Ersatzhabitaten für Vögel und Fledermäusen und des Erhaltens von Wanderwegen von Kleinsäugern.
- Per Festsetzung wurde Einfluss auf den zulässigen Reflexionsgrad verwendeter Gläser Einfluss genommen (Fenster, Wintergarten etc.): Die Kollision mit Glas stellt für Vögel eine Todesursache dar, die einen großen Teil der anthropogen verursachten Mortalitätsrate ausmacht. Dies vor allem, wenn die Umweltattraktivität (Gehölze, Ortsrandlage, Gewässernähe, allgemein gut begrünte Umgebung) als gut zu bezeichnen ist. Aus diesem Grund soll hier mindernd eingewirkt werden.
- Über die Festsetzungen zu Wellenlänge und Lichtfarbe, und die Abstrahlung nach oben oder zur Seite wird minimierend Einfluss genommen, da Lichthemissionen die Orientierung von Tieren beeinflussen, eine Anlock-, Fixierungs- oder Abschreckwirkung erzeugen, die Tag/Nacht Rhythmisik stören und die Qualität der Umgebungshabitate beeinträchtigen kann. Quelle: HUGGINS/SCHLACKE
- Klimarelevante Minderungswirkungen ergeben sich aus der Festsetzung für Neubauten den Ausschluss bestimmter luftverunreinigender Stoffe festzusetzen, so dass hier vorgesehen ist, auf den fossilen Brennstoff „Heizöl“ zu verzichten (§ 9 Abs.1 Nr. 23 a BauGB). Die Rechtsprechung des BVerwG dazu lautet wie folgt: "Verwendungsverbote gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB können nur aus städtebaulichen Gründen in einem Bebauungsplan im Hinblick auf begrenzte örtliche Gegebenheiten festgesetzt werden." (s. Urt. vom 25.01.2006 - 8 C 13.05 (BVerwG 125, 68)). Die Gemeinde hält dies vorliegend für gegeben, da sie als Klimakommune auf vermeidbare CO<sub>2</sub> Ausstöße mit den zur Verfügung stehenden Mitteln Einfluss nehmen muss. Dies auch vor dem Hintergrund, dass derzeit seitens der Bundesregierung an Gesetzesentwürfen zur Reglementierung der Nutzung von Ölheizungen in der Zukunft gearbeitet wird.

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

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

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

Im Sinne der planerischen Zurückhaltung, der städtebaulichen Erforderlichkeit und im Hinblick auf die Zielverwirklichung mit einhergehender Funktionalität v.a. auch bei teilweise gewerblich genutzten Bauten nimmt die Gemeinde von Festsetzungen zur Dach- oder Fassadenbegrünung Abstand.

Hier wird auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG 31.1.1997 - 4 NB 27.96; BVerwGE 104, 68; BVerwG 7.11.2007 - BN 45.07, NVwZ 2008,216.) verwiesen. Die Einbindung in die Landschaft erfolgt aus Sicht der Gemeinde bereits durch das entlang der Straße stockende zu erhaltende Gehölz. Darüber hinaus ist festzuhalten, dass im Rahmen der planerischen Abwägung zwar das Integritätsinteresse von Natur und Landschaft ebenso einzustellen ist, wie die übrigen, mit der Planung verfolgten städtebaulichen Ziele, mit der Ausrichtung eine Vereinbarkeit durch Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen, orientiert am Grundsatz der Verhältnismäßigkeit, herzustellen.

Das Bundesverwaltungsgericht verbindet jedoch mit seiner Rechtsprechung die Forderung, dass keine unverhältnismäßigen Opfer planerisch durch vorgeschlagene Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen oder Festsetzungen mit Beschränkungen für Eigentümer (z.B. verpflichtende Fassaden- und Dachbegrünung) abzuverlangen sind.

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

### **7.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Die gestalterische Einbindung des Plangebietes in die Landschaft erfolgt über die Regelungsmöglichkeiten des § 9 Absatz 4 BauGB i. V. m. § 91 der HBO. Hier wird durch die Festsetzungen für einen geregelten Dachaufbau und für die Fassaden ein Bild erzeugt und versucht, dem angestrebten Gebietscharakter und daneben auch ökologischen Aspekten gerecht zu werden.

Zur Regulation des Mikroklimas des Hauses sollten Fassaden und Dächer möglichst hell gestaltet werden (dezente, natürliche, erdige Farbtöne wie Beige, Sand, Terrakotta und helles Braun, hellere Grauunterschläge und pastellige Farben wie Hellblau, Mintgrün oder Zartgelb), da helle Farben das Sonnenlicht besser reflektieren und das Haus im Sommer kühler halten, während dunkle Farben mehr Wärme speichern.

Aufgrund der Empfindlichkeit des Landschaftsbildes und der exponierten Lage werden glänzende und reflektierende Dach- und Wandmaterialien ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen bleiben allerdings Anlagen für regenerative Energiesysteme. Die Nutzung solarer Einstrahlung für Solarthermie kann während der Heizperiode und in der Übergangszeit durch einen steileren Neigungswinkel der Paneele bis zu 60° zu einem höheren Deckungsgrad führen.

Kupfer untergeordnet auch Blei gehören zu den traditionell im Dachbau verwendeten Materialien. Verzinkte Bleche werden auf den Dächern in Deutschland für Regenrinnen, Fallrohre, Verkleidungsbleche für Schornsteine und Dachluken aber auch zur Deckung ganzer Dächer oder Dachteile verwendet. Durch Verwitterung der Oberflächen dieser Metalle und Abspülung der Korrosionsprodukte mit dem Regen

gelangen diese Schwermetalle in das Dachabflusswasser und können hier die Schwermetallkonzentrationen deutlich erhöhen. Aus diesem Grund werden sie vorliegend für Neubauten ausgeschlossen.

## 8.0 Immissionsschutz

Allgemeines:

Beurteilungsrelevante Emissionen aus der Pferdehaltung und dem Pferdesport stellen Geruchs- und Staubemissionen sowie Schallemissionen dar. (Staubemissionen entstehen i.d.R. durch schlecht oder nicht gewässerte Reitplätze und können daher vorliegend ausgeschlossen werden).

Weniger Bedeutung wird der Thematik Ammoniakemissionen durch Pferdehaltung beigemessen, es sei denn die Pferdehaltung soll mit einer hohen Pferdeanzahl in der unmittelbaren Nähe von europäischen Schutzgebieten (sog. Flora-Fauna-Habitat- Gebiete) realisiert werden.

Der Hedonik Faktor (subjektive Wahrnehmung) fließt in die Ausbreitungsrechnungen für Gerüche ein und wird entsprechend der zu bewertenden Tierart gewichtet. Studien haben jüngst nachgewiesen, dass der Pferdestallgeruch im Vergleich zu den Gerüchen aus Mastbullen- und Milchviehställen eine deutlich höhere Korrelation zum Duftprofil und eine deutlich geringere Korrelation zum Gestankprofil aufweist. Das ist bedingt durch die Haltungsform, wie tägliches Entmistnen, gute Durchlüftung des Stalls und die Art des Futters. Durch diese Untersuchungsergebnisse wurde im Zuge der Überarbeitung der GIRL beschlossen, für die Tierart Pferde (ohne Mistlager) den tierartspezifischen Gewichtungsfaktor von 0,5 aufzunehmen. Im Vergleich zu anderen Tierhaltungen (z. B. Ge- flügelmastanlagen mit einem Gewichtungsfaktor von 1,5 oder Legehennen Haltungen mit einem Gewichtungsfaktor von 1,0) ergibt sich damit eine deutliche Besserstellung für die Tierart Pferd.

Quelle: SFI SACHVERSTÄNDIGE FÜR IMMISSIONSSCHUTZ GMBH: STALLPLANUNG UND IMMISSIONSSCHUTZ

### 8.1 Lärm

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

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

Eine, wie von regulären Pferde- und Reitbetrieben typische Geräuschentwicklung, wie z.B. Boxenschlägen während der Fütterungszeiten, Rangiergeräusche von Hofradladern, Anlagenverkehr, u. ä. kann vorliegend für die zulässige private Tierhaltung in kleinem Rahmen, mit steuernder Zulässigkeit hinsichtlich der zulässigen Großtierarten, ausgeschlossen werden.

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

### 8.2 Licht und Temperatur

Aufgrund der avisierten Bebauung ist nur von einer sehr moderaten Erhöhung der Menge des künstlichen Lichts auszugehen. Es sind entsprechende Festsetzungen zur Verminderung der Lichthemissionen getroffen.

Aufgrund der nach Zielverwirklichung vorgenommenen Versiegelungen und baulichen Anlagen kann unter Berücksichtigung aller einfließenden Faktoren nicht von einer signifikanten Temperaturerhöhung ausgegangen werden.

### **8.3 Geruch**

Belastungen durch Gerüche sind nicht ableitbar. Die Festsetzungen verorten die bereits vorhandene Pferdehaltung in der Teilfläche I außerhalb der Baugrenzen und damit im nördlichen Planbereich und in ausreichender Entfernung zur möglichen Wohnbebauung der Ortslage (ca. 150 m). Aufgrund der höchstzulässigen Anzahl von Großvieh-Einheiten (GV) und dem Ausschluss bestimmter geruchs- und lärmintensiver landwirtschaftlicher Nutztiere kann nicht von Konflikten ausgegangen werden.

## **9.0 Wasserwirtschaft**

### **9.1 Wasserschutzgebiete / Grundwassersicherung / Heilquellengebiete**

Im zu betrachtenden Bereich ist kein Trinkwasserschutzgebiet ausgewiesen.

### **9.2 Überschwemmungsgebiete / Oberirdische Gewässer**

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

## **9.3 Altlastenverdächtige Flächen/ Altlasten/ Altstandorte/ Grundwasserschadensfälle**

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

Sonstige Altlasten oder Altablagerungen, Altstandorte, Grundwasserschadensfälle sind nach Recherchen des Gemeindebauamtes nicht bekannt. Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen auch keine Verdachtsmomente vor.

## **10.0 Einrichtungen der sozialen Infrastruktur**

Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (z.B. Kindertageseinrichtungen) sind im Gemeindegebiet vorhanden.

Die vorliegende Planung lässt nur in sehr untergeordnetem Umfang zusätzliche Wohneinheiten zu, so dass davon ausgegangen werden kann, dass aktuell eine auskömmliche Anzahl von Kinderbetreuungsplätzen durch die Kommune angeboten wird.

## **11.0 Archäologie und paläontologische Denkmalpflege**

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

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

## **12.0 Kampfmittelräumdienst**

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

## **13.0 Flurbereinigung**

Nach aktuellem Kenntnisstand ist kein Flurbereinigungsverfahren betroffen.

## **14.0 Bergbau**

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

## **15.0 Belange der Gleichstellung**

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

## **16.0 Bodenordnung**

Ein Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich.

## **17.0 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Die Festsetzungen gelten, soweit nicht anders formuliert, jeweils für beide Teilflächen I und II.

## A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Absatz 1 BauGB

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

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung § 1 BauNVO	Maß der baulichen Nutzung § 16 BauNVO			Bauweise § 22 BauNVO	Zulässige Nutzung und Nutzungseinschränkungen § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO
Zulässige Nutzungen gemäß BauNVO	Grundflächenzahl § 19 BauNVO GRZ	Geschossflächenzahl § 20 BauNVO GFZ	Vollgeschosse § 20 BauNVO Z	§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB	
MDW „Dörfliches Wohngebiet“ § 5a BauNVO	TF1: 0,4 TF2: 0,6	-	-	o (offene Bauweise)	<p><b>Zulässig</b> sind gem. BauNVO § 5 a Abs. 2 Nr.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wohngebäude</li> <li>2. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude</li> <li>3. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten</li> <li>4. Nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung</li> <li>5. -</li> <li>6. Betriebe des Beherbergungsgewerbes</li> <li>7. Sonstige Gewerbebetriebe</li> <li>8. -</li> </ol> <p><b>Zulässig</b> für Teilfläche I gem. § 9 Abs. 2b BauGB ist die Haltung von max. 4 GV (Großvieheinheiten).</p> <p><b>Ausgeschlossen</b> sind die Nutzungen gem. BauNVO § 5a Abs. 2 Nr.:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>5. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften</li> <li>8. Anlagen für örtliche Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke</li> </ol> <p><b>Ausgeschlossen</b> sind auch die gem. BauNVO § 5a Abs.3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude</li> <li>2. Gartenbaubetriebe</li> <li>3. Tankstellen</li> </ol> <p><b>Ausgeschlossen</b> für Teilfläche I gem. § 9 Abs. 2b BauGB, um immissionsschutzrechtlichen Konflikten vorzubeugen ist die private Großtierhaltung folgender landwirtschaftlicher Nutztiere: Hausrinder, Schafe, Ziegen und Schweine.</p>

## 2. Höhenlage der baulichen Anlage [§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Absatz 2 sowie § 18 Absatz 1 BauNVO]

Für die Teilbereiche I und II gelten die maximalen Höhenbeschränkungen:

### Teilfläche I:

Es gelten die nachfolgenden Höhenbeschränkungen:

- |   |           |          |
|---|-----------|----------|
| - maximale zulässige Firsthöhe (FH) baulicher Anlagen                                   | FH max. = | 354 müNN |
| - maximale zulässige Gesamthöhe (GH) baulicher Anlagen bei Pult- oder Flachdachbebauung | GH max. = | 352 müNN |

### Teilfläche II:

Es gelten die nachfolgenden Höhenbeschränkungen:

- |   |           |          |
|---|-----------|----------|
| - maximale zulässige Firsthöhe (FH) baulicher Anlagen                                   | FH max. = | 352 müNN |
| - maximale zulässige Gesamthöhe (GH) baulicher Anlagen bei Pult- oder Flachdachbebauung | GH max. = | 350 müNN |

### Definition Höhenbezugspunkt:

Die maximale Höhe baulicher Anlagen (FH max. / GH max.) bezeichnet die maximale Höhe baulicher Anlagen über Normalnull (müNN).

### Definition Höhenbegrenzung:

Die Gesamthöhe GH max. ist bei Pult- und Flachdächern der obere Dachabschluss.

Die Firsthöhe FH max. ist die obere Höhe, bezogen auf den Scheitel des Gebäudes.

## 3. Überbaubare Grundstücksfläche [§ 23 BauNVO]

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

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

Es sind gewerbliche und landwirtschaftliche Gebäude sowie Wohnungen innerhalb bestehender Gebäude und Wohnhäuser (Einzelhäuser) im Rahmen der festgesetzten offenen Bebauung zulässig.

Für die Teilfläche I wird festgesetzt, dass maximal 7 Wohneinheiten zulässig sind.

Im Falle einer späteren Grundstücksteilung sind die gesetzlichen Vorgaben und Rechtsfolgen gem. § 6 und § 7 HBO zu beachten.

Ein Einzelhaus (E) i.S. der Festsetzung ist ein freistehendes, selbststehendes, benutzbares Wohngebäude mit separatem, eigenem Eingang.

Eine Wohnung im Sinne dieser Festsetzung muss folgende Merkmale aufweisen: Baulich abgeschlossen mit abschließbarem Zugang und Küche/Kochnische sowie Sanitäranlagen.

Eine Wohneinheit ist eine aus mehreren Räumen bestehende Einheit, in der ein selbstständiger Haushalt geführt werden kann. Eine Wohneinheit kann ein einzelnes Haus sein oder eine einzelne Wohnung innerhalb eines Wohnhauses sein.

## 5. Stellplätze und Garagen [§12 BauNVO] und Nebenanlagen [§§ 14 und 23 BauNVO]

### Nicht überbaubare Flächen:

Zufahrten, Einfriedungen, Stützmauern, sowie Gartenterrassen und sonstige Garteneinrichtungen wie Gartenhütten sowie Abstellräume/Gerätehütten, Trockenmauern etc. sind auch in den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

Feste Zaunanlagen, wie Holzzäune, Metallzäune mit Punktgrundamenten oder sonstige feste weitgehend transparente bzw. für Kleinsäuger passierbare Zaunanlagen bis zu einer Höhe von 1,60 m sind zulässig. Zaunanlagen müssen einen Grenzabstand zu landwirtschaftlich genutzten Nachbargrundstücken von 0,5 m einhalten. Dies gilt jedoch nicht gegenüber Grundstücken, für die nach Lage, Beschaffenheit oder Größe eine Bearbeitung mit Gespann oder Schlepper nicht in Betracht kommt.

**Teilfläche I:**

Fest eingezäunte und versickerungsfähig befestigte Pferdeausläufe (max. 200 m<sup>2</sup>) und fest eingezäunte Weideflächen sowie 2 Schutzhütten je max. 15 m<sup>2</sup> Grundfläche sind zulässig. Die Dungleje ist gegen Auswaschung und Versickerung zu schützen (befestigte Fläche).

**Überbaubare Flächen:**

Stellplätze, Garagen und Carports sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

**Sonstiges:**

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

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

Im Rahmen der Baugenehmigung für die Neubauten sowie bei der Schaffung neuer Nutzungs- und Wohneinheiten muss der Stellplatznachweis auf Grundlage der Stellplatzsatzung der Gemeinde in der jeweils gültigen Fassung erbracht werden. Bestehende und genehmigte Stellplätze bleiben hiervon unberührt, d.h. diese müssen nicht erneut nachgewiesen werden. Eine monetäre Ablösung von erforderlichen Stellplätzen ist unzulässig.

**6. Festsetzungen [§ 9 Absatz 1 Nr. 15, 20 und 25 a und b BauGB]**

6.1 Grundstücksfreiflächen

6.1.1 Die nicht überbauten oder befestigten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Schotter- und Kiesflächen, sowie weitere Gartengestaltungsformen, die weitgehend ohne Vegetation auskommen sind unzulässig.

6.1.2 Neu herzstellende Grundstückszufahrten und -zuwege sowie Stellplätze sind im Sinne der Eingriffsminimierung durch versickerungsfähige Materialien zu befestigen (Schotterrasen, Rasengitter, Pflaster mit hohem Fugenanteil, Abflussbeiwert kleiner/gleich 0,5). Es kann davon abgewichen werden, wenn betriebliche Abläufe (Befahrung durch landwirtschaftliche oder gewerbliche Geräte, Nutzung durch, in ihrer Bewegungsfähigkeit eingeschränkte Menschen im Rahmen einer gewerblichen Tätigkeit wie Krankengymnastik etc.) oder die Grundwassersicherung dies erfordern. Für die befestigten Teile der Grundstücksfreiflächen ist das anfallende Niederschlagswasser breitflächig randlich zu versickern, sofern wasserrechtliche Belange dem nicht entgegenstehen.

Als wasserdurchlässig gelten z. B. Rasengittersteine, Rasenkammersteine, Schotterrasen, im Sandbett verlegtes Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30%.

6.2 Pflanzgebote mit Pflanzbindungen und Pflanzerhaltung

6.2.1 Je 250 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche gem. Ziff. 6.1.1 ist ein standortgerechter und hitzeterminanter Laubbaum 2. oder 3. Ordnung bzw. ein halb- oder hochstämmiger Obstbaum zu

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

Bestandsgehölze ab einem Stammdurchmesser von 8 cm, gemessen in 1 m Höhe, sind dauerhaft zu erhalten und auf den anzupflanzenden Prozentsatz anrechenbar.

- 6.2.2 Die privaten Grünflächen PG Zweckbestimmung „Eingrünung“ sind überlagernd mit einem Erhaltungsgebot der hier stockenden Gehölzstrukturen festgesetzt.
- 6.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 6.3.1 Im Plangebiet sind Artenhilfsmaßnahmen zu installieren:  
In der Teilfläche I sind mindestens 5 geeignete Nistkästen für gebäudebrütende Vogelarten, sowie mind. 4 Fledermauskästen in oder an Fassaden zu installieren und dauerhaft zu warten.  
In der Teilfläche II sind mindestens 3 geeignete Nistkästen für gebäudebrütende Vogelarten zu installieren und dauerhaft zu warten.
- 6.3.2 Einfriedungen zu privaten Grundstücken sind barrierefrei für Kleinsäuger mit einem Flurabstand von mind. 12 cm lichte Höhe zu gestalten. Alternativ zum festgesetzten Flurabstand können auch je lfd. 8 m Zaunlänge Durchlässe mit den Abmessungen L=20 cm; H= 12 cm zugelassen werden.
- 6.3.3 Als Verglasungen für Neubauten oder Renovierungen sind entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von max. 10 Prozent einzusetzen (Fensterverglasung, Glashausanbauten, Wintergärten etc.).
- 6.3.4 Rodungsmaßnahmen zur Baufeldfreimachung sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 1. März zulässig. Vor Beginn der Rodungsmaßnahmen sind Bäume fachkundig auf Baumhöhlen und ggf. vorhandenen Nist-Besatz zu untersuchen.
- 6.3.5 Zum Erhalt der Vitalität von Gehölzen sind Pflege- und Formschnittmaßnahmen in den Sommermonaten (Mai bis September) durchzuführen.

## 7. Aufschüttungen und Abgrabungen [§ 9 Nr. 17 BauGB]

Zur Herstellung eines Bauplanums sind Aufschüttungen und/oder Abgrabungen bis zu 2 m Höhe und bis 200 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig. Die Voraussetzungen aus der Hessischen Bauordnung nach Anlage zum § 63 HBO in Bezug auf die Genehmigungsfreistellung sind zu beachten.

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 und 24 BauGB sowie § 35 HeNatG
- 8.1 Für die funktionale Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtmittel nach neuestem Standard (z. B. LED-Technik) mit einer Farbtemperatur von max. 2.500 Kelvin (gelbliches Farbspektrum) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchten-Gehäuse, die kein Licht vertikal oder horizontal emittieren, zulässig. Hohe Blauanteile im Lichtspektrum sind unzulässig.  
Niedrige Lichtpunktthöhen sind anzustreben. Nächtliches Abschalten der Beleuchtung ab 22:30 Uhr bis 5:30 Uhr wird festgesetzt.  
Ferner sind Dunkelräume zu erhalten, insbesondere für die:  
- Teilfläche I: entlang der L 3450, und der nordwestlichen Grundstücksgrenzen  
- Teilfläche II: entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze.
- 8.2 Es sollen nur Luftwärmepumpen mit einem maximalen Schalleistungspegel gemäß den Vorgaben der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) Verwendung finden.

- 8.3 Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren geeigneten Dachflächen der neu zu errichtenden Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 60 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Die Errichtung von Solarthermischen Anlagen kann auf die zu installierende Gesamtfläche bis zu einem Anteil von max. 25% angerechnet werden. Die mindestens zu errichtende Fläche von Photovoltaik kann auch auf nur einer oder mehreren baulichen Anlagen eines Baugrundstückes errichtet werden.
- 8.4 Beschränkung der Verwendung von Heizstoffen: Im Geltungsbereich dieser Satzung ist für Neubauten die Verwendung von Heizöl für die Raumheizung und/oder die Warmwasseraufbereitung nicht zulässig.

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

**1. Bauform**

**1.1 Dächer**

Es sind Flach-, Pult- und Satteldächer sowie hieraus abgeleitete Dachformen mit einer Neigung von 0 - 45° zulässig.

Glänzende oder reflektierende Materialien sind unzulässig. Es sind, nach Stand der Technik, reflexionsarme Solarpaneele zu verwenden.

Kupfer oder Blei sind, als im Dachbau verwendete, Materialien für Neubauten unzulässig.  
Dachdeckungsmaterialien für Neubauten sind nur in gedeckten Farbtönen zulässig.

**1.2 Fassaden**

Unzulässig sind dunkle Fassaden und Fassadenverkleidungen aus Sichtbeton, Kunststoff, glänzenden/ reflektierenden Materialien und Keramikplatten sowie abgetönte oder verspiegelte Verglasungen.

Nach Stand der Technik reflexionsarme Anlagen zur aktiven oder passiven Sonnenenergienutzung sind zulässig.

**2. Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung in Form von Hinweisschildern auf Beruf, Gewerbe sowie Wohnung zulässig. Ihre max. Größe wird auf 0,3 m<sup>2</sup> begrenzt. Zulässig ist ein Hinweisschild je Gebäudezugang. Grundsätzlich darf damit nur für vor Ort erbrachte Leistungen geworben werden.

Dynamische Werbung mit Blink-Wechsel-Beleuchtung sowie Leuchtwerbung ist generell ausgeschlossen.

Hinweisschilder sind nur nach einer einvernehmlichen Abstimmung mit Polizei, Verkehrsbehörde und dem ASV in Form des Zeichens 432 der STVO zulässig, sofern die Werbeanlagen im Nahbereich klassifizierter Straßen angebracht werden sollen.

Freistehende Werbetafeln oder Werbmasten einschließlich Pylone und/oder Fahnenstangen sind unzulässig.

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

- Gesetzliche Vorgaben:

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

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

Private Regenwasserspeicher sind für neue Gebäude verbindlich festgesetzt. Das Fassungsvermögen muss mind. 3 m<sup>3</sup> Inhalt betragen. Sie sind wasserundurchlässig mit einem Überlauf an die Mischwasser-Kanalisation herzustellen. Eine Versickerung des Überlaufs aus privaten Zisternen ist nur zulässig, wenn die Versickerungsanlage durch einen Fachplaner geplant, durch ein Bodengutachten begleitet wird und nachweislich funktioniert.

Die ordnungsgemäße Entwässerung ist im Rahmen der nachfolgend zu erstellenden Bauanträge nachzuweisen.

Das anfallende Schmutzwasser wird derzeit bereits der bestehenden Mischwasserkanalisation zugleitet. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Versickerung nur infolge eines Bodengutachtens mit Versickerungsprüfung und einer Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde umgesetzt werden darf.

**D. Zuordnung von Eingriff- und Ausgleich**

Es ist ein Defizit von 12.588 Biotopwertpunkten auszugleichen

- Die Zuordnung einer Kompensation folgt im weiteren Verfahren -

**E. Sonstige Vorschriften, Hinweise, Empfehlungen, nachrichtliche Übernahmen**

**1. Denkmalschutz [§ 20 -25 HDSchG]**

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

Der Nachweis hierüber kann jederzeit von der Denkmalschutzbehörde gefordert werden.

**2. Versorgung**

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

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

Bei Anpflanzungen im Bereich von Versorgungsleitungen muss der Abstand zwischen Baum und Gasrohr bzw. Kabel mind. 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen (Mindestabstand 0,5 m) sind zum Schutz von Versorgungsanlagen Wurzelschutzmaßnahmen zu treffen, wobei die Unterkante des

Wurzelschutzes bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss ("Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989).

### **3. Abfallwirtschaft / Bodenaushub / Bauarbeiten**

Bei Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen für die ordnungsgemäße Abfallinstufung und Entsorgung von Erdaushub u.a. anfallenden Abfällen zu beachten.

Im Hinblick auf die ordnungsgemäße Abfallentsorgung für mineralische Abfälle wird auf die Vorgaben der geltenden Ersatzbaustoffverordnung (EBV) hingewiesen.

Ergeben sich während der Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten, sind nach HAItBodSchG die Bauarbeiten umgehend abzubrechen. Der Sachstand ist dem zuständigen Fachdezernat der Regierungspräsidiums unverzüglich zur Prüfung anzugeben.

Nachfolgend genannte Infoblätter des Hessischen Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat sind zu beachten: Boden - mehr als Baugrund; Bodenschutz für Bauausführende; Boden - damit ihr Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer; (jeweils unter: <https://umwelt.hessen.de>).

Die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) als Teil der sog. Mantelverordnung, sowie die Vorgaben des Bundes-Bodenschutzgesetzes BBodSchG sind zu beachten.

- Verdichtung:

Baueinrichtungsflächen sollen wo möglich auf befestigten Bereichen angelegt werden. Ansonsten sollen Baustraßen und Baueinrichtungsflächen bzw. Lagerflächen auf Flächen gelenkt werden, die anschließend baulich genutzt werden sollen (künftige Wege- oder Gebäudeflächen), wo möglich erforderlich sind zur Lastenverteilung Baggermatten zu verwenden. Flächenhafte und ungeregelte Fahrten sind zu vermeiden.

- Vermischung verschiedener Bodenschichten:

Oberboden ist nach § 202 BauGB zu Beginn der Erdarbeiten zu sichern und nach Beendigung der Baumaßnahme auf dem Grundstück zur Herstellung von Vegetationsschichten wieder aufzutragen. Ist ein Einbau von ausgebautem unbelastetem Bodenmaterial nicht möglich, sind geeignete Flächen zur Zwischenlagerung bereit zu stellen.

Ober- und Unterboden sind grundsätzlich getrennt voneinander zu lagern. Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei einer Lagerung von über 6 Wochen zu begrünen.

Wiedereinbau zwischengelagerten Bodenmaterials soll horizontweise entsprechend der ursprünglichen Reihenfolge erfolgen.

- Einträge von Schadstoffen:

Stoffliche Einträge in den Untergrund, insbesondere durch wassergefährdende Stoffe, wie z.B. Treibstoffe/Schmieröle sind zu vermeiden. Baufahrzeuge und Maschinen sind in arbeitsfreien Zeiten sowie für Betankungsvorgänge sicher auf flüssigkeitsundurchlässigen Flächen abzustellen und gegen Kraftstoff- und Ölverlust zu sichern. Eventuell ausgetretene wassergefährdende Stoffe oder damit verunreinigte Stoffe (z.B. Löschwasser) sind den Wasserbehörden, der nächsten Polizeidienststelle und dem Wasserversorger zu melden. Wassergefährdende Stoffe sind, vor Witterung geschützt, in einem medienbeständigen Auffangraum zu lagern. Von Baumaßnahmen anfallendes Abwasser ist schadlos zu beseitigen. Eine Versickerung desselben ist unzulässig.

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

- Erosion:

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

- Baubegleitung:

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

- Bauzeitenplanung hinsichtlich Witterung und Jahreszeiten.
- Baubedarfsflächeneinteilung (Baustraßen, Baucontainer, Lagerflächen und Bodenmieten).
- Ggf. Ausweisung und Sicherung von Tabuflächen (Grün- und Freiflächen sind während der Bautätigkeit von Anschüttungen, Ablagerungen, Verdichtungen und mechanischen Flächen- und Pflanzenschädigungen freizuhalten).
- Regelung von Baustraßen, ggf. Regelung des Rückbaus temporärer Baustraßen.
- Regelung von Bodenlockerungsmaßnahmen nach Bauabschluss wo erforderlich.
- Formulierung von Sicherungsmaßnahmen gegen wassergefährdende Stoffe.
- Ggf. Überwachung bei Verwendung externer Bodenmaterialien milderer Qualität.

#### **4. Energieeinsparung / Lufthygiene**

Dachflächen sollten hinsichtlich der aktiven Nutzung der solaren Einstrahlung mit PV oder Solarthermie möglichst nach Süden orientiert sein. Zur Minimierung der lufthygienischen Belastung sollten emissionsarme und rohstoffsichnende Heizungssysteme verwendet werden.

#### **5. Zisternen**

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

#### **6. Wasserwirtschaft / Erdwärme / Entwässerung**

Die Nutzung von Erdwärme ist im Rahmen des dafür erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens für den jeweiligen Einzelfall zu prüfen. Entsprechende Erlaubnisanträge sind ggf. bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde zu stellen. Eine gutachterliche Bewertung der hydrogeologischen Verhältnisse ist einzuholen. In Wasserschutzgebieten ist die Nutzung von Erdwärme unzulässig.

Es wird darauf hingewiesen, dass tiefer liegende Kellergeschosse möglicherweise nicht im Freispiegel entwässert werden können. Ggf. sind Hebeanlagen auf eigene Kosten zu installieren und zu betreiben. Auf die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung“ von Oktober 2023 der Regierungspräsidien wird hingewiesen.

#### **7. Altlasten**

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

#### **8. Kampfmittel**

Es liegen der Gemeinde keine Verdachtsmomente auf das Vorkommen von Kampfmitteln vor. Sollte sich bei Bautätigkeiten ein Verdacht auf ein entsprechendes Vorkommen ergeben, so ist der Kampfmitteldienst unverzüglich zu verständigen.

#### **9. Hessisches Nachbarrechtsgesetz**

Die Regelungen des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes sind zu beachten.

#### **10. Bundesnaturschutzgesetz, Hessisches Naturschutzgesetz**

Auf die zu beachtenden Vorgaben des BNatSchG und des HeNatG wird hingewiesen.

## 11. Verkehr

Die Beleuchtung, Solar- und Photovoltaikanlagen, Werbung sowie Fahrzeugbewegungen im Bereich des Plangebietes dürfen zu keiner Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der L 3450 führen. Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen auch zukünftig keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BimSchG.

Das Baugebiet liegt in Teilen unmittelbar an der L 3450 außerhalb der Ortsdurchfahrt. In diesem Bereich gilt gem. Hessischem Straßengesetz eine Bauverbotszone bis 20m ab dem befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße. Bauliche Anlagen sind innerhalb dieser Bauverbotszone nur ausnahmsweise und mit einer Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde zulässig. Weiterhin gilt bis 40m ab dem befestigten Fahrbahnrand eine Baubeschränkungszone. Bestimmte Bauliche Anlagen bedürfen in diesem Bereich einer Zustimmung durch den Straßenbaulastträger.

Auf die gesetzlichen Regelungen des § 23 Hessisches Straßengesetz wird hiermit hingewiesen.

## 12. Plangenaugigkeit

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage einer digitalisierten Flurkarte erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Gemeinde und des Planungsbüros keine Gewähr übernommen werden.

## 13. Pflanzlisten empfohlener Arten

### - Laubbäume 2. und 3. Ordnung

Pflanzqualität: Hochstamm, 3xv, StU 12 – 14

Apfel-Dorn	(Crataegus lavallei „Carrierei“)
Baum-Magnolie	(Magnolia kobus)
Blumen-Esche	(Fraxinus ornu)
Feld-Ahorn	(Acer campestre)
Felsenbirne	(Amelanchier arborea „Robin Hill“)
Französischer Ahorn	(Acer monspessulanum)
Gemeine Vogelbeere	(Sorbus aucuparia)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Obstbäume	in Sorten
Pflaumen-Dorn	(Crataegus prunifolia)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Thüringische Mehlbeere	(Sorbus thuringiaca „Fastigiata“)
Zierapfel	in Sorten, z.B. Malus „Evereste“
Zierkirsche	in Sorten, z.B. Prunus sargentii „Rancho“

### - Heimische Sträucher

Echte Felsenbirne	(Amelanchier ovalis)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Gemeine Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Gemeiner Liguster	(Ligustrum vulgare)
Hunds-Rose	(Rosa canina)
Büschen-Rose	(Rosa multiflora)
Wein-Rose	(Rosa rubiginosa)
Ohr-Weide	(Salix aurita)
Purpur-Weide	(Salix purpurea)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Trauben-Holunder	(Sambucus racemosa)

Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)
Gemeiner Schneeball	(Viburnum opulus)
<b>- Laubziergehölze</b>	
Echte Felsenbirne	(Amelanchier ovalis)
Bartblume	(Caryopteris clandonensis „Heavenly Blue“)
Japanischer Blumen-Hartriegel	(Cornus kousa)
Maiblumenstrauch	(Deutzia gracilis)
Zaubernuss	(Hamamelis mollis)
Eibisch	(Hibiscus syriacus)
Hortensie	(Hydrangea spec.)
Ranunkelstrauch	(Kerria japonica)
Alpen-Johannisbeere	(Ribes alpinum „Schmidt“)
Johannisbeere	(Ribes sanguineum)
Rose	(Rosa spec.)
Gemeiner Flieder	(Syringa vulgaris)
Weigelie	(Weigela spec.)

## 18.0 Flächenbilanzen

### 18.1 Darstellung Bauflächen Bestand und Planung

<b>Fläche Planung</b>	<b>= 8.500 m<sup>2</sup></b>
<u>Baufläche MDW (Teilfläche I)</u>	= 6.205 m <sup>2</sup>
Bebaubar gem. GRZ 0,4	= 2.482
Freifläche	= 3.723
davon Zufahrten, Stellplätze etc. max. 1.241 m <sup>2</sup>	
davon Freifläche min. 2.482 m <sup>2</sup>	
<u>Baufläche MDW (Teilfläche II)</u>	= .821 m
Bebaubar gem. GRZ 0,6	= .493 m <sup>2</sup>
Freifläche	= .328 m <sup>2</sup>
davon Zufahrten, Stellplätze etc. max. 164 m <sup>2</sup>	
Davon Freifläche min. .164 m <sup>2</sup>	
<u>Grünfläche privat</u>	= .554 m <sup>2</sup>
<u>Verkehrsfläche</u>	= .920 m <sup>2</sup>

### Fläche Bestand = 8.500 m<sup>2</sup>

<u>Teilfläche I</u>	
Versiegelt	= 2.809 m <sup>2</sup>
Grünland	= 3.446 m <sup>2</sup>
Ziergarten	= .040 m <sup>2</sup>
Hecke/Gehölz	= .370 m <sup>2</sup>

Teilfläche II

versiegelt	=	.388 m <sup>2</sup>
Grünfläche/Zierrasen	=	.360 m <sup>2</sup>
Hecke	=	167 m <sup>2</sup>

Wegeparzelle = 920 m<sup>2</sup>

## 18.2 Bilanz Eingriff-/Ausgleich nach Kompensationsverordnung

Die Bilanzierung wird gem. der Kompensationsverordnung vom 26. Oktober 2018 erstellt (GVBI Hessen Nr. 24 vom 09.11.2018, S 652).

Bestand						Planung							
Typ	Nutzung	m <sup>2</sup>	Restrik-tionen	BW	Ansatz	BW/m <sup>2</sup>	Summe BW	Typ	Nutzung	m <sup>2</sup>	Restrik-tionen	BW/m <sup>2</sup>	Summe BW
<b>Teilfläche I</b>													
10.510	Versiegelt	2.809			3	8.427	10.510	Baufläche GRZ 0,4		2.482		3	7.446
11.221	Grünfläche	3.446			14	48.244	10.640	Zufahrten max		1.241		3	3.723
11.221	Ziergarten	40			14	560	11.221	Freifläche min		2.482		14	34.748
2.200	Heckenstruktur	370	(B)		39	14.430	2.200	Erhaltungsfestsetzung PG		460	(B)	39	17.940
<b>Summe 1</b>		<b>6.665</b>				<b>71.661</b>				<b>6.665</b>			<b>63.857</b>
<b>Differenz</b>													<b>-7.804</b>
<b>Teilfläche II</b>													
10.510	Versiegelt	388			3	1.164	10.510	Baufläche GRZ 0,6		493		3	1.479
11.221	Grünfläche	360			14	5.040	10.640	Zufahrten max		164		3	492
2.200	Heckenstruktur	167	(B)		39	6.513	11.221	Freifläche min		164		14	2.296
<b>Summe 2</b>		<b>915</b>				<b>12.717</b>				<b>915</b>			<b>7.933</b>
<b>Differenz</b>													<b>-4.784</b>
Verkehrsfläche		920					Verkehrsfläche			920			
<b>Summe 3</b>		<b>920</b>								<b>920</b>			
<b>Summe gesamt</b>		<b>8.500</b>				<b>84.378</b>				<b>8.500</b>			<b>71.790</b>
<b>Differenz</b>													<b>-12.588</b>

Einem Biotopwert von 84.378 im Bestand wird ein Biotopwert von 71.790 in der Planung gegenübergestellt.

Es ist damit ein **Defizit von 12.588 Biotopwertpunkten** zu verzeichnen.

Die Kompensation wird im weiteren Verfahren dargestellt.

## 19.0 Zuordnung von Eingriff und Ausgleich

Folgt im weiteren Verfahren.

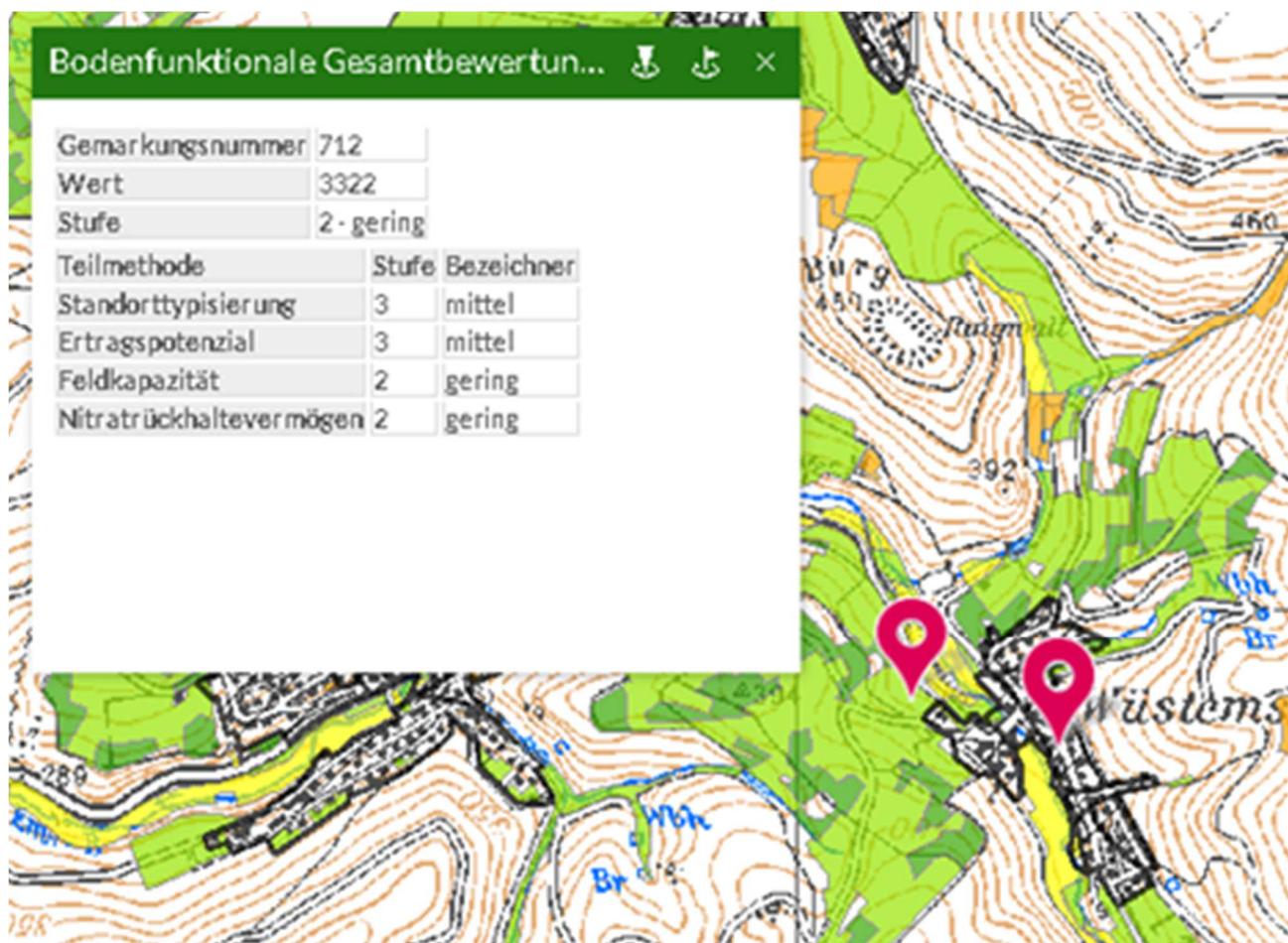
## 20.0 Vorgesehener Detailierungsgrad des Umweltbericht

Es ist vorgesehen, nach Eingang der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung, den Umweltbericht den Unterlagen zur förmlichen Offenlage beizufügen. Folgender Untersuchungsumfang wird vorgeschlagen:

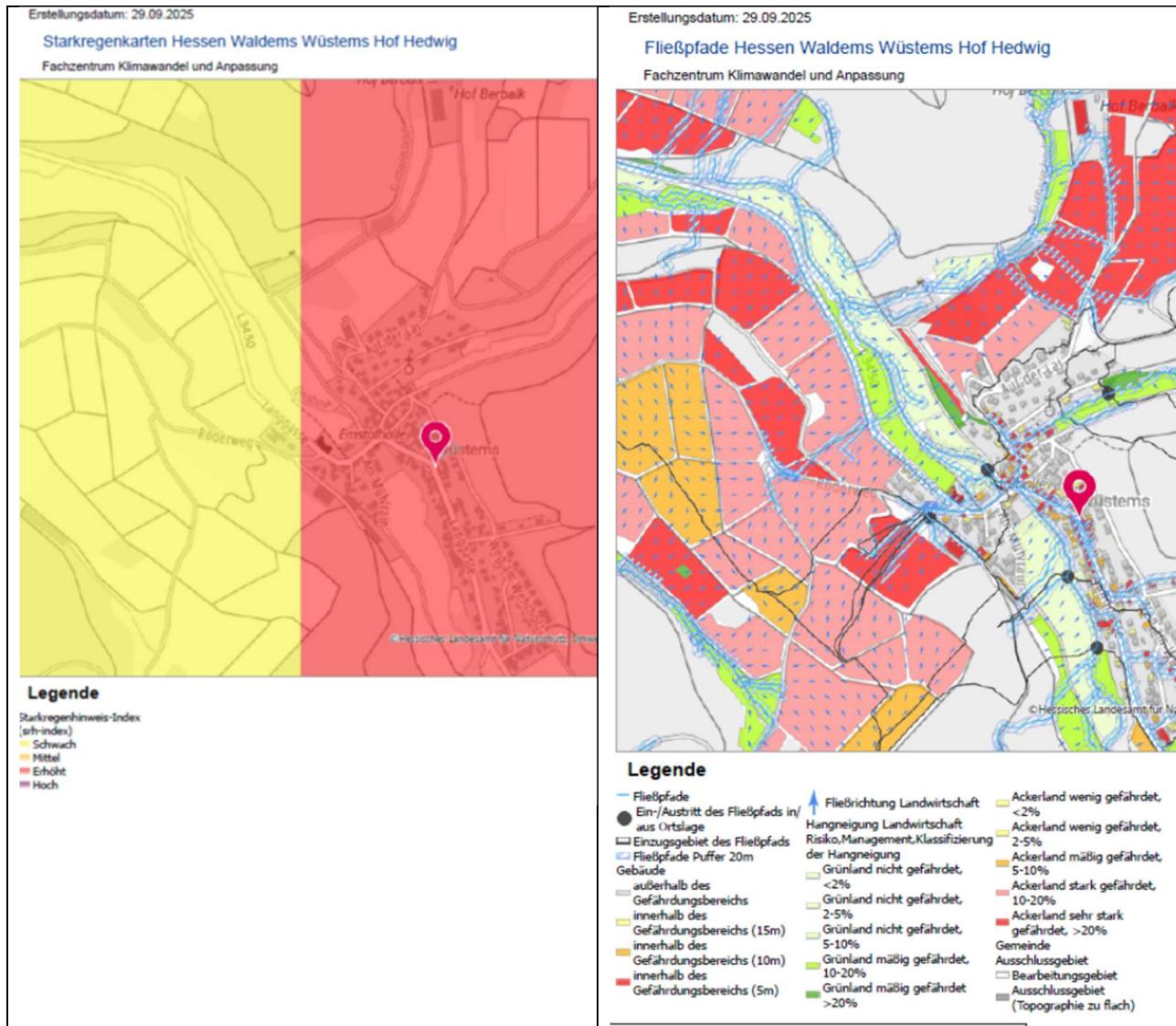
### Untersuchungsumfang der Umweltprüfung

Von der Planung sind keine wertvollen Flächen betroffen. Die Bedeutung des Plangebiets (Intensivgrünland) für Flora und Fauna ist insgesamt als maximal mittelwertig zu bewerten.

Der Bereich ist bereits bebaut und insofern nicht durch die bodenfunktionale Bestandsbewertung des Bodenviewer erfasst. Der nördlich angrenzende Bereich ist als gering bewertet. Die Acker/Grünlandzahl des nördlich angrenzenden Bereiches wird mit 25 bis 30 angegeben.



Die Starkregen/Fließpfadkarte, Quelle Geoportal Hessen zeigen folgende Verhältnisse:



Das Plangebiet liegt in keinem Schutzgebiet, geschützte Biotope kommen nicht vor und es ist nicht Bestandteil eines Biotopkomplexes. Das Vorkommen von Bilchen oder sonstigen streng geschützten Säugetierarten wie Wildkatze etc. sowie Feldhamstervorkommen kann aufgrund der bestehenden Nutzung ausgeschlossen werden. Ebenso kann ein Vorkommen von Maculinea aufgrund der örtlichen Situation im Zusammenhang mit der aktuellen Nutzung ausgeschlossen werden.

Aufgrund der örtlichen Topografie und der Lage am Ortsrand sind auch Auswirkungen auf das Landschaftsbild derzeit als allenfalls marginal zu bewerten.

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

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt wird die Erstellung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags oder sonstiger Gutachten zu den zu betrachtenden Schutzgütern nicht als erforderlich angesehen.

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

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

### **Eingriff und Ausgleich**

Das Biotopwertdefizit ist auf der Grundlage der Hessischen Kompensationsverordnung ermittelt. Es sind Erhaltungsmaßnahmen vorgesehen, welche den Ausgleichsbedarf reduzieren können. Das verbleibende Biotopwertdefizit soll ggf. über eine Zuordnung von vorlaufenden Ersatz-Maßnahmen oder die Zuordnung externer Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

### **Allgemeines:**

Nachfolgend ein Auszug aus HANDKOMMENTAR ZUM BAUGB KRÖNINGER, ASCHKE, JEROMIN, 4. AUFLAGE

„...Die Vorschrift des § 4 BauGB, die durch das EAG Bau 2004 den Vorgaben der Plan-UP-Richtlinie angepasst wurde, regelt eine zweistufige Verfahrensbeteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Belange durch die Planung berührt werden können.

Die beiden Beteiligungsstufen unterscheiden sich deutlich voneinander, was in der Praxis nur in geringem Umfang Beachtung findet, mit der Folge, dass in der frühzeitigen wie in der förmlichen Behördenbeteiligung inhaltsgleiche, teilweise identische Stellungnahmen in das jeweilige Bauleitplanverfahren eingeführt werden, ohne die vom Gesetzgeber vorgegebene Differenzierung der Beteiligungsarten zu berücksichtigen.....

...Die frühzeitige Behördenbeteiligung nach Abs. 1 dient, wie die parallele Vorschrift des § 3 Abs. 1 S. 1 Hs. 1 BauGB es für die Öffentlichkeitsbeteiligung regelt, zunächst der Information über die Planungsabsichten der Gemeinde („Unterrichtung“), jedoch zusätzlich verbunden mit der Aufforderung, zu dem Umfang und dem Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB Stellung zu beziehen. Damit wird explizit um eine Information zu dem Prüfungsprogramm, welches durch die Bauleitplanung bezogen auf Umweltbelange eröffnet ist, seitens der Gemeinde ersucht.

Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung der Behörden ist deshalb weder eine informelle Zustimmung oder Ablehnung der Planung, noch eine allgemeine Stellungnahme oder eine (insoweit überflüssige) Ansammlung von Hinweisen auf die zu beachtende Rechtslage, sondern eine konkrete Benennung der aus der Sicht der beteiligten Behörde erforderlichen Untersuchungsparameter und berücksichtigungsbedürftiger Einzelfragen nach dem als erforderlich erachteten Untersuchungsraum und der inhaltlichen Untersuchungstiefe, die Gegenstand der Umweltprüfung durch die Gemeinde sein sollen....“

aufgestellt:

Weinbach, im Oktober 2025

Ingenieurbüro Marcellus Schönherr

Fichtenhof 1

35796 Weinbach

Anlagen:

- I        § 23 HStrG – bauliche Anlagen an Straßen
- II       Literatur- und Quellenangaben

**Anlagen:**

**Anlage I § 23 HStrG – Bauliche Anlagen an Straßen**

(1) <sup>1</sup>Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen längs der Landesstraßen und Kreisstraßen

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,
2. bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden.

<sup>2</sup>Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend.

<sup>3</sup>Satz 1 Nr. 1 gilt nicht für technische Einrichtungen, die für das Erbringen von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten erforderlich sind.

(2) <sup>1</sup>Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn

bauliche Anlagen längs der Landesstraße oder Kreisstraße 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,

1. bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

<sup>2</sup>Die Zustimmungsbedürftigkeit nach Satz 1 gilt entsprechend für bauliche Anlagen, die anzeigenbedürftig sind.

<sup>3</sup>Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

(3) Die Zustimmung nach Abs. 2 darf versagt oder mit Bedingungen und Auflagen erteilt werden, soweit dies wegen der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs, der Ausbauabsichten oder der Straßenbaugestaltung nötig ist.

(4) Die Belange nach Abs. 3 sind auch bei der Erteilung von Baugenehmigungen innerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten von Landes- und Kreisstraßen zu beachten.

(5) <sup>1</sup>Bei geplanten Straßen gelten die Beschränkungen der Abs. 1 und 2 von Beginn der Auslegung der Pläne im Planfeststellungsverfahren oder von dem Zeitpunkt an, zu dem den Betroffenen Gelegenheit gegeben wird, den Plan einzusehen.

<sup>2</sup>Die Baugenehmigungsbehörden sollen von einer ihnen gesetzlich zustehenden Möglichkeit, die Baugenehmigung schon in einem früheren Zeitpunkt zu versagen, Gebrauch machen.

(6) <sup>1</sup>Bedürfen die baulichen Anlagen im Sinne des Abs. 2 keiner Baugenehmigung oder keiner Genehmigung nach anderen Vorschriften, so tritt an die Stelle der Zustimmung die Genehmigung der Straßenbaubehörde.

<sup>2</sup>Die Genehmigung gilt als erteilt, wenn sie die Straßenbaubehörde nicht innerhalb eines Monats nach Eingang des Antrags versagt hat.

<sup>3</sup>Dies gilt nicht, wenn die Straßenbaubehörde innerhalb dieser Frist begründet, dass eine fristgerechte Entscheidung nicht möglich ist.

(7) Die Abs. 1 bis 6 gelten nicht, wenn das Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplanes im Sinne des Baugesetzbuches entspricht, der mindestens die Begrenzung der Verkehrsf lächen sowie die an diesen gelegenen überbaubaren Grundstücksflächen enthält und unter Mitwirkung der Straßenbaubehörde zustande gekommen ist.

(8) <sup>1</sup>Die oberste Straßenbaubehörde kann im Einzelfall Ausnahmen von den Verboten des Abs. 1 zulassen, wenn die Durchführung der Vorschriften im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist oder wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Abweichung erfordern.

<sup>2</sup>Ausnahmen können mit Bedingungen und Auflagen versehen werden.

(9) <sup>1</sup>Wird infolge der Anwendung der Abs. 1, 2, 5 und 6 die bauliche Nutzung des Grundstücks, auf deren Zulassung bisher ein Rechtsanspruch bestand, ganz oder teilweise aufgehoben, so kann der Eigentümer insoweit eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen, als seine Vorbereitungen zur baulichen Nutzung des Grundstücks in dem bisherigen Umfang für ihn an Wert verlieren oder eine wesentliche Wertminderung des Grundstücks eintritt.

<sup>2</sup>Zur Entschädigung ist der Träger der Straßenbaulast verpflichtet.

(10) Im Falle des Abs. 5 entsteht der Anspruch nach Abs. 9 erst, wenn der Plan unanfechtbar geworden ist, spätestens jedoch nach Ablauf von vier Jahren, nachdem die Beschränkungen der Abs. 1 und 2 in Kraft getreten sind.

(11) Die Gemeinden können durch Satzung vorschreiben, dass für bestimmte Gemeindestraßen außerhalb der geschlossenen Ortslage die Abs. 1 bis 3, 5, 6 und 8 bis 10 insgesamt entsprechend anwendbar sind, wobei die in den Abs. 1 und 2 genannten Abstände geringer festgesetzt werden können.

## Anlage II Literatur- und Quellenangaben

BASTIAN, O.; SCHREIBER, K.-F. (1994) Analyse und ökologische Bewertung der Landschaft

BFN-SKRIPTE 124, 2004, Grünlandnutzung nicht vor dem 15. Juni..." Sinn und Unsinn von behördlich verordneten Fixterminen in der Landwirtschaft

BODENVIEWER HESSEN, Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie

BRIEMLE, EICKHOFF UND WOLF, (1991) Mindestpflege und Mindestnutzung unterschiedlicher Grünlandtypen aus landschaftsökologischer und landeskultureller Sicht

BRÜNDL W., MAYER H., BAUMGARTNER A. (1986) Untersuchung des Einflusses von Bebauung und Bewuchs auf das Klima und die lufthygienischen Verhältnisse in bayerischen Großstädten; Abschlussbericht zum Teilprogramm „Klimamessungen München“. Hrsg.: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen

BUNDESMINISTERIUM für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit Umweltforschungsplan Forschungsbericht 202 242 20/02 UBA-FB 000824 Einträge von Kupfer, Zink und Blei in Gewässer und Böden

FORSTLICHE VERSUCHS- UND FORSCHUNGSANSTALT BADEN-WÜRTTEMBERG 2017; Alternative Baumarten im Klimawandel

GALK E.V. /AK-Stadtbäume: Stadtbäume im Klimawandel ([www.galk.de](http://www.galk.de))

Vorkommen Gebietseigener Gehölze, Fachdaten Bundesamt für Naturschutz 2020

GISELHER KAULE, Arten- und Biotopschutz 1991

HESSENFORST FENA: Bericht Bundesstichprobenmonitoring

Feldhamster in Hessen 2011, Oktober 2011

HESSENFORST: Artensteckbrief Feldhamster 2003

HMUELV, Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (Hrsg.; 2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung. Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbefangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen, Wiesbaden.

HOLZWARTH/RADTKE/HILGER/BACHMANN, Bundes-Bodenschutzgesetz Handkommentar 2000

HUGGINS/SCHLACKE (2019) Schutz von Arten vor Glas und Licht

EHLERS, M., (1985) Baum und Strauch in der Gestaltung und Pflege der Landschaft

ELLENBERG, H. (1996), Vegetation Mitteleuropas mit den Alpen

ERNST/ZINKAHN/BIELENBERG/KRAUTZBERGER, BauGB Kommentar

Kuttler W. (2011) Climate Change in urban areas, Part 1, effects Environmental Sciences Europe 23, 12 S. <http://www.enveurope.com/content/23/1/11>

LORENZ D. (1973) Meteorologische Probleme bei der Stadtplanung FBW Blätter, Folge 5, Stuttgart

MARTIN J. OHMS (2011), Praxishandbuch Umweltrecht

MATZARAKIS A., RÖCKLE R., RICHTER C-J., HÖFL H.-C., STEINICKE W., STREIFENEDER M., MAYER H. Planungsrelevante Bewertung des Stadtklimas am Beispiel von Freiburg im Breisgau; Gefahrstoffe – Reinhal tung der Luft; 68, 2008, Nr. 7-8, S. 334-340 Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft

MEYNEN, E.; SCHMITHÜSEN, J. ET AL. (1962) Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands

MITSCHANG, S., (1993), Die Belange von Natur und Landschaft in der kommunalen Bauleitplanung

NATURA 2000 PRAKTISCH IN HESSEN (2007), Hess. Ministerium für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz

OHMS, M. J., (2011) Praxishandbuch Umweltrecht

PESTEL INSTITUT 2013

RENNERS, M. (1991), Geoökologische Raumgliederung der Bundesrepublik Deutschland

ROLOFF, A., BONN, S. & S. Gillner: Klimawandel und Baumartenwahl in der Stadt – Entscheidungsfindung mit der Klima-Arten-Matrix (KLAM);

SCHMID ET. AL. (2012) Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht

SCHWIER, V., (2002) Handbuch der Bebauungsplanfestsetzungen

STAATLICHE VOGELSCHUTZWARTE FÜR HESSEN, RHEINLAND-PFALZ UND SAARLAND (2017),

Artenhilfskonzept Rebhuhn (*Perdix perdix*) in Hessen

S. WUNDER, M. HIRSCHNITZ-GARBERS UND T. KAPHENGST 2014: Politik Ressourcen AP5 Nexus Papier 2: Ressourceneffizienz und Flächeninanspruchnahme

WILMANNS, O. (1993), Ökologische Pflanzensoziologie

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, Gemeinde Waldems

REGIONALPLAN SÜDHESSEN, Regierungspräsidium Darmstadt als Geschäftsstelle der Regionalversammlung Südhessen 2011