



Gemeinde Grävenwiesbach, Ortsteil Grävenwiesbach

**Begründung**  
**zum**  
**Bebauungsplan**  
**„Vor dem Seifen“**  
**2. Änderung**

**Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB**

**Fassung zum Satzungsbeschluss**

Planstand: 17.01.2019

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH  
Dominik Röttger, M.Sc. Stadt- und Regionalplanung  
Melanie Düber, M.Sc. Biologie

## **Inhalt**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen .....</b>	<b>3</b>
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.3	Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung .....	4
1.4	Verbindliche Bauleitplanung .....	4
1.5	Innenentwicklung und Bodenschutz .....	5
1.6	Vereinfachtes Verfahren .....	6
<b>2</b>	<b>Inhalt und Festsetzungen .....</b>	<b>6</b>
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	7
2.2	Maß der baulichen Nutzung .....	7
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	8
2.4	Zulässige Haustypen.....	9
2.5	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden .....	9
2.6	Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen.....	9
<b>3</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....</b>	<b>9</b>
3.1	Dachgestaltung und Dachaufbauten.....	10
3.2	Gestaltung von Einfriedungen.....	10
3.3	Abfall- und Wertstoffbehälter.....	10
<b>4</b>	<b>Verkehrliche Erschließung und Anbindung.....</b>	<b>10</b>
<b>5</b>	<b>Berücksichtigung umweltschützender Belange.....</b>	<b>11</b>
<b>6</b>	<b>Immissionsschutz.....</b>	<b>16</b>
<b>7</b>	<b>Erneuerbare Energien und Energieeinsparung .....</b>	<b>16</b>
<b>8</b>	<b>Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....</b>	<b>16</b>
<b>9</b>	<b>Altlasten und Bodenbelastungen.....</b>	<b>18</b>
<b>10</b>	<b>Denkmalschutz.....</b>	<b>18</b>
<b>11</b>	<b>Hinweise und sonstige Infrastruktur .....</b>	<b>18</b>
<b>12</b>	<b>Bodenordnung .....</b>	<b>18</b>
<b>13</b>	<b>Kosten.....</b>	<b>19</b>
<b>14</b>	<b>Verfahrensstand.....</b>	<b>19</b>

## 1 Vorbemerkungen

### 1.1 Veranlassung und Planziel

In der Gemeinde Grävenwiesbach ist im Ortsteil Grävenwiesbach die teilräumliche Änderung des rechts-wirksamen Bebauungsplanes „Vor dem Seifen“ von 2006 vorgesehen, um somit die bauplanungsrechtli-chen Voraussetzungen für die Ausweisung eines ergänzenden Baugrundstückes im Südosten des gleichnamigen Baugebietes zu schaffen. Hierzu soll im Bereich des Flurstückes 134 die bisherige Fest-setzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 Baugesetzbuch (BauGB) sowie von öffentlicher Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“ zugunsten der Festsetzung von Allgemeinem Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) geändert und der natur-schutzrechtliche Ausgleich entsprechend geregelt werden. Da hierdurch die Grundzüge der Ursprungs-planung von 2006 im Ergebnis nicht berührt werden, erfolgt die Aufstellung der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Durchführung einer Um-weltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Das Planziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist die Festset-zung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO.

### Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes



Abbildung genordet, ohne Maßstab

Das Baugebiet „Vor dem Seifen“ ist bereits überwiegend städtebaulich entwickelt und zeichnet sich im Wesentlichen durch eine Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern aus. Die vorliegende Planung trägt der andauernden Nachfrage von Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde Grävenwiesbach Rechnung und erfolgt insbesondere vor dem Hintergrund der im Bereich des Plangebietes bereits vorhande-nen Erschließung und einer aus städtebaulicher Sicht sinnvollen Ergänzung der vorhandenen Bebauung.

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Grävenwiesbach, Flur 14, das Flurstück 134 und somit eine Fläche von 825 m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

- Norden: Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Vor dem Seifen“ von 2006 (Allgemeines Wohngebiet)
- Westen: Astrid-Lindgren-Straße und Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Vor dem Seifen“ von 2006 (Allgemeines Wohngebiet)
- Süden: Astrid-Lindgren-Straße
- Osten: Freiflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Vor dem Seifen“ von 2006 (Flächen für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Feuchtstaudenflur“)

### Bereich des Plangebietes



Quelle: Eigene Aufnahmen (09/2017)

## 1.3 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung

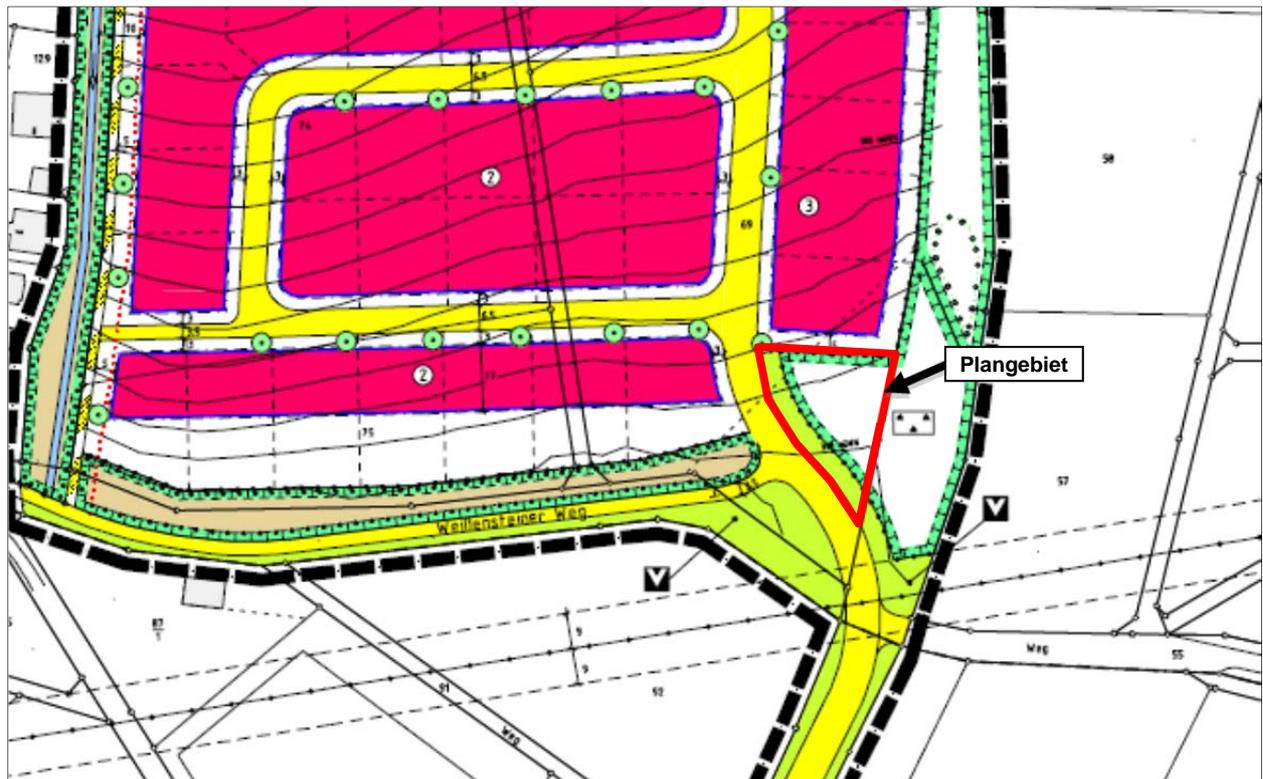
Mit dem Regionalen Flächennutzungsplan für das Gebiet des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain wurden für das Verbandsgebiet die Planungen auf Ebene der Regionalplanung und der vorbereitenden Bauleitplanung in einem Planwerk zusammengefasst. Der Bereich des Plangebietes ist im **Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010** bereits als *Wohnbaufläche Bestand* dargestellt, sodass die Planung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, stehen auch die Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplanes der vorliegenden Planung nicht entgegen.

## 1.4 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des **Bebauungsplanes „Vor dem Seifen“** von 2006. Der rechtswirksame Bebauungsplan setzt für den Bereich des Plangebietes Flächen für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit der Zweckbestimmung „Feuchtstaudenflur“ und straßenbegleitend öffentliche Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“ fest. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes sollen nunmehr die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines ergänzenden Baugrundstückes für eine Wohnbebauung geschaffen werden.

Die bisherigen Festsetzungen werden daher zugunsten der Festsetzung von Allgemeinem Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO geändert und diesbezüglich der naturschutzrechtliche Ausgleich neu geregelt. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Vor dem Seifen“ – 2. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Vor dem Seifen“ von 2006 durch die Festsetzungen der vorliegenden 2. Änderung ersetzt.

#### Bebauungsplan „Vor dem Seifen“ von 2006



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Mit der Aufstellung der **1. Änderung des Bebauungsplanes „Vor dem Seifen“** von 2012 erfolgte darüber hinaus die teilräumliche Umwidmung des bis dahin südlich des Mönchweges festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes in Mischgebiet. Die rechtswirksame 1. Änderung bleibt im Zuge der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes unberührt.

#### 1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass insbesondere in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen. Das formulierte Planziel sowie die Festsetzungen der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes ermöglichen eine geordnete städtebauliche Entwicklung und folgen dabei den allgemeinen Zielvorstellungen zur städtebaulichen Neuordnung und Nachverdichtung in einem baulich und verkehrlich bereits erschlossenen Bereich. Da es im Zuge der vorliegenden Planung darüber hinaus zu keiner Inanspruchnahme von landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen kommt, kann von einer weitergehenden Begründung an dieser Stelle abgesehen werden.

### **1.6 Vereinfachtes Verfahren**

Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB anwenden, wenn die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen.

Vorliegend werden die Grundzüge der Ursprungsplanung von 2006 nicht berührt, da lediglich ein kleiner Teilbereich der bislang festgesetzten Flächen für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Allgemeines Wohngebiet umgewidmet wird und der somit bauplanungsrechtlich gesicherte Grünstreifen entlang der östlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches weder unterbrochen noch in seiner Funktion nachteilig berührt wird. Zum anderen bezieht sich das neu ausgewiesene Baugrundstück auf die angrenzenden Baufelder und folgt damit der städtebaulichen Konzeption des ursprünglichen Bebauungsplanes von 2006. Darüber hinaus wird kein UVP-pflichtige Vorhaben vorbereitet, Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt und es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, sodass das vereinfachte Verfahren angewendet werden kann.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 und von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

## **2 Inhalt und Festsetzungen**

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan „Vor dem Seifen“ – 2. Änderung aufgenommen worden.

## 2.1 Art der baulichen Nutzung

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

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

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

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

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

Der Bebauungsplan setzt jedoch gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO fest, dass die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, zu denen i.S.d. § 13a BauNVO auch Ferienwohnungen gehören, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig sind. Der Ausschluss entspricht dem städtebaulichen Ziel, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches keine Nutzungen bauplanungsrechtlich vorzubereiten, die der angestrebten städtebaulichen Qualität entgegenstehen oder im Kontext der Lage des Plangebietes insbesondere aufgrund des Platzbedarfs, des Verkehrsaufkommens oder des Emissionspotenzials nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können.

## 2.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung werden entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Vor dem Seifen“ von 2006 die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl festgesetzt. Darüber hinaus werden Festsetzungen zur Begrenzung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen getroffen.

### Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Der Bebauungsplan setzt entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes von 2006 im Umfeld des Plangebietes für das Allgemeine Wohngebiet eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,3** fest. Die Festsetzung ermöglicht eine zweckentsprechende Bebauung, die in ihrer städtebaulichen Dichte der Lage und dem Umfeld des Plangebietes gerecht wird.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen jedoch nach der gesetzlichen Regelung um bis zu 50 % und somit im Zuge der vorliegenden Planung höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von  $GRZ = 0,45$  überschritten werden.

### Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes von 2006 im Umfeld des Plangebietes für das Allgemeine Wohngebiet eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 0,6** fest. Die Festsetzung bleibt somit zwar hinter den Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete zurück, ermöglicht aber eine zweckentsprechende Bebauung, die in ihrer städtebaulichen Dichte der Lage und dem Umfeld des Plangebietes gerecht wird. Die Festsetzung der Geschossflächenzahl entspricht darüber hinaus der Grundflächenzahl multipliziert mit der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse. Gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S.d. § 2 Abs. 5 HBO sind, werden demnach nicht angerechnet.

### Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes von 2006 im Umfeld des Plangebietes werden Festsetzungen zur Begrenzung der Höhenentwicklung der künftigen Bebauung getroffen. Während im Bebauungsplan von 2006 die maximal zulässige Firsthöhe vorgegeben wird, erfolgt im Zuge der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes insbesondere zur Klarstellung bei der Beurteilung von Gebäuden mit flach geneigten Dächern die Festsetzung einer maximal zulässigen **Gebäudeoberkante**. Im Bebauungsplan von 2006 wurde die maximal zulässige Firsthöhe auf ein Maß von  $FH_{max.} = 9,5$  m festgesetzt. Im Zuge der vorliegenden Planung wird die maximal zulässige Gebäudeoberkante auf ein Maß von **OK<sub>Geb.</sub> = 9,5 m** festgesetzt. Gebäudeoberkante ist der oberste Gebäudeabschluss. Damit entspricht die Festsetzung der maximal zulässigen Firsthöhe im angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet Nr. 3 des Bebauungsplanes von 2006. Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt) der Astrid-Lindgren-Straße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte.

### 2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine **Bauweise** i.S.d. § 22 BauNVO wird nicht festgesetzt und ergibt sich jeweils abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO).

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die hinaus grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die jeweils engere Festsetzung. Ferner wird auf die Regelung des § 23 Abs. 5 BauNVO hingewiesen, nach der auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen **Nebenanlagen** im Sinne des § 14 BauNVO nach Maßgabe des Bebauungsplanes zugelassen werden können. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

## 2.4 Zulässige Haustypen

Der Bebauungsplan setzt entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes von 2006 im Umfeld des Plangebietes für das Allgemeine Wohngebiet fest, dass nur **Einzelhäuser** zulässig sind. Die Festsetzung trägt damit dem nachgewiesenen Bedarf in der Gemeinde Grävenwiesbach sowie der Lage und Größe des Baugrundstückes Rechnung und verhindert eine Bebauung in einer baulichen Dichte, die der Lage des Plangebietes nicht mehr gerecht wird.

## 2.5 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Der Bebauungsplan setzt entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes von 2006 im Umfeld des Plangebietes für das Allgemeine Wohngebiet fest, dass je Wohngebäude **maximal zwei Wohnungen** zulässig sind. Mit der Festsetzung soll erreicht werden, dass die im Bereich des Plangebietes zulässige Wohnbebauung hinsichtlich der Wohnform an die Struktur der vorhandenen Umgebungsbebauung angepasst ist.

## 2.6 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen

Grundsätzlich geht mit der vorliegenden Bauleitplanung ein Eingriff in den Naturhaushalt sowie den Boden- und Wasserhaushalt einher. Durch verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan kann dieser Eingriff jedoch minimiert bzw. in Teilen einem Ausgleich zugeführt werden. Hierzu gehören insbesondere die Festsetzung, dass Pkw-Stellplätze, Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen sind sowie die grünordnerischen Festsetzungen.

Seitens des Kreis Ausschusses des Hochtaunuskreises, Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung, wird in der Stellungnahme vom 09.03.2018 darauf hingewiesen, dass alle Anpflanzungen spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude auszuführen und dauerhaft zu erhalten sind. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen und spätestens nach einem Jahr nach zu pflanzen.

## 3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO sind entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes von 2006 im Umfeld des Plangebietes bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan „Vor dem Seifen“ – 2. Änderung aufgenommen worden. Gegenstand sind die Dachgestaltung, die Gestaltung von Einfriedungen sowie von Abfall- und Wertstoffbehältern. Hingegen wurden auf Vorgaben zur Fassadenbegrünung und zur Zulässigkeit von Stützmauern verzichtet, da hierfür vorliegend kein städtebaulich-gestalterisches Erfordernis besteht.

### 3.1 Dachgestaltung und Dachaufbauten

Die Bebauung im Plangebiet soll sich in Maßstab und Ausführung soweit wie möglich in die Umgebungsbebauung einfügen, während gleichzeitig auch moderne Dachformen in verträglichem Umfang zugelassen werden sollen. Daher wird hinsichtlich der **Dachgestaltung** festgesetzt, dass Dächer mit gegeneinander laufenden Dachflächen und einer Neigung von maximal 45°, Pultdächer mit einseitig geneigter Dachfläche und einer Neigung von maximal 20° sowie flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 7° zulässig sind. Für Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO sowie für untergeordnete Dächer sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig. Zur **Dacheindeckung** sind Tonziegel und Dachsteine in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit zulässig. Hiervon ausgenommen sind flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 7°. Die Verwendung von spiegelnden oder stark reflektierenden Materialien zur Dacheindeckung ist unzulässig. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie von Dachbegrünungen bleibt unberührt. **Dachgauben** müssen zudem einen Mindestabstand von 1,5 m zur Giebelwand aufweisen. Die Festsetzungen sollen vor dem Hintergrund der im Umfeld bestehenden und nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes von 2006 zulässigen Bebauung zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft und mithin des Orts- und Landschaftsbildes beitragen.

### 3.2 Gestaltung von Einfriedungen

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. **Einfriedungen** können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Straßen- und Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan setzt daher entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes von 2006 im Umfeld des Plangebietes für das Allgemeine Wohngebiet fest, dass ausschließlich offene Einfriedungen sowie heimische Laubhecken bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über der Geländeoberkante zulässig sind. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten; Mauer- und Betonsockel sind nur straßenseitig zulässig.

### 3.3 Abfall- und Wertstoffbehälter

Der auch im Zuge von Wohnnutzungen erforderliche Umfang an Abfall- und Wertstoffbehältern kann sich oftmals negativ auf das Straßen- und Ortsbild auswirken. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass die Standflächen für **Abfall- und Wertstoffbehälter** gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen und entweder in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen, mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben sind. Die Festsetzung wurde im Zuge der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes insbesondere aufgrund der exponierten Lage an der südlichen Hauptzufahrt des Baugebietes aufgenommen.

## 4 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Bereich des Ortsteils Grävenwiesbach, von wo aus über die innerörtlichen Verkehrswege und die umliegenden Landesstraßen und die Bundesstraße B 456 sowie die nächstgelegene Bundesautobahn A 5 eine überörtliche **Anbindung** erfolgen kann. Das Plangebiet ist auch für Fußgänger und Radfahrer sowie mit dem öffentlichen Personennahverkehr erreichbar. Der nächstgelegene Bushaltepunkt „Grävenwiesbach Schule“ befindet sich in fußläufiger Entfernung am Mönchweg.

Die äußere **Erschließung** des Plangebietes ist bereits Bestand und erfolgt über die Astrid-Lindgren-Straße. Im Zuge der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes werden keine weiteren Maßnahmen zur verkehrlichen Erschließung erforderlich.

## 5 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde. Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB aufgestellt werden. Im Zuge der Aufstellung der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB abgesehen. Die Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Belange und Anforderungen wird im Folgenden dargestellt.

### Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen

Zur Erfassung der vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen wurde im September 2017 eine Begehung des Plangebietes durchgeführt. Das Plangebiet wird derzeit durch eine vorhandene Baustelleneinrichtung geprägt und teilräumlich als Lagerplatz genutzt (**Abb. 1 und 2**). Im nordwestlichen sowie im westlichen Bereich ist daher auf Schotter- sowie auf Rohbodenflächen eine kurzlebige Ruderalflora ausgebildet. Im nordöstlichen Teil des Plangebietes finden sich Erdaufschüttungen, die von einer ruderalen Vegetation überwachsen sind (**Abb. 3**). Östlich und südlich grenzen schmale Bereiche an das Plangebiet an, die sehr feucht sind und eine Nassstaudenflur aufweisen (**Abb. 4**). Die diesen Biotoptyp prägenden Pflanzenarten sind auch lückenhaft als Jungwuchs innerhalb des südlichen Teils des Plangebietes neben ruderalen Arten vorzufinden. Die Erdaufschüttungen im nordöstlichen Teil des Plangebietes sind rd. 3 m hoch und weisen eine ruderalen Vegetation auf, die aus den folgenden Pflanzenarten besteht:

<i>Arrhenatherum elatius</i>	Gewöhnlicher Glatthafer
<i>Artemisia vulgaris</i>	Gewöhnlicher Beifuß
<i>Calystegia sepium</i>	Echte Zaunwinde
<i>Chenopodium album</i>	Weißer Gänsefuß
<i>Cirsium arvense</i>	Acker-Kratzdistel
<i>Cirsium vulgare</i>	Gewöhnliche Kratzdistel
<i>Daucus carota</i>	Wilde Möhre
<i>Erigeron annuus</i>	Einjähriges Berufkraut
<i>Galeopsis spec.</i>	Hohlzahn
<i>Heracleum sphondylium</i>	Wiesen-Bärenklau
<i>Hypericum perforatum</i>	Echtes Johanniskraut
<i>Medicago sativa</i>	Luzerne
<i>Oenothera biennis</i>	Gemeine Nachtkerze
<i>Rosa spec.</i>	Rose (aufkommend)
<i>Rubus fruticosus</i> agg.	Brombeere (aufkommend)
<i>Sonchus asper</i>	Rauhe Gänseblätzel
<i>Sonchus oleraceus</i>	Gemüse-Gänseblätzel
<i>Tanacetum vulgare</i>	Gewöhnlicher Rainfarn
<i>Trifolium pratense</i>	Wiesenklees
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel

Die auf Schotter- sowie auf Rohbodenflächen im nordwestlichen und westlichen Plangebietsteil ausgebildete kurzlebige Ruderalflora setzt sich aus den folgenden Pflanzenarten zusammen:

<i>Artemisia vulgaris</i>	Gewöhnlicher Beifuß
<i>Conyza canadensis</i>	Kanadisches Berufkraut
<i>Erigeron annuus</i>	Einjähriges Berufkraut
<i>Hordeum murinum</i>	Mäusegerste
<i>Hypericum perforatum</i>	Echtes Johanniskraut
<i>Melilotus albus</i>	Weißer Steinklee
<i>Plantago major</i>	Breitwegerich
<i>Polygonum aviculare</i>	Vogelknöterich
<i>Tanacetum vulgare</i>	Gewöhnlicher Rainfarn
<i>Trifolium pratense</i>	Wiesenklee
<i>Trifolium repens</i>	Weißklee



**Abb. 1:** Blick von Norden nach Süden über die Baustelle



**Abb. 2:** Blick von Süden nach Norden über die Baustelle sowie die westlich angrenzende Astrid-Lindgren-Straße



**Abb. 3:** Erdaufschüttungen mit ruderaler Vegetation im nordöstlichen Teil des Plangebietes



**Abb. 4:** Blick auf die südöstlich an das Plangebiet angrenzende Nassstaudenflur

Die südöstlich und südlich an das Plangebiet angrenzende Nassstaudenflur setzt sich aus den folgenden Pflanzenarten zusammen:

<i>Cirsium palustre</i>	Sumpf-Kratzdistel
<i>Filipendula ulmaria</i>	Gewöhnliches Mädesüß
<i>Phalaris arundinacea</i>	Rohrglanzgras (überwiegend)
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel
<i>Carex spec.</i>	Seggen
<i>Juncus spec.</i>	Binsen

Das Plangebiet weist mit der kurzlebigen Ruderalflur sowie der eher ausdauernden ruderalen Vegetation Biototypen geringer bis höherwertiger naturschutzfachlicher Wertigkeit auf. Diese Biototypen haben sich aufgrund der momentanen Störungsintensität durch den Baustellenbetrieb entwickelt. Südlich und südöstlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich eine Nassstaudenflur, die eine naturschutzfachlich hohe Wertigkeit besitzt, jedoch durch die vorhandene Baustelleneinrichtung gewissen Störungen unterliegt. Im Umweltbericht zum Ursprungsbebauungsplan „Vor dem Seifen“ von 2006 wies der Geltungsbereich der jetzigen 2. Änderung des Bebauungsplans eine kleine Fläche mit Nassstaudenflur im südlichen Plangebietsteil sowie nördlich daran angrenzend Grünland feuchter Standorte (mäßig artenreich) sowie Grünland wechselfeuchter Standorte (mäßig artenreich) auf. Aufgrund der derzeitigen Nutzung des Plangebietes als Baustelleneinrichtung bzw. Lagerplatz und der damit einhergehenden hohen Störungsintensität sind keine Vorkommen planungsrelevanter Tierarten zu erwarten.

### **Auswirkungen auf Boden, Wasser, Luft und Klima**

Zu den Böden innerhalb des Plangebietes liegen keine Daten hinsichtlich des Bodenfunktionserfüllungsgrads, des Ertragspotenzials sowie der Bodenart vor. Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Aufgrund seiner Kleinflächigkeit besitzt das Plangebiet keine nennenswerten kleinklimatischen Funktionen. Die Auswirkungen der vorbereiteten Bebauung beschränken sich somit vorwiegend auf das Plangebiet selbst, wo allenfalls mit einer geringfügigen Einschränkung der Verdunstung zu rechnen ist. Nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima sind somit nicht zu erwarten.

### **Betroffenheit von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und des Europäischen Vogelschutzes**

Das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet Nr. 5516-303 „An den Fußwiesen bei Grävenwiesbach“ in über 2,4 km nordwestlicher Entfernung. Aufgrund der gegebenen Entfernung sind keine nachteiligen Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung auf das Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung zu erwarten.

### **Betroffenheit von gesetzlich geschützten Biotopen**

Der § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie § 13 des Hessischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) schützen bestimmte Biototypen, welche aus naturschutzfachlicher Sicht als wertvoll einzustufen sind. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung dieser Biotope führen können, sind verboten. Die an den Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans angrenzende Nassstaudenflur kann aufgrund des hohen Vorkommens der Art *Phalaris arundinacea* (Rohrglanzgras) als Röhricht angesehen werden und zählt daher zu den nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biototypen. Auch im Umweltbericht zum Ursprungsbebauungsplan „Vor dem Seifen“ von 2006 wurde das Vorhandensein dieses zu diesem Zeitpunkt noch weiter ausgedehnten gesetzlich geschützten Biotops thematisiert.

Durch die Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Ursprungsbebauungsplan sollte dieses Röhricht teilflächig im Bestand gesichert werden. Während der Begehungen im September 2017 und August 2018 konnte nur noch ein Teil des im Bestand zu sichernden Röhrichts auf der ausgewiesenen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nachgewiesen werden. Innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplans ist kein Röhricht vorhanden.

Im Hinblick auf den Schutz des § 30 BNatSchG wird aufgrund des ehemaligen Bestands im Plangebiet seitens der Gemeinde Grävenwiesbach ein entsprechender Ausnahmeantrag bei der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde gestellt. Um eine Beeinträchtigung von Biotopflächen außerhalb des Geltungsbereiches zu vermeiden, sind die hier über den Bebauungsplan „Vor dem Seifen“ von 2006 nach wie vor festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) mit dem Erhalt- bzw. Entwicklungsziel „Feuchtstaudenflur“ im Rahmen der Baumaßnahmen durch das Aufstellen eines Bauzauns entlang des Flurstückes 65/2 wirksam gegenüber Beeinträchtigungen, wie z.B. ein Befahren oder die Zwischenlagerung von Erdaushub oder Baumaterialien, zu schützen.

### **Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit**

Aus der für das Plangebiet vorgesehenen Nutzung ergeben sich für die Wohnqualität der angrenzenden Bereiche keine nachteiligen Auswirkungen.

### **Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität**

Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung wird keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, sodass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität resultieren.

### **Eingriffs- und Ausgleichsplanung**

Da durch die 2. Änderung des Bebauungsplans „Vor dem Seifen“ im Bereich des Flurstückes 134 die bisherige Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie von öffentlicher Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“ zugunsten der Festsetzung von Allgemeinem Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO geändert wird, ist eine entsprechende Regelung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs notwendig. Der Ursprungsbebauungsplan „Vor dem Seifen“ von 2006 sieht auf der ausgewiesenen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft den Erhalt sowie die Pflege einer Feuchtstaudenflur / Feuchtwiese vor.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für die geplante Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes und einer damit einhergehenden Bebauung auf einer durch den ursprünglichen Bebauungsplan ausgewiesenen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird in Anlehnung an die Kompensationsverordnung (KV) des Landes Hessen vorgenommen. Für die im Rahmen der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft verbleibt dabei zunächst ein Defizit von insgesamt 23.150 Punkten.

### **Eingriffsbilanzierung zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs.**

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		BWP /qm	Fläche je Nutzungstyp in qm		Biotopwert	
Typ.Nr.	Bezeichnung		vorher	nachher	vorher	nachher
<b>Bestand B-Plan "Vor dem Seifen"</b>						
06.120/ 05.460	Feuchtwiese, nährstoffreich / Feuchtstaudenflur (interne Ausgleichsfläche)	47	586		27.542	
09.160	Verkehrsbegleitgrün	13	238		3.094	

<b>Planung</b>						
10.510	WA: überbaubare Grundstücksfläche	3		371		1.113
11.221	WA: Nicht überbaubare Grundstücksfläche	14		453		6.342
<i>Zusatz</i>	<i>Aufwertung von Bäumen übertraufter Flächen</i>					
04.110	<i>Gehölzanzpflanzungen: 1 Baum à 1 m<sup>2</sup></i>	31		1		31
<b>Summe</b>			<b>824</b>	<b>824</b>	<b>30.636</b>	<b>7.486</b>
<b>Biotopwertdifferenz</b>					<b>-23.150</b>	

Als Ausgleich für die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft werden 18.240 Ökopunkte der Ökokontomaßnahme Nr. 14 (Gemarkung Laubach, Flur 6, Flurstücke 18 und 19) und 3.200 Ökopunkte der Ökokontomaßnahme Nr. 13 (Gemarkung Mönstadt, Flur 1, Flurstück 42 und Flur 11, Flurstück 12) sowie 1.710 Ökopunkte der Ökokontomaßnahme Nr. 11 (Gemarkung Mönstadt Flur 1, Flurstück 2) aus dem Ökokonto der Gemeinde Grävenwiesbach zugeordnet. Der Zielzustand auf den von der Ökokontomaßnahme Nr. 14 umfassten Flächen ist die Umwandlung eines Fichtenwaldes in einen Erlenbruchwald im Rahmen einer Bachrenaturierung. Nach Abbuchung der 18.240 Ökopunkte weist diese Maßnahme kein Guthaben an Ökopunkten mehr auf. Die Ökokontomaßnahme Nr. 13 hat die Anlage eines Feuchtbiotops in einem Bereich, der im Ausgangszustand einen naturfernen Graben aufweist, zum Ziel. Die Summe der durch diese Maßnahme generierten Ökopunkte beträgt 3.200, welche dann ebenfalls vollständig abgebucht werden. Die Ökokontomaßnahme Nr. 11 (Gemarkung Mönstadt, Flur 1, Flurstück 2, Waldabteilung 510 C) hat die Umwandlung eines Fichtenwaldes in einen Erlenbruchwald, Schwarzpappelbestände und einen naturnahen Bachlauf zum Ziel. Nach Abbuchung der insgesamt 23.140 zugeordneten Punkte vom Ökokonto der Stadt Grävenwiesbach sind die durch die vorliegende Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft in Höhe von 23.150 Ökopunkten somit als ausgeglichen zu betrachten.

### **Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise**

Auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere, Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Sollten bei der Vorbereitung oder Durchführung von Baumaßnahmen besonders oder streng geschützte Arten im Sinne von § 44 BNatSchG angetroffen werden, sind diese aufzunehmen und ist eine Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Eine Nichtbeachtung kann gemäß § 71a BNatSchG einen Straftatbestand darstellen. Die Beachtung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG gilt demnach auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes auch hier entsprechend Rechnung tragen.

## **6 Immissionsschutz**

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung von Allgemeinem Wohngebiet im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen, Freiflächen und Verkehrsanlagen sowie der Lage unmittelbar angrenzend an die Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Vor dem Seifen“ von 2006 mit der Festsetzung von Allgemeinem Wohngebiet, kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden. Störfallbetriebe i.S.d. der sog. Seveso-III-Richtlinie sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.

## **7 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S.1509) wurde das Baugesetzbuch zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Nach § 3 Abs. 1 Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist. Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Vorgaben in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern vielmehr auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

## **8 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz**

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

## **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung und Deckung des im Plangebiet anfallenden zusätzlichen Wasserbedarfs erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz.

## **Abwasserentsorgung**

Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers erfolgt durch Anschluss an das bestehende Entsorgungsnetz. Darüber hinaus kann auf die nachfolgenden bundes- und landesrechtlichen Regelungen verwiesen werden:

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

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

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

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

Sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG stellen unmittelbar geltendes Recht dar, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf.

## **Trinkwasserschutzgebiet**

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes.

## **Bodenversiegelung**

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge der geplanten Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da insbesondere die Speicherkapazität sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Hinzu kommt auch der potenzielle Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Daher werden auch im Rahmen der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Festsetzungen getroffen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen, Garagenzufahrten und Hofflächen sowie zur Begrünung des Baugrundstückes im Plangebiet.

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

*Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind*

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

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

### **Oberirdische Gewässer**

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes befinden sich keine oberirdischen Gewässer.

### **Überschwemmungsgebiete**

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes berührt kein Überschwemmungsgebiet.

## **9 Altlasten und Bodenbelastungen**

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

## **10 Denkmalschutz**

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

## **11 Hinweise und sonstige Infrastruktur**

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, **Kampfmittelräumdienst** des Landes Hessen, wird in der Stellungnahme vom 28.02.2018 darauf hingewiesen, dass eine Auswertung vorliegender Luftbilder keinen begründeten Verdacht ergeben hat, dass im Plangebiet mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, wird darum gebeten, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

## **12 Bodenordnung**

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

### 13 Kosten

Welche Kosten der Gemeinde Grävenwiesbach aus dem Vollzug der 2. Änderung des Bebauungsplanes entstehen, kann zum gegenwärtigen Planstand nicht abschließend benannt werden.

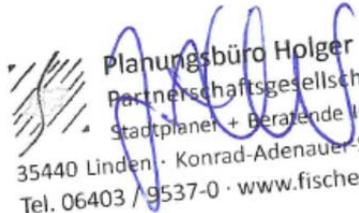
### 14 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 BauGB**: 12.12.2017, Bekanntmachung: 03.02.2018

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB**: 12.02.2018 – 14.03.2018, Bekanntmachung: 03.02.2018

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB**: Anschreiben: 07.02.2018, Frist: 14.03.2018

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_

  
Planungsbüro Holger Fischer  
Partnerschaftsgesellschaft mbB  
Stadtplaner + Beratende Ingenieure  
35440 Linden · Konrad-Adenauer-Straße 16  
Tel. 06403 / 9537-0 · www.fischer-plan.de