

Stadt Pohlheim

Bebauungsplan Nr. 3

„Verlängerte Bruchstraße“ und „Verlängerte Fahrtgasse“

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB

-Begründung-



Planstand: Entwurf Oktober 2019

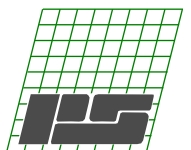
Bearbeiter: Hendrik Christophel, Lena Wiemer

*Breiter Weg 114 35440 Linden*

*T 06403 95030 F 06403 9503 30*

*Email : hendrik.christophel@seifert-plan.com*

PLANUNGSGRUPPE  
PROF. DR. V. SEIFERT



## **Inhaltsverzeichnis**

### **Teil A:     Bebauungsplan**

<u>1</u>	<u>Veranlassung, Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung.....</u>	<u>1</u>
<u>2</u>	<u>Räumliche Lage des Geltungsbereichs.....</u>	<u>2</u>
<u>3</u>	<u>Übergeordnete Planungen.....</u>	<u>3</u>
3.1	Regionalplan Mittelhessen 2010 .....	3
3.2	Sonstige Erfordernisse der Raumordnung .....	3
3.3	Flächennutzungsplan .....	4
<u>4</u>	<u>Städtebauliche und planerische Konzeption .....</u>	<u>5</u>
<u>5</u>	<u>Verfahren und Verfahrensstand.....</u>	<u>5</u>
<u>6</u>	<u>Städtebauliche Festsetzungen.....</u>	<u>7</u>
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	7
6.2	Maß der baulichen Nutzung .....	8
6.3	Bauweise, Baugrenzen .....	8
6.4	Verkehrliche Erschließung .....	9
6.5	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften .....	9
<u>7</u>	<u>Umweltschutz .....</u>	<u>9</u>
<u>8</u>	<u>Immissionsschutz .....</u>	<u>10</u>
<u>9</u>	<u>Klimaschutz .....</u>	<u>10</u>
<u>10</u>	<u>Ver- und Entsorgungsleitungen.....</u>	<u>11</u>
<u>11</u>	<u>Wasserwirtschaft, Grundwasserschutz .....</u>	<u>11</u>
<u>12</u>	<u>Baugrund, Boden Bergbau .....</u>	<u>12</u>
<u>13</u>	<u>Altablagerungen, Altlasten .....</u>	<u>13</u>
<u>14</u>	<u>Denkmalschutz .....</u>	<u>13</u>

### **Teil B:     Berücksichtigung umweltschützender Belange**

14

## **Impressum**

### **Auftraggeber**

Stadt Pohlheim  
Ludwigstraße 31  
35415 Pohlheim

### **Auftragnehmer**

Planungsgruppe Prof. Dr. V. Seifert  
Breiter Weg 114 35440 Linden  
T 06403 9503 0 F 06403 9503 30  
email: [hendrik.christophel@seifert-plan.com](mailto:hendrik.christophel@seifert-plan.com)

## **Teil A: Bebauungsplan**

### **1 Veranlassung, Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung**

Die heute vorrangige Verdichtung des Innenbereichs mit einer städtebaulich behutsamen, siedlungsökologisch vertretbaren Entwicklung zu steuern, ist in der Vergangenheit stark vernachlässigt worden. Rechtskräftige Bebauungspläne gaben privaten Bauherren oder Investoren durch die hierin enthaltenen, großzügigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen genügend Raum, sich gerade nicht an der Einfügung in die nähere Umgebung zu orientieren. Hierdurch kam es zu städtebaulich nicht angepassten Bebauungsformen, die im Laufe der Zeit auf immer mehr Ablehnung in der Bevölkerung wie auch in der Politik führten.

Diese Entwicklung bildet demnach die Veranlassung für die vorliegende Planänderung, für die im Vorfeld von privater Seite im Rahmen von Bauvoranfragen Entwurfsplanungen vorgelegt wurden. Unter vollständiger Ausnutzung der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Möglichkeiten zu Gebäudekubaturen und der Nutzungsstruktur sollten hier Vorstellungen realisiert werden, die den Grundsätzen und Zielen der Bauleitplanung

- Steuerung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung,
- Gewährleistung einer sozialgerechten Bodennutzung,
- Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt,
- Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen der Menschen,
- Leistung von Beiträgen zum Klimaschutz sowie
- die Erhaltung und Sicherung und Entwicklung der städtebaulichen Gestalt und des Ortsbildes

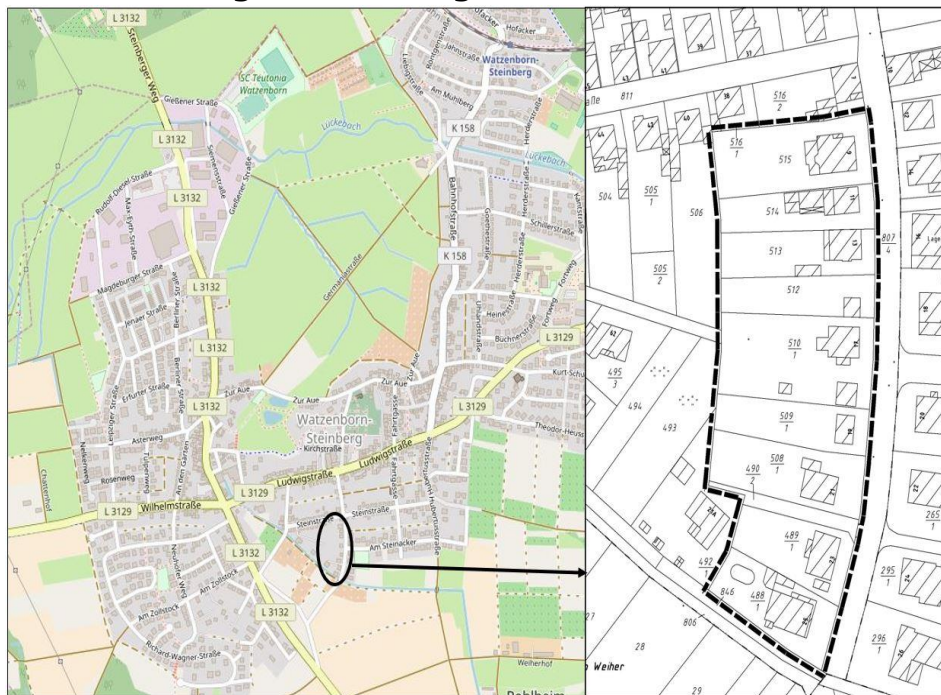
nicht entsprechen.

Die Ziele und Zwecke der Änderungsplanung entsprechen der Einhaltung der zuvor angeführten Grundsätze und Ziele der Bauleitplanung sowie der Anpassung der rechtskräftig gewordenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen an die aktuellen bauplanungsrechtlichen Rechtsvorschriften.

Die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung liegen in der mit der angestrebten Nachverdichtung verbundenen, erhöhten Versiegelung des Bodens im Innenbereich sowie der weiteren Bedarfsdeckung des nachgefragten Wohnraumangebots. Dies erfolgt in städtebaulich sinnvoller und siedlungsökologisch vertretbarer Lage ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds.

Entsprechend dieser Darlegungen hat die Stadtverordnetenversammlung die Aufstellung eines Änderungsplans zum Bebauungsplan Nr. 3 „Verlängerte Bruchstraße“ und „Verlängerte Fahrtgasse“ sowie den Erlass einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich im Stadtteil Watzenborn-Steinberg beschlossen.

## 2 Räumliche Lage des Geltungsbereichs



Übersichtskarte Geltungsbereich der Planänderung und der Lage im Stadtteil (ohne Maßstab)

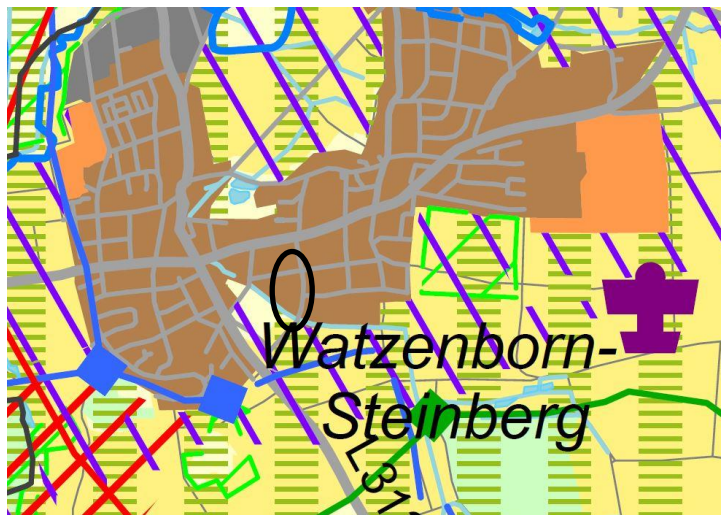
Quelle: Entwurf 10.19 pgs

Der Geltungsbereich liegt im südlichen Teilbereich des Zentrums des zentralen Orts Pohlheim/Watzenborn-Steinberg. Innerhalb des Geltungsbereichs überwiegt der bauliche Bestand, und der wiederum ist teilweise durch Gartennutzung geprägt und wird überwiegend von Rasen, im Süden von Baumbestand dominiert. Die Umgebung wird vollständig durch vergleichbare Nutzungsstrukturen geprägt.

Aufgrund dieser Konstellation wird der städtebauliche Zusammenhang gewahrt, und mit der Umsetzung der vorliegenden Planung wird eine städtebaulich sinnvolle Nutzung rückwärtiger Grundstücksteile in der bebauten Ortslage von Watzenborn-Steinberg erreicht. Die zum Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen sichern zudem eine Einfügung in den umgebenden Bestand ohne erhebliche Belastungen des Ortsbilds.

### **3 Übergeordnete Planungen**

#### **3.1 Regionalplan Mittelhessen 2010**



Entsprechend dem Bestand ist im RPM 2010  
ein Vorranggebiet Siedlungsfläche-Bestand festgelegt.

#### **3.2 Sonstige Erfordernisse der Raumordnung**

Innenentwicklung vor Außenentwicklung, Bodenschutz

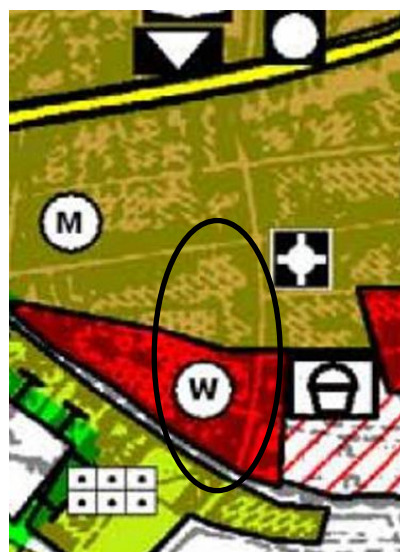
Das Baugesetzbuch und der Regionalplan stimmen in dem Ziel überein, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken. Danach soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zur Verringerung der Flächeninanspruchnahme von Flächen erfolgen. Hinzu tritt die Bodenschutzklausel in den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz. Demnach besteht die Notwendigkeit darzulegen, dass die Kommune Bemühungen unternommen hat, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zuerst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

In der Bodenschutzklausel wird bestimmt:

„Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

Diese Ermittlungen haben gezeigt, dass weitere innerörtliche Freiflächen als andere Nachverdichtungsmöglichkeiten vorhanden sind, die nach Änderung der bestehenden Bebauungspläne den Erfordernissen hinsichtlich Wohnraumangebot zumindest teilweise Rechnung tragen könnten.

### 3.3 Flächennutzungsplan



Ausschnitt Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das von der Planung überlagerte Gebiet als bestehende Mischbaufläche und im Süden als Wohnbaufläche dargestellt. Die Anpassung dieser Plandarstellung erfolgt im Wege der Berichtigung nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

#### **4 Städtebauliche und planerische Konzeption**

Das städtebauliche Konzept sieht auf der plangegenständlichen Fläche eine am Bestand orientierte ausschließliche Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets vor.

Dies erfolgt in Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen und allen sonstigen städtebaulichen, landespflegerischen und bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen, um der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung in hohem Maße gerecht werden zu können.

#### **5 Verfahren und Verfahrensstand**

Der Bebauungsplan entspricht den Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB und wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Dabei wird entsprechend § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Die umweltschützenden Belange sind im Anhang abgearbeitet.

Das Plankonzept entspricht der aktuellen landesplanerischen Intention der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Für den in diesem Sinn aufgelegten Bebauungsplan der Innenentwicklung gelangt das beschleunigte Verfahren zur Anwendung. Ohne Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB erfolgt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs.2 Nr. 2 BauGB sowie die Anhörung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB. Der Bebauungsplan soll im Jahr 2019 als Satzung beschlossen werden.

Im beschleunigten Verfahren

gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend;



kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen; soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden; gelten in den Fällen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleichsmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

- Anwendungsvoraussetzungen

Der Bebauungsplan dient den Zielen des § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB. Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung bereitet die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung und andere Maßnahmen vor. Dies ist vorliegend der Fall, da sich das Plangebiet innerhalb des Siedlungsbereichs des zentralen Ortsteils Watzenborn-Steinberg befindet und eine weitere, nachverdichtende Bebauung im Innenbereich vorsieht.

Als formale Voraussetzung für die Anwendung der Vorschrift bestimmt der Gesetzgeber dem Grunde nach,

- dass nach den Festsetzungen des Bebauungsplans eine Grundfläche von weniger als 20.000 qm bebaut werden darf, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, und
- zwischen 20.000 und 70.000 qm überbaubarer Fläche in einer überschlägigen Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen haben wird sowie dass durch den Plan keine Vorhaben begründet werden dürfen, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Nach Prüfung der genannten Anwendungsvoraussetzungen erfüllt der Bebauungsplan die nach § 13a Abs. 1 BauGB erforderlichen Kriterien für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens:

Es ist eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000m <sup>2</sup> festgesetzt.
Im Umfeld des Plangebiets werden keine Bebauungspläne aufgestellt, die in einem engen räumlichen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden.
Es werden keine Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.
Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

Diese Voraussetzungen sind demnach im vorliegenden Fall vollständig erfüllt, weswegen das Verfahren regelmäßig angewendet werden kann.

## **6 Städtebauliche Festsetzungen**

Zur Ausführung der Grundnormen des § 1 Abs. 5 BauGB und zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sind die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind zulässig:

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

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

- Für das WA 1 gilt die Festsetzung einer GRZ und einer GFZ, jeweils am Bestand orientiert. Geringfügige Abweichungen hiervon sind zulässig. Für das WA 2 gilt eine maximal zulässige Grundfläche. Maximal zulässig ist im Plangebiet die Bebauung mit 2 Vollgeschossen.
- Für das WA 1 ist die maximal zulässige Firsthöhe am Baubestand zu orientieren. Für das WA 2 wird die maximal zulässige Firsthöhe mit 9 m festgesetzt. Der untere Bezugspunkt für diese Höhenfestlegung ist der eingemessene und im Plan gekennzeichnete Höhenpunkt 199,52 üNN.

Zur Wahrung des Ortsbildes und der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung ist ergänzend nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB festgesetzt, dass im Bereich des WA 2 höchstens 3 Wohnungen je Wohngebäude in vorgeschriebener Einzelhausbebauung zulässig sind. Am Bestand orientiert ist im WA 1 die zulässige Zahl der Wohnungen. Veränderungen durch Aufstockungen oder Wohnungsteilungen sind bis zu max. 3 Wohnungen zulässig.

## **6.3 Bauweise, Baugrenzen**

Festgesetzt ist für das WA 1 eine am Bestand orientierte offene Bauweise. Abweichend hiervon gilt für die Parzellen 513/2 und 514, dass der seitliche Grenzabstand nicht einzuhalten ist. Für das WA 2 gilt die offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand.

Für die überbaubaren Grundstücksflächen gelten die im Plangebiet festgesetzten Baugrenzen. Geringfügige Abweichungen sind im Bereich der bestehenden Bebauung zulässig.

Mit diesen differenzierten Festsetzungen kann sichergestellt werden, dass die vorgenannten Ziele und Grundsätze eingehalten werden. Die Erforderlichkeit ist gegeben, da ohne sie öffentliche Belange, insbesondere das Ortsbild sowie die städtebauliche Ordnung und Entwicklung beeinträchtigt werden können.

## **6.4 Verkehrliche Erschließung**

Die Haupteerschließung erfolgt über die nördlich verlaufende Ludwigstraße. Die Anbindung an die überörtlichen Verkehrsflächen ist hierüber aber auch über die südliche Fortsetzung der Bruchstraße mit direkter Verbindung zur L 3132 gewährleistet. Am westlichen Rand des Geltungsbereichs ist ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, damit das Plangebiet nicht „von hinten“ erschlossen wird. Die Zufahrt zum WA 2 erfolgt über die Parzelle 512/2. Der öffentliche Weg im Süden des Plangebiets dient der Erschließung der südwestlich an den Geltungsbereich angrenzenden Wohnbebauung.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen mit ihren Zufahrten sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen für zulässig erklärt.

Die direkte Anbindung an den ÖPNV ist über eine Haltestelle in der Ludwigstraße knapp nördlich an das Plangebiet angrenzend gesichert.

Das Plangebiet ist für Fußgänger und Radfahrer aufgrund des vorhandenen Ausbauszustands der umgebenden Straßen gut zu erreichen.

## **6.5 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

Das Erfordernis von umfassenden Gestaltungsvorschriften wird vorliegend nicht gesehen, sodass lediglich zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen nach § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO Thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen zulässig und Staffelgeschosse nicht zulässig sind. Zur Begrünung von baulichen Anlagen und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen nach § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO festgesetzt, dass Stellplätze für Abfallbehälter zu umbauen oder mit Laubgehölzen einzugrünen sind.

## **7 Umweltschutz**

Lt. Gliederungspunkt 5 dieser Begründung gilt, dass nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden sei und die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 sowie die Erstellung des Umweltberichts nach § 2a BauGB jeweils entfällt.

Aus Sicht des Umweltrechts abzuklären ist mithin, ob die Verträglichkeit des Vorhabens mit den direkt wirksamen Bestimmungen insbesondere dem Arten- und Biotopschutz gegeben ist. Demnach wirken das Artenschutzrecht (§ 44 BNatSchG), das Biotopschutzrecht (§ 30 BNatSchG, § 13 HAGBNatSchG) und das NATURA 2000-Recht (§ 34 BNatSchG) direkt.

#### Eingriffsminimierende Maßnahmen

- Hofflächen, Aufenthaltsbereiche, Terrassen, PKW-Stellplätze, Fußwege usw. sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen.
- Pro 5 PKW-Stellplätzen ist im Plangebiet mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Die Pflanzungen erfolgen im Bereich der nicht überbauten und der nicht überbaubaren Grundstücksfläche.
- Bodenumgestaltungen und die Beseitigung von Vegetationsbeständen sind außerhalb der Vegetationszeit (von April bis Ende September eines Jahres) durchzuführen.
- Mindestens 30% der nicht überbauten und der nicht überbaubaren Flächen sind mit heimischen Sträuchern, Bäumen 2./3. Ordnung und / oder hochstämmigen Obstbäumen zu bepflanzen. Es gelten für einen Baum 25 qm und einen Strauch 5 qm.
- Das Plangebiet wird nach Westen begrenzt durch einen 6 m breiten Anpflanzungsstreifen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB. Hier sind zur Einfügung in das Ortsbild heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen.

Die direkt wirksamen Bestimmungen zum Boden-, Arten- und Biotopschutz finden ihre Berücksichtigung in der Festsetzung, dass Bodenumgestaltung und Beseitigung von Vegetationsbeständen nur außerhalb der Vegetationszeit zulässig sind. Weiteren Maßnahmen fehlt es an der Erforderlichkeit.

## **8 Immissionsschutz**

Festlegungen zum Immissionsschutz sind nicht erforderlich.

## **9 Klimaschutz**

Nach der Neufassung des § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne „Klimaschutz und Klimaanpassung insbesondere auch in der Stadtentwicklung“ fördern. Grundsätzlich ist bei der Planung von Neubauten die jeweils aktuelle Energieeinsparverordnung (EnEV) zu

berücksichtigen und einzuhalten. Die Vielzahl der in den Jahren 2002 bis 2016 erfolgten Verschärfung der gesetzlichen Vorlagen werden derzeit überarbeitet mit dem Ziel, bis zum Jahr 2050 einen „klimaneutralen“ Gebäudebestand in Deutschland zu erreichen.

Festsetzungen zur Nutzung erneuerbarer Energien werden aus diesem Grund in naher Zukunft überholt werden. Es wird daher für ausreichend erachtet, die Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaik-Anlagen vorzusehen und auf die ständig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen zu verweisen.

## **10 Ver- und Entsorgungsleitungen**

Innerhalb des für Neubebauung vorgesehenen WA 2 sind aktuell keine Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. In allen Straßen und Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Im Rahmen der Bauausführung sind alle erforderlichen Maßnahmen leitungsgebundener Infrastruktur konzeptionell und frühzeitig aufeinander abzustimmen.

## **11 Wasserwirtschaft, Grundwasserschutz**

### Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist über einen Hauptanschluss an das öffentliche Trinkwassernetz und durch Ausbau der Leitungsinfrastruktur im Plangebiet gesichert. Dies gilt auch für die Löschwasserversorgung.

### Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Wasserschutzgebiets oder eines amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiets. Ein Heilquellenschutzgebiet ist nicht vorhanden.

### Oberflächengewässer

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

### Versickerung von Niederschlagswasser

Maßnahmen zur Versickerung sind als textlicher Hinweis in der Plankarte enthalten. Hier wird ergänzend auf die unmittelbar geltenden Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Hessischen Wassergesetzes (HWG) verwiesen.

Demzufolge enthält der Bebauungsplan Hinweise nach § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG und § 55 Abs. 2 WHG, dass Niederschlagswasser bei demjenigen, bei dem es anfällt ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer geleitet werden soll. Dies gilt direkt, aber auch nur insoweit, dass dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange entgegenstehen und die Maßnahme technisch auch durchführbar ist.

### Abwasserbeseitigung

Den Anforderungen an die Abwasserbeseitigung kann Rechnung getragen werden, da der Anschluss an ein zentrales Kanalisationsnetz möglich ist und das anfallende Abwasser in einer öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann und die Abwasseranlage den jeweils maßgeblichen Regeln der Technik entspricht. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem. Das Abwasser wird über den Wasserverband Kleebach abgeleitet und in der Kläranlage Gießen gereinigt.

## **12 Baugrund, Boden Bergbau**

Über den Baugrund wie auch früherer bergbaulicher Aktivitäten liegen zum Zeitpunkt der Planaufstellung keine Aussagen vor. Über den Baugrund werden für den Bereich der Neubebauung gutachterliche Untersuchungen empfohlen.

Für das Vorkommen möglicher Kampfmittel liegen keine Hinweise vor.

Im Sinne des Bodenschutzgesetzes ist die Vorsorgepflicht des Grundstückeigentümers bzw. Vorhabenträgers zu berücksichtigen:

- Sollten im Zuge der Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten wahrgenommen werden, erfolgt deren unverzügliche Anzeige an das Dez. 41.4 des RP Gießen.

- Abgrabungen und Aufschüttungen sind zur Herstellung des Planums der Gebäude bis zu maximal 30 cm zulässig, um Unebenheiten des Bodens vornehmen zu können. Unbelasteter Bodenaushub kann auf dem Grundstück wiederverwertet werden.

### **13 Altablagerungen, Altlasten**

Altablagerungen und Altlasten sind der Stadt Pohlheim weder im Plangebiet noch seiner näheren Umgebung bekannt. Nach Recherchen im Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle befinden sich im Plangebiet keine entsprechenden Flächen.

### **14 Denkmalschutz**

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



## **Teil B: Berücksichtigung umweltschützender Belange**

- A Beschreibung der Planung
- B Gesetzliche und planerische Vorgaben
- B1 Gesetzliche Grundlagen
- B2 Planungsvorgaben und Informationen
- C Bewertung der Umweltsituation
- D Eingriffsfolgen
- E Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen
- F Tiere und Pflanzen
- G Artenschutzrechtliche Prüfung

### **A Beschreibung der Planung**

Überplant wird eine bislang weit überwiegend bebaute Fläche im südlichen Zentrum von Pohlheim Watzenborn-Steinberg. Mit der Überplanung ist eine teilweise Umwidmung von einem Mischgebiet in ein Allgemeines Wohngebiet verbunden.

### **B Gesetzliche und planerische Vorgaben**

#### **B1 Gesetzliche Grundlagen**

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Dafür sprechen die folgenden Merkmale: Lage innerhalb des Siedlungsbereichs, Lage zwischen vorhandener Bebauung, rechtskräftiger Bebauungsplan besteht bereits, kein Neubau von Straßen, Darstellung als Siedlungsfläche Bestand im Regionalplan und im Flächennutzungsplan als Mischbaufläche Bestand, Fehlen naturschutzrechtlicher Schutzflächen wie auch gesetzlich geschützter Biotope.

## **B2 Planungsvorgaben und Informationen**

Flächennutzungsplan: Mischbauflächen-Bestand.

Regionalplan Mittelhessen 2010: Darstellung als Vorranggebiet Siedlung Bestand.

Naturschutzrechtliche Schutzflächen: Keine.

Naturschutzrechtlich geschützte Biotope: Keine.

Naturschutzrecht: Anders als die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, die 1993 in das Bauplanungsrecht aufgenommen worden ist, wirken das Artenschutzrecht (§ 44 BNatSchG), das Biotopschutzrecht (§ 30 BNatSchG, § 13 HAGBNatSchG) und das NATURA 2000-Recht (§ 34 BNatSchG) direkt. Die entsprechenden Vorschriften sind deshalb im Rahmen der Darlegung der umweltschützenden Belange zu berücksichtigen und hinsichtlich ihrer Wirksamkeit zu überprüfen.

Dem Artenschutz kommt daher bei der Aufstellung von Bebauungsplänen besondere Bedeutung zu. Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Das Plangebiet weist keine ökologischen Funktionen für die vorgenannten Tierarten und Pflanzen auf.

Damit liegt auch kein Verstoß gegen die genannten Verbote wie für andere besonders, aber nicht streng geschützten Arten oder europäische Vogelarten vor.

## **C Bewertung der Umweltsituation**

### *Vegetation/ Flora*

Keine Wertigkeit wegen weit überwiegender Bebauung, seltene bzw. gefährdete Pflanzenarten fehlen.

### *Fauna*

Keine Wertigkeit, da keine Habitatsvoraussetzungen für Tier- und Pflanzenarten vorhanden sind.

### *Boden*

Keine Wertigkeit wegen weit überwiegender Bebauung.

### *Wasser*

Keine für die Planung bedeutsamen Besonderheiten.

### *Landschaft*

Keine Wertigkeit des Landschaftsbildes, da Innerortslage.

### *Örtliches Klima*

Keine Veränderungen gegenüber dem bisherigen Zustand.

### *Vorbelastungen*

Keine.

### *Menschliche Nutzung*

Entsprechend der Festsetzung als Wohngebiet. Andere Nutzungen, insbesondere auch die Naherholung, spielen keine Rolle.

## **D Eingriffsfolgen**

### *Vegetation/ Flora*

Keine.

### *Fauna*

Keine.

### *Boden*

Dem Bestand entsprechend.

### *Wasser*

Keine Veränderungen im Wasserhaushalt.

### *Landschaft*

Keine.

### *Mensch*

Dem Bestand entsprechend.

## **E Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen**

- Hofflächen, Aufenthaltsbereiche, Terrassen, PKW-Stellplätze, Fußwege usw. sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen.
- Pro 5 PKW-Stellplätzen ist im Plangebiet mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Die Pflanzungen erfolgen im Bereich der nicht überbauten und der nicht überbaubaren Grundstücksfläche.
- Bodenumgestaltungen und die Beseitigung von Vegetationsbeständen sind außerhalb der Vegetationszeit (von April bis Ende September eines Jahres) durchzuführen.
- Mindestens 30% der nicht überbauten und der nicht überbaubaren Flächen sind mit heimischen Sträuchern, Bäumen 2./3. Ordnung und /oder hochstämmigen Obstbäumen zu bepflanzen. Es gelten für einen Baum 25 qm und einen Strauch 5 qm.

## **F Tiere und Pflanzen**

### *Gehölze und Bäume*

Die im Plangebiet randlich vorhandenen Gehölze sind meist strauchig und kleinflächig und weisen ausschließlich weit verbreitete Arten auf.

## **G Artenschutzrechtliche Prüfung**

Eine artenschutzrechtliche Prüfung ist nicht erforderlich.

Die direkt wirksamen Bestimmungen zum Boden-, Arten- und Biotopschutz finden ihre Berücksichtigung in der Festsetzung, dass Bodenumgestaltung und Beseitigung von Vegetationsbeständen nur außerhalb der Vegetationszeit zulässig sind. Weiteren Maßnahmen fehlt es an der Erforderlichkeit.

Pohlheim und Linden, im Oktober 2019