

Gemeinde Wettenberg, Ortsteil Wißmar

Begründung

zum Bebauungsplan

Nr. 21 „Hinter der Wiese/In der Wiese“ 1. Änderung

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Planstand: 12. März 2025

Entwurf

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin AKH

Dipl. Ing. (FH) Ivonne Linne, Architektin AKH

Inhalt

1.1	Veranlassung und Planziel.....	4
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	5
1.3	Übergeordnete Planungen.....	6
1.3.1	Regionalplan Mittelhessen (RPM 2010).....	6
1.3.2	Vorbereitende Bauleitplanung.....	7
1.3.3	Verbindliche Bauleitplanung.....	8
1.3.4	Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete.....	8
1.4	Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen.....	8
1.4.1	Topografie.....	8
1.4.2	Heutige Nutzungen und Baustruktur.....	8
1.4.3	Verkehrliche Einbindung.....	10
1.4.4	Besitz und Eigentumsverhältnisse.....	10
1.5	Innenentwicklung und Bodenschutz.....	10
1.6	Verfahren.....	10
2	Städtebauliche und planerische Konzeption.....	12
3	Inhalt und Festsetzungen.....	17
3.1	Flächen für Gemeinbedarf.....	17
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	18
3.2.1	Grundflächenzahl.....	18
3.2.2	Geschossflächenzahl.....	18
3.2.3	Zahl der Vollgeschosse.....	18
3.2.4	Festsetzungen zur Höhenentwicklung.....	19
3.3	Überbaubare Grundstücksfläche.....	19
3.4	Flächen für Nebenanlagen.....	19
3.5	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	19
3.6	Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Nr. 25a und 25b BauGB).....	20
4	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	20
4.1	Dachgestaltung und Dachaufbauten.....	21
4.2	Farbgebung baulicher Anlagen.....	21
4.3	Abfall- und Wertstoffbehälter.....	22
4.4	Einfriedungen und Stützmauern.....	22
4.5	Gestaltung der Grundstücksfreiflächen.....	22
4.6	Pkw-Stellplätze.....	22
5	Verkehrliche Erschließung und Anbindung.....	22
6	Berücksichtigung umweltschützender Belange.....	23
7	Immissionsschutz.....	23
8	Klimaschutz.....	24
9	Baugrund und Boden.....	25

10	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	25
10.1	Hochwasserschutz	25
10.1.1	Überschwemmungsgebiete/Risikogebiet außerhalb v. Überschwemmungsgebieten	25
10.2	Wasserversorgung	26
10.2.1	Bedarfsermittlung	26
10.2.2	Wassersparnachweis	26
10.2.3	Deckungsnachweis	26
10.2.4	Technische Anlagen	26
10.3	Grundwasserschutz	26
10.3.1	Schutz des Grundwassers	26
10.3.2	Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet/Heilquellenschutzgebiet	27
10.3.3	Verminderung der Grundwasserneubildung	27
10.3.4	Versickerung von Niederschlagswasser	27
10.3.5	Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden	27
10.3.6	Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans	28
10.3.7	Bemessungsgrundwasserstände	28
10.3.8	Bauwerke im Grundwasser	28
10.3.9	Landesgrundwassermessstellen/-dienst	28
10.4	Schutz oberirdischer Gewässer	28
10.4.1	Gewässerrandstreifen	28
10.4.2	Gewässerentwicklungsflächen	28
10.4.3	Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben	28
10.4.4	Anlagen in, an, über oder unter oberirdischen Gewässern	28
10.5	Abwasserbeseitigung	29
10.5.1	Gesicherte Erschließung	29
10.5.2	Anforderung an die Abwasserbeseitigung	29
10.6	Abflussregelung	30
10.6.1	Abflussverhältnisse im Gewässer	30
10.6.2	Hochwasserschutz	31
10.6.3	Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen	31
10.6.4	Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen	31
10.6.5	Starkregen	31
11	Altablagerungen und Altlasten	33
12	Denkmalschutz	34
13	Bodenordnung	34
14	Kosten	34
15	Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	34
16	Verzeichnis der Gutachten	34
17	Verfahrensstand	35

Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Aufgrund eines weitreichenden Schimmelbefalls des Untergeschosses der derzeitigen Kindertagesstätte „Pfiffikus“ am Lollarer Weg in Wettenberg-Wißmar wurde der Beschluss zu einem Neubau gefasst. Um weiterhin die Sicherstellung des Rechtsanspruches auf einen Kita-Platz zu gewährleisten und zur Vermeidung von Versorgungsengpässen ist die Notwendigkeit zur Neuschaffung einer Einrichtung mit Kinderbetreuungsplätzen aller Altersstrukturen zu schaffen. Hierzu wurde im Sommer 2023 ein Realisierungswettbewerb nach den Richtlinien für Planungswettbewerbe ausgelobt, die Preisgerichtssitzung fand im Februar 2024 statt. Aus dem sich anschließenden Vergabeverfahren mit den drei Preisträgern des Realisierungswettbewerbes wurde schließlich das Büro Studio MRA, Stuttgart, mit den Planungsleistungen für den Neubau der Kindertagesstätte mit Familienzentrum beauftragt. Der Entwurf für den Neubau sieht sechs Gruppen vor, wobei zwei davon für Kinder unter drei Jahren gedacht sind. Das Gebäude soll auf einer unbebauten Grünfläche in Nachbarschaft zum Feuerwehrgerätehaus, dem Festplatz, der Grundschule mit Sporthalle und dem Bürgerhaus entstehen. Das Ensemble der sozialen Infrastruktur wird durch die angelegte Kindertagesstätte ergänzt und stärkt den Ortskern von Wißmar nachhaltig. Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des entwickelten Bebauungsplans Nr. 21 „Hinter der Wiese/In der Wiese“ (rechtskräftig seit Dezember 1992). Der Bebauungsplan setzt auf den zur Rede stehenden Grundstücken *Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Feuerwehr, sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen und öffentliche Verwaltungen, sowie eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft* fest mit der Zweckbestimmung zum Anpflanzen von heimischen Bäumen und Sträuchern (Streuobstwiese).

Abb. 1: Luftbild Plangebiet (genordet, ohne Maßstab)



 Lage des Plangebietes

Quelle: gds.hessen.de, Stand: 12/2024

Die Gemeinde hat bereits im Vorfeld zur Auslobung des Realisierungswettbewerbes "Neubau der Kindertagesstätte Pfiffikus" mit der Bauaufsicht die grundsätzliche Erfordernis der Änderung des Bebauungsplanes zur Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte bzw. Familienzentrum festgestellt. Nach Abschluss des Wettbewerbs kann nun basierend auf dem Siegerentwurf die Änderung in die Wege geleitet werden. Die Planung bedarf der Abstimmung insbesondere mit der Unteren Naturschutzbehörde aufgrund der Aufhebung der grünordnerischen Festsetzungen zur Kompensation.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rd. 0,72 ha und wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Planziel ist die Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Kindertagesstätte/Familienzentrum. Besonderer Berücksichtigung bei der Planbearbeitung bedürfen die Belange des Orts- und Landschaftsbildes, der Erschließung und des Arten- und Naturschutzes.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wettenberg (2004) stellt den Bereich überwiegend als Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Feuerwehr dar. Die Flurstücke 103, der östliche Teil des Flurstücks 105/1 sowie das Flurstück 110 werden als Grünfläche ausgewiesen, die beiden letzteren zusätzlich überlagert mit "Flächen mit festgelegten Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen", ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan bedarf insofern einer Berichtigung, dies wird im Parallelverfahren erfolgen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wettenberg hat in ihrer Sitzung am 11.07.2024 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 21 "Hinter der Wiese/In der Wiese" 1. Änderung gefasst

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Abb. 2: Räumlicher Geltungsbereich (genordet, ohne Maßstab)



Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans umfasst im Flur 6 der Gemarkung Wißmar die Flurstücke 103, 105/1, 109/1 und 110 vollständig sowie Nr. 209/7 und 210 je teilweise und hat eine Größe von rund 0,72 ha.

Der räumliche Geltungsbereich wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

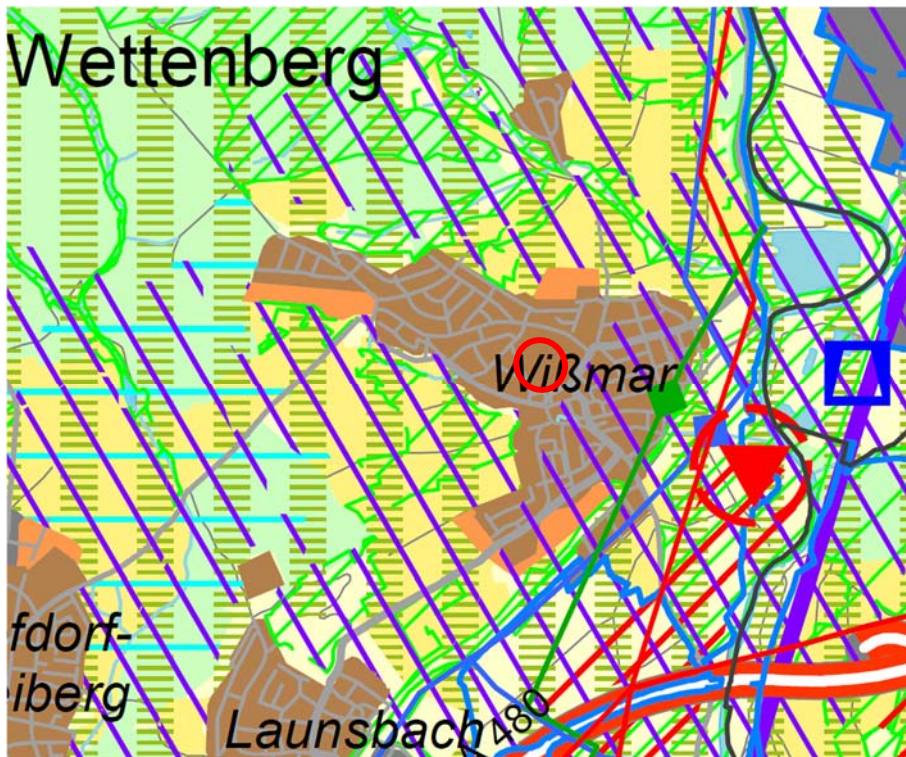
- Norden: bestehende Wohn- und Gewerbebebauung, Grundschule Wißmar mit Sporthalle
- Westen: Feuerwehrgerätehaus, Straße „Am Festplatz“, Bürgerhaus und öffentlicher Parkplatz
- Süden: private Kleingärten und bestehende Wohn- und Gewerbebebauung
- Osten: Bolzplatz/Festplatz und private Grünflächen


Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt rund 7.227 m². Zur Ausweisung gelangen eine Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Kindertagesstätte und Familienzentrum (rd. 6.363 m²) und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (rd. 864 m²).

1.3 Übergeordnete Planungen

1.3.1 Regionalplan Mittelhessen (RPM 2010)

Abb. 3: Regionalplan Mittelhessen, Stand 2010 – Ausschnitt (genordet, ohne Maßstab)



 Lage des Plangebietes

Quelle: Regierungspräsidium Gießen

Die Gemeinde Wettenberg ist mit rund 12.870 Einwohnern (Stand 12/2024, Quelle: Gemeinde Wettenberg, ekom 21) als Grundzentrum mit zentralem Ortsteil Krodorf-Gleiberg ausgewiesen. Die gemeindliche Siedlungsentwicklung (baulich und gewerblich) soll gemäß RPM 2010 auf den zentralen Ortsteil des Grundzentrums konzentriert und damit dieser Ortsteil gefördert werden, damit die Grundversorgung erhalten und gesichert werden kann.

Das Gemeindegebiet liegt gut angebunden an den Gießener Ring über die Anschlussstellen an die A 480 und B 429 im Süden des Ortsteils Krodorf-Gleiberg. Die L 3047 führt westlich am Ort vorbei Richtung Nordwesten und schließt nach rund 20 km zwischen Bischoffen und Gladenbach an die B 255 an.

Wißmar ist mit ca. 5.010 Einwohnern (Hauptwohnsitz - Stand 12/2024, Quelle: Gemeinde Wettenberg, ekom 21) der zweitgrößte der drei Ortsteile Wettenbergs.

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 stellt den Planbereich als Vorranggebiet Siedlung Bestand dar. Von der Planung sind weder regionalplanerische Ziele noch sonstige Vorranggebiete betroffen. Durch die Festlegung ist eine kommunale Bauleitplanung mit dem Planziel einer Siedlungsflächenentwicklung mit Wohnbauflächen bzw. mit Flächen für Gemeinbedarf bereits gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

1.3.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wettenberg ist das Plangebiet überwiegend als „Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Feuerwehr“ (Flurstücke 105/1 (westliche Hälfte) und 109/1) ausgewiesen. Das Flurstück 103 ist als „Grünfläche“ gekennzeichnet. Der östliche Teil des Flurstücks 105/1 sowie das Flurstück 110 werden ebenfalls als Grünfläche ausgewiesen, überlagert mit "Flächen mit festgelegten Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen". Östlich angrenzend liegt die „Grünfläche Zweckbestimmung Festplatz“. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes wird somit erforderlich, diese erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

Abb. 4: Flächennutzungsplan der Gemeinde Wettenberg, Stand 2004 – Ausschnitt (genordet, ohne Maßstab)



Lage des Plangebietes

Quelle: Gemeinde Wettenberg

In der Potentialflächen-Analyse, die im Rahmen der derzeitigen Erarbeitung des Masterplans 2040 – Stand Dezember 2023 - durch die Technische Hochschule Mittelhessen THM erstellt wurde, wird dieser bisher unbebaute Bereich im Ortskern rund um den Festplatz („Dorfmitte“) bereits näher betrachtet. Dabei wurde insbesondere die Nähe und Dichte örtlicher Versorger besonders positiv bewertet, es bestehen keine besonderen Klimaschutzfunktionen. Dies ist jedoch nicht zuletzt hinsichtlich der Kompensationsfläche zu prüfen. Die Entwässerungssituation wie auch das Entwicklungspotential erhielten eine mittlere Bewertung. Die verkehrliche Situation ist bezogen auf das als „Dorfmitte“ definierte Areal eher schwierig, da dort zur Zeit nur schmalere Wegeflächen bestehen, die hauptsächlich dem Fußgänger- und Radverkehr dienen. Die

Themen Natur- und Artenvielfalt und Wasser/Hangzugwasser sind demnach zum gegebenen Zeitpunkt aufgrund der Aktualität näher zu betrachten, was im Rahmen der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 für dessen Geltungsbereich hiermit vorliegend im Weiteren erfolgt. Die Themen Boden und Bodenfunktion konnten aufgrund der innerörtlichen Lage nicht bewertet werden bzw. liegen hierfür keine Daten des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie HLNUG vor.

1.3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet selbst liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 21 „Hinter der Wiese/In der Wiese“ (1992). Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 21 „Hinter der Wiese/In der Wiese“ 1. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 21 „Hinter der Wiese/In der Wiese“ von 1992 ersetzt.

1.3.4 Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete

Das Plangrundstück liegt nicht in einem FFH-Gebiet (grün) oder einem Vogelschutzgebiet. Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist der Krofdorfer Forst mit einer Fläche von ca. 810 ha. Er liegt in ca. 200 m Entfernung vom Ortsrand Wißmars entfernt und beginnt nördlich des Asselbaches. Zudem liegt ca. 650 m entfernt das FFH-Gebiet Fohnbach und Gleibach mit einer Fläche von ca. 34 ha.

Das Asselbachtal bei Wißmar ist mit einer Fläche von ca. 11,5 ha als Naturschutzgebiet ausgewiesen. Es grenzt an den nördlichen Ortsrand von Wißmar.

1.4 Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen

1.4.1 Topografie

Von der südwestlichen Ecke an der Einmündung zum Wirtschaftsweg mit um + 189 m ü NHN steigt das Gelände relativ gleichmäßig nach Norden an auf etwa um + 192 m ü NHN am nördlichen Weg.

1.4.2 Heutige Nutzungen und Baustruktur

Das Plangebiet befindet sich zentral im Ortsteil Wißmar gelegen. Das Plangebiet selbst mit der angrenzenden Freifläche wird gegenwärtig als Grünfläche, Spiel-, Sport- und Freizeitfläche für die angrenzende Schule und Kita und die Öffentlichkeit sowie als Festplatz (Märchenmarkt und Kirmes) genutzt. Auf dem Grundstück befinden sich südlich des Feuerwehrgebäudes Baum- und Strauchbestand mit einer erhaltenswerten alten Kirsche und eine Hütte, der nordöstliche Bereich ist Wiesenfläche ohne Bewuchs. Angrenzend sind das Feuerwehrgebäude, der Schulbau der Grundschule Wißmar inkl. Sporthalle sowie das AWO Altenpflegeheim. In direkter Nachbarschaft liegt das Bürgerhaus und die Gemeindeverwaltung Wißmar. Das Ensemble der sozialen Infrastruktur wird durch die angedachte Kindertagesstätte ergänzt und stärkt den Ortskern von Wißmar nachhaltig.

Das Plangebiet wird nordwestlich von Wohngebäuden sowie von dem Feuerwehrgebäude begrenzt. Im Nordosten grenzt eine öffentliche Grünfläche mit installierten Fußballtoren an. Südöstlich befinden sich unbebaute Grundstücke, die gärtnerisch genutzt werden, und im Südwesten liegt der Parkplatz für das Bürgerhaus sowie die Kreuzung der beiden Straßen. Zudem liegt der geplante Neubau nur ca. 430 m Luftlinie vom derzeitigen Standort der Kindertagesstätte „Pfiffikus“ entfernt.

Abb. 5: Fotos



Blick auf Plangebiet (rechts) und Straße „Am Festplatz“ Richtung Norden



Blick Richtung Südosten auf das Plangrundstück



Blick Richtung Nordwesten auf die Strauch- und Baumstrukturen



Blick Richtung Westen über den nördlichen Zuweg



Blick auf die angrenzende Grünfläche mit Sportplatz



Blick Richtung Westen über den südlichen Wirtschaftsweg

Eigene Fotos, Stand 01/2023

1.4.3 Verkehrliche Einbindung

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Straße „Am Festplatz“. Von dort wird über den nördlich verlaufenden bestehenden Weg der zukünftige geplante Personalparkplatz angebunden.

Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Ortsteile der Gemeinde Wettenberg sind durch drei Buslinien der Stadtwerke Gießen an das Gießener Bus- und Bahnnetz angeschlossen.

Eine Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs besteht über die Haltestellen „Evangelische Kirche“ in der Schulstraße, die in rd. 270 m fußläufiger Entfernung liegt, und der Krofdorfer Straße (Linien 800, 801 und GI-44) in rund 400 m Entfernung.

1.4.4 Besitz und Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Plangebiet sind verfügbar und befinden sich im Eigentum der Gemeinde Wettenberg.

1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken (durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)). Der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ist insofern ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. Die städtebauliche Entwicklung soll nun vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen (§ 1 Abs. 5 BauGB).

In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 folgendes 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.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Kommune Bemühungen unternommen hat, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Der hier angesprochene Bereich befindet sich in der Ortsmitte von Wißmar und dient der Verdichtung im Innenbereich bzw. Nutzbarmachung von bisherigen Grünflächen. Die Planung entspricht insofern den Vorgaben zur Nachverdichtung im Innenbereich, da durch die Planung bisher ungenutzte Flächen im Ortszentrum aktiviert und einer Nutzung für den Gemeinbedarf zugeführt werden. Der Bebauungsplan entspricht insofern den Vorgaben zur Innenentwicklung und zur städtebaulich verträglichen Verdichtung (siehe Kapitel 1.6).

1.6 Verfahren

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 „Hinter der Wiese/In der Wiese“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Ein beschleunigtes Verfahren kann angewandt werden, wenn es der Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben, da mit der Planung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Entwicklung und Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung geschaffen werden.

Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen. Vorliegend bleibt die zulässige Grundfläche unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 m² (6.363 m² Gemeinbedarfsfläche x GRZ 0,4 = 2.545 m²). Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die städtebauliche Fortentwicklung einer innerstädtischen Brachfläche handelt, aufgrund der kleinen Gebietsgröße und der Erkenntnisse der landschaftsplanerischen Voruntersuchungen kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet und Schutzgebiete i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Die Ausschlusskriterien der § 13a Abs. 1 Satz 4 (Vorbereitung UVP-pflichtiger Vorhaben) und Satz 5 BauGB (Beeinträchtigung von „Natura 2000-Gebieten“ oder Planungssituationen im Zusammenhang mit „Seveso-Betrieben“) dürfen nicht vorliegen und liegen hier nicht vor.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wettenberg (2004) stellt den Bereich bereits überwiegend als Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Feuerwehr dar. Der östliche Teil wird als Grünfläche, überlagert mit "Flächen mit festgelegten Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen", ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan bedarf insofern einer Berichtigung, dies kann im Parallelverfahren erfolgen.

Insofern wird davon ausgegangen, dass die Planung als gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten und mit den einschlägigen Grundsätzen der Raumordnung in Einklang gebracht werden kann.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 zudem Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich vorliegend nicht erforderlich ist.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes 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 Städtebauliche und planerische Konzeption

Die Planung sieht einen eingeschossigen Gebäudekomplex, bestehend aus drei annähernd quadratischen Baukörpern mit Zelt Dach, platziert im Süden des Plangebietes vor. Entlang der Straße „Am Festplatz“ werden Parkplätze für die Eltern als Hol- und Bringzone angeordnet, von dort erfolgt die Hauptzuwegung auf den zentralen Vorplatz zum Gebäude. Über den nördlichen Weg werden die Personalparkplätze erschlossen, ein breiter Fußweg führt von dort Richtung Süden ebenfalls zum Vorplatz. Die alte Kirsche wird in die Freiflächenkonzeption integriert, der nordöstliche Grundstücksbereich wird mit Spielgeräten und Bepflanzungen gestaltet und dient als Spiel- und Freiflächen für die Kinder. Im Süden ergänzen die Terrassen der Gruppenräume und weitere Grünflächen das Freiflächenkonzept. Der bestehende Weg im Süden dient als zusätzliche fußläufige Erschließung.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan als Ausgleichsmaßnahme festgesetzte Entwicklung einer Streuobstwiese mit 30 Bäumen, die bisher nicht realisiert wurde, wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Gießen gemäß biotopschutzrechtlichem Ausgleichskonzept auf zwei Flurstücken in der Gemarkung Wißmar bzw. Launsbach umgesetzt (siehe Kap. 6).

Freiflächenplan:



LAGEPLAN 1:500

Das Gewinnerbüro des Realisierungswettbewerbs „Neubau der Kindertagesstätte „Pfiffikus“ Studio-MRA beschreibt in seinem Erläuterungstext zum Wettbewerbsbeitrag die Konzeption wie folgt:

EIN HAUS WIE EIN DORF - KITA PFIFFIKUS

"Um ein Kind zu erziehen, braucht es ein ganzes Dorf" (afrikanisches Sprichwort).

KONTEXTUELLE SETZUNG.

Ein Hang. Ein Kirschbaum. Viel Grün. - Sind die Zutaten für das architektonische Konzept, Kinder sind der Maßstab und Identitätsstiftung ist die Rezeptur.

Der eingeschossige Baustein schmiegt sich sanft in den Hang. Ein Passepartout aus Vegetation rahmt die Komposition. Die KITA im Grünen lädt zum Spielen und Entdecken ein.

Der Kirschbaum, um den sich alles dreht, wird zum Gelenk und dient als natürliche Landmarke. Er fungiert als identitätsstiftender Anker, um den großzügigen Eingangsbereich der neuen Kita Pfiffikus zu markieren - Hier trifft man sich gerne.

Die Körnung leitet sich aus der kleinteiligen Stadtstruktur ab. Das Haus bekommt ein Gesicht zu allen Seiten. Fein eingegliedert in das Weichbild der Stadt, "schauen" die Baukörper zur Ortsmitte und schaffen eine charakteristische Silhouette im Hang.

Die Hol- und Bringzone wird zur Straße „Am Festplatz“ situiert und vom Fußgänger- und Radfahr-Zugang zum Gelände separiert. Weitere Stellplätze liegen im Norden des Grundstücks.

FUNKTIONALE GLIEDERUNG – FLEXIBLE & IN-SPI-RIE-RENDE LERNCLUSTER!

Die räumliche Disposition soll sensorische und soziale Erfahrungen ermöglichen. Kinder sollen hier Lust am Gestalten und Ausprobieren bekommen, ohne in ihrer Fantasie und Persönlichkeitsentwicklung eingengt zu werden.

Die Zuordnungen der Nutzungen sind ganz klar gegliedert. Familienzentrum in der Mitte. Gruppenhäuser geclustert - Immer zwei Gruppen sind Nachbarn. Die Gliederung des Baukörpers in drei zusammenhängende Teile leitet sich aus dem Raum- und pädagogischen Konzept ab. U3,Ü3 und Familienzentrum.

Jeder Teil des Hauses erhält ein individuelles, kontrastreiches Farbkonzept im Inneren. Das schafft Orientierung und Identifikation.

Alle Abschnitte des Bauwerks sind baugleich und bieten trotzdem vielfältige Raumkonstellationen. Die klare Unterteilung schafft flexible Nutzungsszenarien. Das Familienzentrum lässt sich zudem außerhalb der Kita-Zeiten für Veranstaltungen nutzen.

Der Freiraum ist ebenso klar gegliedert. Vorne Spielen, hinten öffentlich zugänglich als Treffpunkt und funktionaler Vorbereich.

SPIEL MIT DEM LICHT.

Die Dächer der Baukörper erhellen die Gruppen-Cluster. Das hilft, eine intuitive Orientierung zu schaffen. Das Spiel mit dem Licht schafft eine gute Orientierung im Innenraum.

Das Familienzentrum und die Bereiche „für Alle“ bilden die Mitte am Kirschbaum und verbinden die Gruppen. Der Spielflur heißt die Besuchenden Willkommen und fungiert als Vermittler. Das weiche Nordlicht schafft Klarheit und leitet in die Gruppencluster. Im jeweiligen Flur sind alle Garderoben übersichtlich als gestaltetes Möbelstück arrangiert. Oberlichtbänder im Innenraum erhellen die Gruppenräume von allen Seiten. Die freundliche und helle Lichtführung lässt aber auch dunklere Rückzugsbereiche für die Kinder zu.

KONSTRUKTION & WIRTSCHAFTLICHKEIT.

Aufwändige Brandschutzmaßnahmen können dank dem Verbleib in Gebäudeklasse 3 vermieden werden. Fluchtwege führen ohne Umwege ins Freie.

Die eingeschossige Lösung und einhergehend damit, dass auf Treppen und Aufzug verzichtet werden kann, reduziert die Folgekosten und die Komplexität der Tragkonstruktion.

Die Dachkonstruktion und die Räume sind aufeinander abgestimmt. Das Dach wird in jedem Raum zum Erlebnis. Hohe Redundanz und einfache, elementierte und vofabrizierte Holzständerbauweise schaffen ein bezahlbares Bauwerk. Moderate Spannweiten führen zu kleinen, gut verfügbaren Querschnitten.

NEUE WEGE - NACHHALTIGKEIT.

Eine ganz einfache und kompakte Form sind die entscheidenden Faktoren – Der Lohn? Mehr Budget für eine sortenreine Konstruktion und nachhaltige Baumaterialien. Gesund für Mensch und Umwelt!

RE-THINK! Ein einfacher und klarer Holzbau, der CO₂ einlagert. Unbehandelte Oberflächen im Inneren. Bis zur Höhe der Türen ein funktionales Möbelstück. Altholz in statisch untergeordneten Bauteilen. Klimatisch günstig ausgerichtet.

RE-USE! - Urban Mining als Strategie: Aufgearbeitete hochwertige Eichendielen aus alten Bauernhäusern. Türklinken und Beschläge – wiederverwendet. Eine Lagerfensterfassade im Eingangsbereich, günstig und Identitätsstiftend.

RE-CYCLE! – Kreislaufgerechtes Bauen funktioniert nur, wenn sich die verbauten Teile wieder trennen lassen. Auf Klebstoff und Silikon wird daher verzichtet. Lehmputz im Deckenbereich sorgt für ein biologisch gutes Raumklima. Die Fundamente: Ökostonen - Recycelte Fertigteile statt Ortbeton. Dämmung der Bodenplatte mit Schaumglasbruch.

GRÜNES SPIELZIMMER.

NATUR PUR! Ein Plädoyer für gute Gestaltung: Jeder Ort sollte so gestaltet sein, dass er zum Spielen einlädt! Ein Kindergarten erst recht! Damit ist aber kein buntes Chaos gemeint, sondern klare funktionale Räume mit guter Orientierung und haptisch erlebbaren Materialien.

Im Freiraum das gleiche Prinzip: Unserer Überzeugung nach bietet die Natur alles, was man braucht, um kreativ zu sein - zum Spielen und zum Erforschen. Der Freiraum spielt mit den sinnlichen Erfahrungen. Hart weich, hoch und tief, klettern, verstecken, rutschen, krabbeln, kriechen, ... - Angepasst auf die jeweilige Entwicklungsstufe. Aber alles natürlich! Eine Hügellandschaft mit Röhren. Ein Rutschhügel. Ein Klettergerüst aus Baumstämmen. Ein Nest aus Holz. Natur und Spielplatz verschmelzen - Spielgeräte aus dem Katalog sucht man vergeblich!

SONNE & WASSER.

Die Dächer der Gruppen werden nach Süden, Osten und Westen mit PV-Schindeln gedeckt. Das verbindende Flachdach wird begrünt und puffert das Regenwasser. Eine Zisterne sammelt das Wasser und versorgt die Toiletten. „Schwammstadt im Kleinen“: Rigolen und Zisternen versorgen den Freiraum in Dürrezeiten. Der Aufwand in der Pflege der Freianlagen soll geringgehalten werden. Bäume und Sträucher sind so gepflanzt, dass sie genug Platz haben.

ENERGIEKONZEPT.

Die Entwicklung zum Klimaneutralen Gebäude basiert auf 5 Schritten: (1) Optimierung der Orientierung für Tageslicht, Solarenergie und Außenkomfort, (2) Reduktion der Grauen Energie also der CO₂ Emissionen durch Gebäudeherstellung durch Verwendung biogener Baustoffe, (3) Minimierung des Nutzenergiebedarfs, (3) Maximierung der Energieeffizienz von technischen Systemen, (4) Deckung des Energiebedarfs

und Kompensation der CO₂ Emissionen durch Herstellung und Betrieb mit den erneuerbaren Energien am Standort.

Für die Gebäude sollen in erster Linie nachhaltige und rezyklierbare Baustoffe eingesetzt werden. Das Gebäude soll in Holzbauweise erstellt werden. Die verbleibenden Bauteile, welche in Beton hergestellt werden müssen, sollen mit CO₂-armen Zement erstellt werden. Somit weist das Gebäude einen minimalen CO₂-Fußabdruck für die Gebäudeherstellung auf.

Das Gebäude soll durch das low-tec Konzept möglichst robust betrieben werden können. Das bedeutet, dass bewusst weitestgehend auf aufwendige Technik wie zum Beispiel Lüftungsanlagen und Kältetechnik verzichtet wird. Stattdessen soll mit passiven Maßnahmen ein sehr guter Komfort erreicht werden. Die Räume werden über Fensterlüftung natürlich gelüftet. Für den Speiseraum und Mehrzwecksaal soll ein dezentraler Lüftungsansatz für zugluftfreie Frischluft mit geringem technischem Aufwand sorgen. Für die Küche werden die Luftwechsel auf das hygienische Minimum reduziert. Im Sommer können über die Kombination von Nachtlüftung und Thermischer Masse angenehme Temperaturen erreicht werden. Die Fassaden werden so optimiert das bei reduzierten Solaren Eintrag eine gute Tageslichtversorgung gewährleistet ist.

Die integrierte PV Anlage auf dem Gebäudedach erzeugt regenerativen Strom am Standort. Zu Erhöhung des Autarkiegrades bzw. des Eigennutzungsanteils sollen die Batteriespeicher von Elektrofahrzeugen mit in das ganzheitliche Energiekonzept eingebunden werden. Die Wärmeversorgung wird über eine Erdsondenwärmepumpe realisiert. Teile der PV Anlage werden als PVT Kollektoren zur Brauchwassererwärmung ausgeführt.

Mit diesem synergetischen und integralen Konzeptansatz erreicht das Gebäude Klimaneutralität im Lebenszyklus. Ziel ist es, die CO₂-Emissionen für Gebäudeherstellung und Betrieb innerhalb der nächsten 20 Jahre durch den eigens erzeugten regenerativen Strom zu kompensieren.

Ansichten:



ANSICHT WEST 1:200



ANSICHT SÜD 1:200

Visualisierung:



BLICK AUF DEN EINGANGSBEREICH

Quelle Text, Pläne und Visualisierungen: STUDIO-MRA, 70190 Stuttgart, Oktober 2023

3 Inhalt und Festsetzungen

Die Bauleitpläne sollen 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 unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung 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. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Hinweis: Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 21 „Hinter der Wiese/In der Wiese“ 1. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 21 „Hinter der Wiese/In der Wiese“ von 1992 ersetzt.

3.1 Flächen für Gemeinbedarf

Bei den Flächen für den Gemeinbedarf im Sinne § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB handelt es sich um Flächen für selbstständige Anlagen. Die Festsetzung des Bebauungsplans muss sich auf eine konkrete Fläche und auf ein konkretes, seiner Art nach eindeutig festgelegtes Vorhaben des Gemeinbedarfs beziehen. Der Bebauungsplan setzt in Ausführung dieser Vorgabe fest:

Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier: Kindertagesstätte /Familienzentrum

Die Flächen für den Gemeinbedarf gehören begrifflich nicht zu den Baugebieten. Sie sind damit von der Ermächtigung des § 2 Abs. 5 BauGB nicht erfasst, die Vorschriften der Baunutzungsverordnung finden auf sie grundsätzlich keine Anwendung. Gleichwohl wird vorliegend das Erfordernis einzelner Festsetzungen gesehen, um das Maß der baulichen Nutzung auf ein mit dem Standort am Ortsrand verträgliches Maß zu begrenzen. Festgesetzt werden insofern die Grundflächenzahl (GRZ = 0,4), die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z = II), die maximalen Trauf- und Firsthöhen und die überbaubare Grundstücksfläche. Zudem werden einzelne bauordnungsrechtliche Festsetzungen integriert.

Weitergehende Festsetzungen sind an dieser Stelle keine erforderlich. Auf die Einbeziehung der Fläche für den Gemeinbedarf in ein Baugebiet i. S. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) durch Doppelfestsetzung wird entsprechend verzichtet. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt. Die sonstigen Festsetzungen tragen zudem dafür Sorge, dass nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Im Übrigen verbleibt dem Planungsträger des Gemeinbedarfs ein gewisser Spielraum, damit die u. U. aus dem Rahmen üblicher Maßvorstellung fallenden baulichen Aufgaben (u. a. Kindertagesstättenbau) realisiert werden können.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt hier bereits Flächen für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Feuerwehr, sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier: Einrichtungen zum Wohnen und zur Pflege älterer und pflegebedürftiger Menschen, sowie öffentliche Verwaltungen fest. Die Änderung bezieht sich hierbei auf diese Flächen mit Ausnahme der Feuerwehrparzelle und erweitert diese Richtung Osten, um die Zweckbestimmung Kindertagesstätte und Familienzentrum umsetzen zu können.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind 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 (§ 16 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO)).

Zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt bzw. werden unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Dies gilt auch für die Festsetzungen zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes.

3.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches setzt der Bebauungsplan eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,4** fest und hält dabei an der bestehenden Festsetzung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan fest. Die Festsetzung ermöglicht somit eine Bebauung, die sich in ihrer Dichte am Bestand orientiert und zugleich eine der Lage des Plangebietes entsprechende bauliche (Neu-) Nutzung der Grundstücke ermöglicht.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Wegen, Carports/Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten um bis zu 50 %, d. h. bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6, überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO). Die Überschreitungen sind im Rahmen des nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässigen und dienen der Sicherstellung der geplanten Nutzung.

3.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt für die Gemeinbedarfsfläche unverändert eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 0,8** fest. Diese ergibt sich aus der Grundflächenzahl multipliziert mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse.

Die Geschossfläche ist dabei nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind regelmäßig nicht mitzurechnen.

3.2.3 Zahl der Vollgeschosse

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

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

Der Bebauungsplan begrenzt für seinen Geltungsbereich die maximale Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = II**. Innerhalb des Plangebietes ist somit weiterhin ausschließlich eine maximal zweigeschossige Bebauung zuzüglich eventueller Staffelgeschosse oder auch Dach- und Kellergeschosse, die nicht die Vollgeschossdefinition der HBO erfüllen, im Rahmen der getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung planungsrechtlich zulässig. Die bestehende Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse bleibt somit unverändert zum rechtskräftigen Bebauungsplan und trägt hiermit der integrierten Lage des Plangebietes Rechnung. Die Maßstäblichkeit der vorhandenen Umgebungsbebauung wird aufgegriffen und fortgeführt.

3.2.4 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Zur Vermeidung von mit dem Orts- und Landschaftsbild unverträglichen Gebäudehöhen werden daher ergänzende Festsetzungen zur Höhenbegrenzung getroffen bzw. ebenfalls unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen, sodass sich die geplante Bebauung innerhalb des Plangebietes hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt.

Festgesetzt wird eine maximale First- bzw. Gebäudehöhe von 12,0 m. Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten Traufhöhen ist der Schnittpunkt des tiefsten Punktes des natürlichen Geländeverlaufs mit dem jeweiligen Gebäude. Die Firsthöhe ist der obere Gebäudeabschluss bzw. der höchste Punkt der Dachhaut.

Es werden ergänzende Festsetzungen für Überschreitungen durch technische Aufbauten wie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, Schornsteine, Aufzüge oder Lüftungsanlagen aufgenommen.

3.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt mittels Baugrenzen. Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) definiert, innerhalb derer die Gebäude errichtet werden dürfen. Darüber hinaus wird klarstellend festgesetzt, dass bei Konkurrenz von der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) und der überbaubaren Grundstücksfläche die jeweils engere Festsetzung gilt.

3.4 Flächen für Nebenanlagen

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zur Zulässigkeit von Garagen, Carports und Stellplätzen. Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden Festsetzungen zur Größe und Lage der Nebenanlagen getroffen. Hiermit soll gewährleistet werden, dass auf den Grundstücksfreiflächen Gartenhütten, Kellerersatzräume o. ä. möglich sind. Sie können sowohl zur Nutzungsqualität als auch dazu beitragen, die Baukosten durch Einsparung des Kellers zu senken. Ebenso dient die Festsetzung u. a. der Sicherung der Randbereiche und begrenzt die Bebauung mit unterschiedlichsten Hüttenbauwerken, die sich negativ auf das äußere Erscheinungsbild des Baugebietes auswirken können. Die Zulässigkeiten sind entsprechend der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes gewählt und konkretisiert.

3.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Der Bebauungsplan setzt zur Sicherung der Erschließung innerhalb des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich** fest. Die nördliche und südliche Wegeparzellen sind Bestand. Der nördliche Weg dient als Zufahrt zu den Personalparkplätzen und ist bereits ausgebaut und asphaltiert. Der südliche jetzige Schotterweg wird bisher (und weiterhin) zur Erschließung der Gartenparzellen genutzt, und soll zukünftig eine

ergänzende fußläufige Erschließung des Kitagebäudes von Süden sichern. Hierzu ist der Ausbau bis zum Ende des Kindertagesstättengeländes mit wassergebundener Decke geplant.

3.6 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Nr. 25a und 25b BauGB)

Im Rahmen des Bebauungsplans werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB vorgesehen, und es wird festgesetzt, dass Gehwege, Stellplätze und ihre Zu- und Abfahrten in einer Bauweise herzustellen sind, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht, sofern dadurch das Grundwasser nicht gefährdet wird. Das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist in die belebte Bodenzone zu versickern.

Der Bebauungsplan enthält eine Festsetzung zum Verbot von Steinschüttungen größer 2,0 m² sowie der Verwendung von Geovlies und Kunststoffolien. Mit der Festsetzung soll erreicht werden, dass der Versiegelungsgrad möglichst gering gehalten wird und die natürlichen Bodenfunktionen nicht über das erforderliche Maß hinausgehend beeinträchtigt werden. Weiterhin werden Festsetzungen zur Reduzierung der Lichtverschmutzung getroffen.

Mindestens 60 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (GRZ I und II lt. § 19 BauNVO) sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Diese Flächen sind zu mindestens 30 % mit Laubgehölzen der Artenlisten zu bepflanzen, Bestand kann angerechnet werden. Der Bebauungsplan beinhaltet weiterhin Festsetzungen für Dach- und Wandbegrünungen sowie für die Anpflanzung und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Hierbei wurden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes übernommen und konkretisiert.

Weiterhin werden mehrere Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen und CEF-Maßnahmen festgesetzt. Dabei handelt es sich zum einen um den Ausgleich zur Kompensation des Eingriffs in den 1992 festgesetzten Streuobstbestand, der bisher nicht realisiert wurde (Anlage von zwei Streuobstwiesen auf dem nordöstlichen Teil des Flurstückes 15/1, Flur 1, Gemarkung Launsbach (K2) sowie auf Flurstück 105, Flur 20, Gemarkung Wißmar (K1)), um eine CEF-Maßnahme zur Kompensation des Verlustes potentieller Fledermaus-Quartierstandorte durch Installation von Fledermauskästen sowie eine CEF-Maßnahme Entwicklung einer Baum-Strauchhecke für Finkenvögel (Bluthänfling, Girlitz, Grünfink und Stieglitz) mit natürlichen Säumen, für die eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt wurde. Die Kompensationsmaßnahme „Anbringen von Nistkästen und Fledermauskästen zur Kompensation von Verlusten potenzieller Quartiere in dem ursprünglichen Gehölzbewuchs und den baulichen Anlagen“ ergänzt die Ausgleichsmaßnahmen.

Weitergehende Ausführungen zu diesem Themenbereich können dem **Umweltfachbeitrag** sowie dem **Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag** und dem **Biotopschutzrechtlichen Ausgleichskonzept** entnommen werden. Diese liegen dem Entwurf des Bebauungsplans bei.

4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 Abs. 1, 3 und 5 HBO sind daher bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen bzw. übernommen worden. Gegenstand sind die Dachgestaltung, die Farbgebung baulicher Anlagen, Einfriedungen und Stützmauern, Abfall- und Wertstoffbehältern sowie der Grundstücksfreiflächen.

4.1 Dachgestaltung und Dachaufbauten

Die Gebäude innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sollen sich in Maßstab und Ausführung soweit wie möglich in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügen, während insbesondere auch innerhalb des Plangebietes ein gestalterisch einheitliches Erscheinungsbild der geplanten Bebauung angestrebt wird. Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen zur Dachgestaltung (Form, Neigung, Eindeckung). Die Festsetzungen sollen somit insgesamt zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft und mithin auch des Ortsbildes insgesamt beitragen.

Dachneigung: Zulässig sind Dächer wie Sattel-, Walm-, Zelt- oder Pultdächer (auch gegeneinander versetzt) sowie Flachdächer mit einer Neigung von 0° bis 45°. Dachneigungen $\leq 15^\circ$ sind zulässig, sofern sie dauerhaft extensiv begrünt werden. Für überdachte PKW-Stellplätze und Nebenanlagen sind auch davon abweichende Dachneigungen zulässig.

Die Festsetzung zur Dachneigung wurde zum rechtskräftigen Bebauungsplan (38° bis 45°) gelockert, um z. B. auch begrünte flach geneigte Dachflächen zu ermöglichen, die der Verbesserung des Mikroklimas und der Retention dienen. Die Festsetzungen gewährleisten sowohl die Verhältnismäßigkeit von Haus zu Dach im Erscheinungsbild als auch die Nutzung der Räume unter Dach in dem nach § 2 Abs. 4 HBO zulässigen Umfang.

Dacheindeckung: Zulässig sind nicht spiegelnde und reflektierende Materialien. Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Solar- und Photovoltaikanlagen) und extensive Dachbegrünungen sind zulässig. Bei flach geneigten Dächern (0 bis 15°) ist eine extensive Begrünung zwingend festgesetzt. Dach- und Fassadenbegrünungen erhöhen den Anteil von klimawirksamen Grünflächen im besiedelten Raum. Sie haben eine energieeinsparende Wirkung, verbessern das Wohnklima und haben einen Kühlungs- und luftbefeuchtenden Effekt auf ihre Umgebung. Sie können einen Beitrag zur Dämpfung von Abflussspitzen bei Starkregenereignissen durch Regenwasserrückhalt leisten, bieten Lebensraum für Pflanzen und Kleintiere und bringen eine ästhetisch ansprechende optische Komponente in das Siedlungsbild.

Die Kombination von Gründächern mit Photovoltaikanlagen ist möglich. Hierbei wird die unter den aufgeständerten Solarmodulen vorhandene Dachfläche z. B. extensiv begrünt. Bei der Installation von Solarmodulen auf Gründächern ergeben sich Synergieeffekte, die für die Nutzung von Solarenergie interessant sind. Es findet eine Kühlung der Module durch Verdunstungsleistung der Pflanzen statt, dadurch erfolgt eine Minderung der Oberflächentemperatur der Module, gleichzeitig heizt sich das Dach an Sommertagen weniger auf. Weiterhin verringern sich die Leistungsverluste der Module durch die erzeugte Verdunstungskälte des Bewuchses, durch den Kühleffekt einer Dachbegrünung erhöht sich der Wirkungsgrad der PVA um bis zu 4 %.

4.2 Farbgebung baulicher Anlagen

Es wird festgesetzt, bei der Wahl der Fassaden- und Oberflächenfarben helle Fassadenfarben zu wählen, um die bioklimatische Belastung im Nahbereich der Gebäude wirksam herabzusetzen. Der Albedo-Wert (Grad der Reflexion) darf den Wert von 0,3 nicht unterschreiten, der Hellbezugswert soll mindestens 30 % betragen.

Die Verwendung heller Farben bei der Gestaltung von Fassaden und Oberflächenbefestigungen hat positive Auswirkungen auf den Strahlungs- und Temperaturhaushalt. Mit dieser Festsetzung wird dieser Tatsache Rechnung getragen.

Die Festsetzungen gelten auch für Anbauten, Nebengebäude und Garagen, die farblich an das Hauptgebäude anzupassen sind.

4.3 Abfall- und Wertstoffbehälter

Auch der erforderliche Umfang an Abfall- und Wertstoffbehältern kann sich negativ auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild auswirken. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter entweder in die jeweiligen Gebäude zu integrieren oder durch Abpflanzungen mit Schnitthecken oder Laubsträuchern zu begrünen bzw. durch Pergolen oder Müllbehälterschranke gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen sind.

4.4 Einfriedungen

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass im Plangebiet ausschließlich offene Einfriedungen und Hecken zulässig sind. Diese werden hinsichtlich der zulässigen maximalen Höhe nach ihrer Lage differenziert. Der rechtskräftige Bebauungsplan schließt Zäune und Mauern außer für Gärten aus. Aufgrund der geplanten Nutzung als Kindertagesstätte wird eine Zaunanlage erforderlich. Diese sollte möglichst mit Gehölzpflanzungen kombiniert werden.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Überhänge über die Grundstücksgrenze durch Äste, Blätter etc. aus Gründen der Verkehrssicherung und Einsehbarkeit für den Verkehr (Fahrzeuge, Fußgänger und Radfahrer) nicht zulässig. Auf die Artenauswahl E und das Hessische Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen, das z. B. in den §§ 38 bis 40 Regelungen zu Grenzabständen für Pflanzungen enthält. Eine offene Einfriedung ist generell luft- und lichtdurchlässig, wie z. B. Holzlattenzäune, Drahtgeflecht oder auch Stabgitterzäune (ohne Füllungen o. ä.), stellt also keinen vollständigen Sichtschutz dar. Die Verwendung von Kunststoffmaterialien ist unzulässig.

Für die Durchgängigkeit für Kleinsäuger ist ein Mindestbodenabstand von 15 cm sicherzustellen, Mauern und -sockel sind unzulässig.

4.5 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Die Freiflächen um die Gebäude sind gärtnerisch anzulegen und zu bepflanzen. Erforderliche Stellplätze, Zufahrten und Zuwege sind gleichwohl zulässig. Die Festsetzung soll die Versiegelung der Freiflächen auf das erforderliche Maß minimieren und eine gestalterische Aufwertung durch Anpflanzungen sichern. Zur Reduktion der bioklimatischen Belastungen wird die Verwendung heller Materialien bei der Gestaltung von Wege-, Terrassen- und Stellplatzflächen festgesetzt (vgl. B2).

4.6 Pkw-Stellplätze

Der Bebauungsplan enthält eine Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen. Mit der Festsetzung soll erreicht werden, dass der Versiegelungsgrad möglichst gering gehalten wird und die natürlichen Bodenfunktionen nicht über das erforderliche Maß hinausgehend beeinträchtigt werden.

5 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Die Verkehrserschließung des Plangebietes ist Bestand und erfolgt über die Straße „Am Festplatz“, die unmittelbar am südwestlichen Teil des Plangebietes entlangführt. Dort sind Stellplätze als Hol- und Bringzone sowie der Hauptzugang zur Kita geplant. Im Norden des Plangebietes dient der vorhandene Weg als Zufahrt für die Personalstellplätze sowie zum nördlichen Zugang zum Grundstück. Der südlich verlaufende

Weg kann als zusätzliche Erschließung zum Kitagelände genutzt werden. Fußgänger und Radfahrer können diese Verkehrsflächen gleichermaßen nutzen.

6 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20. Juli 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 beziehungsweise des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Als Ersatz für die nicht umgesetzte Streuobstwiese wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Gießen ein **biotopschutzrechtliches Ausgleichskonzept** (siehe Anlage) erstellt. Das sieht die Schaffung der seinerzeit festgesetzten Streuobstwiese mit 30 Bäumen auf zwei Grundstücken vor, zum einen werden 15 Bäume auf dem Flurstück 105 im Flur 20 der Gemarkung Wißmar gepflanzt (Kompensationsfläche K1, vgl. Planzeichnung 2), die weiteren 15 Bäume werden auf Flurstück 15/1 im Flur 1 der Gemarkung Launsbach gepflanzt (Kompensationsfläche K2, vgl. Planzeichnung 3).

Zum Bebauungsplan Nr. 21 „Hinter der Wiese/In der Wiese“ 1. Änderung wurden ein **Umweltfachbeitrag** und ein **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag** sowie ein **Biotopschutzrechtliches Ausgleichskonzept** erstellt, welche der Begründung als Anlagen beigelegt sind; auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

7 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. An das Plangebiet grenzen überwiegend Gemeinbedarfsnutzungen, Wohnbebauung und einzelne nicht störende Gewerbebetriebe an.

Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche im Kontext der im näheren Umfeld bereits vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen (Feuerwehr, Bürgerhaus, Seniorenpflegeheim, Schule) und Wohnnutzungen und einzelner nicht störender Gewerbebetriebe (Bäckerei, Lieferdienst, Gastronomie etc.) kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden. Im Übrigen wird die im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits festgesetzte Nutzung der Gemeinbedarfsfläche vorliegend lediglich konkretisiert und nach Osten erweitert. Durch die Planung wird keine Änderung der bestehenden Gebietskategorie herbeigeführt.

Die geplante Zuordnung der Gebietstypen zueinander steht also den genannten Vorgaben nicht entgegen. Es muss insgesamt sichergestellt werden, dass ein verträgliches Nebeneinander der vorhandenen und geplanten Nutzungen hergestellt werden kann.

8 Klimaschutz

Seit der BauGB-Novelle 2004 wurde die „Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz“ gesondert als Ziel der Bauleitplanung im Baugesetz aufgeführt. Gemeinden wurde grundsätzlich die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen, auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Nach der Neufassung von § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne nunmehr „Klimaschutz und Klimaanpassung insbesondere auch in der Stadtentwicklung“ fördern. Das Baugesetzbuch (BauGB) wurde unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Beachtlich ist hierbei die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Über die im Baugesetzbuch eröffneten Möglichkeiten (s.o.) hinausgehend kann auf die speziellen energie-fachrechtlichen 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 § 10 Abs. 2 Satz 3 des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) 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. Es 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.

Wohngebäude bzw. beheizte (öffentliche) Gebäude haben die Vorgaben der Energie-Einspar-Verordnung (EnEV 2016/2018) bzw. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zu erfüllen.

Die Pflicht zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie zur Stromerzeugung (Solarfestsetzung) wird unter Beachtung des Abwägungsgebots unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und Prüfung der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs in die Eigentumsfreiheit im vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB festgesetzt.

Aspekte der Klimaneutralität: Mit Beschluss vom 29.04.2021 erhebt das Bundesverfassungsgericht das Erreichen von Klimaneutralität in Verfassungsrang unter Verweis auf Art. 20a des Grundgesetzes, der „in Verantwortung für die künftigen Generationen die natürlichen Lebensgrundlagen und die Tiere“ schützt. Mit Verweis auf Art. 2 Absatz 2 wird Klimaschutz auch zum einklagbaren Menschenrecht. Klimaneutralität kann nur über den Einsatz von regenerativen Energien auf der gesamten Landesfläche erreicht werden.

Die konsequente Bestückung von Gebäuden im Siedlungsbereich mit PV-Anlagen ist eine bedeutende Maßnahme des Klimaschutzes. Eine Kilowattstunde (kWh) Solarstrom verursacht laut Fraunhofer Institut für Solare Energiesysteme (ISE) einen Treibhauseffekt, der nur rund 20 Gramm CO₂ entspricht. Zum Vergleich: 1 kWh Braunkohlestrom verursacht 1000 g CO₂, 1 kWh aus Erdgas (ohne Vorkette) 260 g CO₂ (Quelle: Umweltbundesamt). Die Gemeinde Wettenberg trägt als Klimakommune des Landes Hessen und Mitglied des europäischen Klimabündnisses *Allianza de Clima* ihrer Verantwortung Rechnung, einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten, indem der Ausschuss für Infrastruktur, Gemeindeentwicklung, Bauen, Planen und Verkehr mit Beschluss vom 01.12.2022 für den Bebauungsplan Tuchbleiche erstmalig die verbindliche Anbringung von gebäudegebundenen Photovoltaikanlagen festsetzt. Ausnahmegenehmigungen werden nicht erteilt. Die Produktion von Solarstrom in privaten Anlagen unterstützt die Versorgung der öffentlichen Netze bei immer steigendem Strombedarf durch Einspeisung sowie durch den Eigennutzungsanteil, sodass der selbst erzeugte Strom unmittelbar vor Ort verbraucht wird und nicht anderweitig produziert und zugekauft werden muss. Speichersysteme fördern diesen Effekt noch zusätzlich.

Auch im gegenwärtig in der Erstellung befindlichen Klimaanpassungskonzept für die Gemeinde Wettenberg ist die Integration von Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen in die Bauleitplanung ein fester Bestandteil.

Gebäudegebundene PV-Anlagen haben weiterhin Vorteile für die Bewohner bzw. Nutzer eines entsprechend ausgestatteten Hauses, denn PV-Anlagen sorgen bei weiterhin hohen, wahrscheinlich sogar weiter steigenden Strompreisen für Kosteneinsparungen, insbesondere durch den Eigennutzungsanteil. Studien zeigen: Je nach Größe der Anlage und persönlichem Stromverbrauch hat sich eine PV-Anlage bislang nach zehn bis vierzehn Jahren amortisiert (Quelle: Capital online, 14.05.2020). Es kann von einem Anlagenbetrieb von 25 Jahren ausgegangen werden, so dass eine verbindliche Festsetzung im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans von PV-Anlagen auf den Dachflächen sowohl von neu zu errichtenden Gebäuden als auch auf Bestandsgebäuden im Rahmen von grundhaften Dacherneuerungen wirtschaftlich zumutbar ist.

Die Solarfestsetzung fügt sich in den Rahmen des Energiefachrechts ein und erfüllt zugleich deren gesetzliche Ziele zum Ausbau erneuerbarer Energien (§ 1 Erneuerbare-Energien-Gesetz – EEG 2021), wonach die Stromversorgung zunehmend auf erneuerbaren Energien beruhen soll (§ 1 Abs. 1 Energiewirtschaftsgesetz – EnWG).

9 Baugrund und Boden

Das Plangebiet gehört nach KLAUSING (1988) zur naturräumlichen Haupteinheitengruppe des Westthüringischen Berg- und Senkenlandes mit der Haupteinheit Marburg-Gießener Lahntal (348) in der Gießener Lahntalsenke (348.10, Quelle: natureg.hessen.de, Feb. 2025).

Eine orientierende Baugrunduntersuchung wurde im September 2023 durch das Büro ILG-Geologen Gießen durchgeführt. Dabei wurde bereits in wenigen Metern Tiefe Fels angetroffen. Es liegen ausreichende Tragfähigkeiten für die Errichtung eines zwei- bis dreigeschossigen Gebäudes über eine herkömmliche Flachgründung vor. Geplant ist ein eingeschossiges Gebäude ohne Unterkellerung. Näheres wird die geotechnische Hauptuntersuchung ergeben, die im weiteren Planungsverlauf erstellt wird, die Ergebnisse finden Eingang in den Bebauungsplan bzw. die nachfolgenden Planungen. Der **Kurzbericht zur orientierenden Baugrunduntersuchung** ist als Anlage beigefügt, auf die näheren Ausführungen wird verwiesen.

10 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens. Die Gliederung orientiert sich an der *Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung (August 2023)*.

10.1 Hochwasserschutz

10.1.1 Überschwemmungsgebiete/Risikogebiet außerhalb v. Überschwemmungsgebieten

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

10.2 Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze. Die Löschwasserversorgung von 96 m³ /h ist über den Zeitraum von 2 h über die im Radius von 150 m bestehenden Leitungen und Hydranten sichergestellt.

Die Gemeinde Wettenberg hat gemeinsam mit allen Landkreis-Kommunen über den Zweckverband Mittelhessischer Wasserwerke ZMW ein Trinkwasserversorgungskonzept in Auftrag gegeben. Dieses liegt noch nicht vor, die Ergebnisse finden Eingang in die weitere Planung.

10.2.1 Bedarfsermittlung

Bei der Kindertagesstätte wird von einem Tagesspitzenbedarf von etwa 1,5 m³/d und einem Jahresverbrauch von etwa 85-90 m³/Gruppe ausgegangen. Somit ergibt sich ein voraussichtlicher Gesamt-Wasserbedarf für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hinter der Wiese/In der Wiese“ 1. Änderung in Höhe von ca. 540 m³/a.

10.2.2 Wassersparnachweis

Für das geplante Baugebiet empfiehlt es sich, vorausschauend zu betrachten, dass der Verbrauch und der Verlust von Wasser, soweit dies technisch möglich oder zumutbar ist, so gering wie möglich gehalten wird (vgl. § 28 Abs. 2 und § 36 HWG). Hierzu zählt auch die Realisierbarkeit von Ressourcenpotentialen in Form von Trinkwassereinsparung und Trinkwassersubstitution.

Die Möglichkeit einer Speicherung von Niederschlagswasser und Nutzung von Niederschlags- und Grauwasser soll geprüft werden (§ 37 Abs. 4 HWG).

Der Einbau von Retentionszisternen mit Nutzung des Niederschlagswassers zur Gartenbewässerung wird für das Plangebiet festgesetzt, die Grauwassernutzung z. B. zur Toiletten- oder Waschmaschinenspeisung ist aus hygienerechtlichen Gründen für eine Kindertagesstätte nicht zulässig.

10.2.3 Deckungsnachweis

Der Löschwasser- und Trinkwasserbedarf für das Plangebiet kann von der Gemeinde Wettenberg gedeckt werden, wie bereits oben dargelegt. Die bestehende Trinkwasser-Hauptleitung der Hochzone hat einen Querschnitt von 150 mm und steht mit einem Ruhedruck von rd. 7 bar zur Verfügung. Wie die Hydraulische Netzberechnung der Stadtwerke Gießen SWG zeigt, bestehen ausreichend dimensionierte Leitungen, mehrere Hydranten und entsprechende Wassermengen im Umkreis von 150 m zum Plangebiet. Somit ist der Löschwasserbedarf von 96 m³ /h über den Zeitraum von 2 h sichergestellt.

10.2.4 Technische Anlagen

Es wird zum gegenwärtigen Planstand angenommen, dass die vorhandenen technischen Anlagen, insbesondere die Druckverhältnisse und die bestehenden Leitungsquerschnitte, zur Trinkwasserversorgung ausreichend sind. Auf die Angaben zum Deckungsnachweis wird verwiesen.

10.3 Grundwasserschutz

10.3.1 Schutz des Grundwassers

Gemäß § 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden. Das Grundwasser darf demnach durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplante Maßnahme qualitativ und quantitativ nicht beeinträchtigt werden. Zum gegenwärtigen Planstand gibt es keinen Anhaltspunkt dafür, dass die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche das Grundwasser beeinträchtigt.

10.3.2 Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet/Heilquellenschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten, ein Heilquellenschutzgebiet wird durch die Planung ebenfalls nicht betroffen.

10.3.3 Verminderung der Grundwasserneubildung

Von 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 Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können.

Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigten Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen, Garagenzufahrten, Hofflächen sowie von Pkw-Stellplätzen.

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

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

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

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

10.3.4 Versickerung von Niederschlagswasser

Die Versickerung von Niederschlag ist im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen. Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Hessischen Wassergesetzes (HWG). Eine orientierende Baugrunduntersuchung wurde im September 2023 durch das Büro ILG-Geologen Gießen durchgeführt. Aufgrund des bereits in wenigen Metern Tiefe angetroffenen Felses ist die Versickerungsfähigkeit des Baugrundes als ungünstig zu beschreiben. Näheres wird die geotechnische Hauptuntersuchung ergeben, die im weiteren Planungsverlauf erstellt wird, die Ergebnisse finden Eingang in den Bebauungsplan bzw. die nachfolgenden Planungen. Der **Kurzbericht zur orientierenden Baugrunduntersuchung** ist als Anlage beigefügt, auf die näheren Ausführungen wird verwiesen.

10.3.5 Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden

Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Die Kellergeschosse neuer Gebäude sind dabei unter Berücksichtigung der örtlichen Grundwasserverhältnisse druckwasserdicht auszubilden. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist keine Unterkellerung der geplanten Gebäude vorgesehen.

Bei der durchgeführten Baugrunduntersuchung wurde bis 4,80 m u. GOK kein freies Grundwasser angetroffen. Hang-/Sickerwasser wurde an einer der Probestellen bei 4,00 m u GOK festgestellt. Es wird darauf hingewiesen, dass generell zeitlich und örtlich begrenzt auftretende Schicht-/Hang-/Sickerwasserbildungen - vor allem nach starken Niederschlägen - nicht ausgeschlossen werden können. Inhomogenitäten (Materialunterschiede, Trenn-/Schichtflächen, etc.) des Bodens können zu Unterschieden in der Wasserdurchlässigkeit und damit zu Staunässebildungen führen.

10.3.6 Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes.

10.3.7 Bemessungsgrundwasserstände

Der Gemeinde Wettenberg sind keine Bemessungsgrundwasserstände für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bekannt.

10.3.8 Bauwerke im Grundwasser

Durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplanten Tiefbaumaßnahmen (hier: ausschließlich Fundamente der Kitagebäude) kann ein Aufstauen, Absenken und Umlenken von Grundwasser bewirkt werden. Aussagen über das Ausmaß und etwaige Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung können zum gegenwärtigen Planstand noch nicht getroffen werden.

Da sich die Maßnahmen und Baumaterialien auf die Verlegung von Leitungen und das Einbringen von Fundamenten beschränken, wird davon ausgegangen, dass sich diese Baustoffe nicht nachhaltig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken werden. In Bezug auf das Grundwasser sind aufgrund der geringen Verschmutzungsempfindlichkeit und Grundwasserergiebigkeit geringe Eingriffswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten.

10.3.9 Landesgrundwassermessstellen/-dienst

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen keine Grundwassermessstellen des Hessischen Landesgrundwassermessdienstes.

10.4 Schutz oberirdischer Gewässer

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Oberflächengewässer, Quellen oder quellige Bereiche.

10.4.1 Gewässerrandstreifen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine (offenen) Gewässer oder Gewässerrandstreifen.

10.4.2 Gewässerentwicklungsflächen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine (offenen) Gewässer oder Gewässerentwicklungsflächen

10.4.3 Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine oberirdischen Gewässer oder Entwässerungsgräben.

10.4.4 Anlagen in, an, über oder unter oberirdischen Gewässern

Im Rahmen und Umgriff des hiermit vorliegenden Bebauungsplan sind keine Anlagen in, an, über oder unter oberirdischen Gewässern berührt.

10.5 Abwasserbeseitigung

10.5.1 Gesicherte Erschließung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden der sachgerechte Umgang mit Abwasser und die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt (§ 1 Abs. 6 BauGB). Auf die entsprechenden Ausführungen in dieser Begründung wird verwiesen. Darüber hinaus wird im späteren Bauantragsverfahren eine Ver- und Entsorgungsplanung durchgeführt und mit den zuständigen Behörden abgestimmt, sodass davon ausgegangen werden muss, dass die hier angesprochenen Belange in ausreichendem Maße Berücksichtigung finden.

10.5.2 Anforderung an die Abwasserbeseitigung

Eine geordnete Abwasserbeseitigung ist in der Regel dann gegeben, wenn

- der Anschluss an ein zentrales Kanalisationsnetz möglich ist und das anfallende Abwasser in einer öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann,
- die Abwasseranlagen den jeweils maßgeblichen Regeln der Technik entsprechen,
- beim Einleiten des Abwassers in ein Gewässer die Menge und Schädlichkeit des Abwassers so geringgehalten wird, wie es nach dem Stand der Technik möglich ist und
- in neuen Baugebieten Niederschlagswasser ortsnah versickert oder im Trennsystem abgeleitet wird.

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt die vorgenannten Kriterien.

10.5.2.1 Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Es wird für das hier vorliegende Bauleitplanverfahren davon ausgegangen, dass die geplanten Gebäude an den vorhandenen öffentlichen Mischkanal DN 500 in der Straßenparzelle „Am Festplatz“ angeschlossen werden können. Der Überlauf der Zisterne wird gedrosselt an diesen Kanal angeschlossen. Der Hauptsammler liegt unterhalb des verbauten Abwasserpufferbeckens, welches die Ortslage oberhalb aufnimmt. Das Pufferbecken ist gedrosselt. Dazu kommt die zeitlich versetzte Nutzung eines Kindertagesstättenbetriebes zur berufstätigen Gesellschaft, deren Abwasserproduktion um frühen Morgen und erst ab späten Nachmittag wieder ansteigt. Somit ist davon auszugehen, dass die vorhandene Kanalisation die zusätzlichen Mengen aufnehmen kann. Näheres wird im weiteren Planungsverlauf geprüft.

10.5.2.2 Anforderungen an das Einleiten von Abwasser

Das Einleiten von Abwasser (Schmutzwasser, Niederschlagswasser) in ein Gewässer (oberirdische Gewässer, Grundwasser) stellt eine Benutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG dar und ist nach § 8 WHG erlaubnispflichtig. Die Anforderungen an das Einleiten von Abwasser ergeben sich aus § 57 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 WHG.

Eine Einleitung von Abwasser in ein Gewässer ist vorliegend nicht geplant.

10.5.2.3 Verwertung von Niederschlagswasser und Grauwasser

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, die zur Verringerung des abzuleitenden und zu behandelnden Niederschlagswassers führen, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen, Garagenzufahrten, Hofflächen sowie von Pkw-Stellplätzen, durch Dachbegrünungen und Niederschlagswassernutzung durch Zisternen. Die Grauwassernutzung innerhalb des Kitagebäudes ist aus hygienerechtlichen Gründen nicht zulässig.

10.5.2.4 Versickerung des Niederschlagswassers

Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung kann auf die in § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) enthaltene bundesrechtliche Regelung 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.

Das Hessische Wassergesetz (HWG) wurde zudem bereits an Inhalt und Systematik des im Jahr 2010 geänderten Wasserhaushaltsgesetzes angepasst und am 14.12.2010 vom Landtag beschlossen, sodass nach der erfolgten Anpassung des Landesrechts nachfolgend auch die maßgebliche Vorschrift des HWG aufgeführt werden soll:

§ 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 zunächst 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.

Aufgrund des bereits im Rahmen der orientierenden Baugrunduntersuchung in wenigen Metern Tiefe angetroffenen Felses ist die Versickerungsfähigkeit des Baugrundes als ungünstig zu beschreiben. Näheres wird die geotechnische Hauptuntersuchung ergeben, die im weiteren Planungsverlauf erstellt wird, die Ergebnisse finden Eingang in den Bebauungsplan bzw. die nachfolgenden Planungen.

10.5.2.5 Entwässerung im Trennsystem

Die Schmutzwasser-Entwässerung erfolgt durch einen Anschluss an die bestehenden Netze (Mischsystem), innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird ein Trennsystem vorgesehen. Eine Ableitung von Bodenwasser über Bauwerksdränagen ist nicht zulässig.

10.5.2.6 Kosten und Zeitplan

Insgesamt ist der Aufwand für die Entwicklung dieses kleinen Baugebietes vergleichsweise moderat. Ziel der Gemeinde Wettenberg ist ein Beginn der Baumaßnahmen im Jahr 2025. Die Kosten für das Bauleitplanverfahren trägt die Gemeinde Wettenberg.

10.6 Abflussregelung

10.6.1 Abflussverhältnisse im Gewässer

Es ist geplant, das Baugebiet selbst im Trennsystem zu entwässern und an das vorhandene Mischsystem in der Straße „Am Festplatz“ anzuschließen. Vorgabe der Regenentwässerung ist es, das anfallende Oberflächenwasser auf der zukünftig verdichteten Baugebietsfläche je nach Erfordernis durch eine Retentionszisterne zu sammeln und als Brauchwasser (zur Gartenbewässerung) zu nutzen. Der Überlauf kann voraussichtlich nicht versickert werden (siehe oben) und ist daher in den öffentlichen Kanal einzuleiten. Zum gegenwärtigen Planzeitpunkt wird davon ausgegangen, dass durch die geplanten Maßnahmen im Gebiet nicht mit einer erhöhten Abflussmenge zu rechnen ist.

10.6.2 Hochwasserschutz

Im Baugebiet werden alle technisch möglichen Maßnahmen (z. B. Trennsystem, Beschränkung der zulässigen Versiegelung) getroffen, um zu einer Verbesserung des Hochwasserschutzes beizutragen.

10.6.3 Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

Weitergehende Maßnahmen zum Hochwasserschutz sind im Rahmen der hiermit vorliegenden Bauleitplanung nicht erforderlich.

10.6.4 Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Das Offenhalten der Böden ist eine wesentliche Voraussetzung für einen wirksamen Grundwasser- und Bodenschutz. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen, um die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB): Festsetzung zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei der Gestaltung von zu befestigenden Flächen, Gründächer, Zisternen.

10.6.5 Starkregen

Von Starkregen wird gesprochen, wenn in kurzer Zeit und meist räumlich begrenzt sehr hohe Niederschlagsmengen auftreten. Solche Extremwetterereignisse werden mit voranschreitendem Klimawandel wahrscheinlich verstärkt vorkommen. Diese kurzzeitigen und unwetterartigen Starkregenereignisse führen auch abseits von Fließgewässern sehr häufig zu Überflutungen und Schäden.

Eine erste Übersicht der Gefährdungslage bei Starkregen vermittelt die hessenweit verfügbare Starkregen-Hinweiskarte. Sie soll Kommunen dabei unterstützen, ihre eigene Situation besser einschätzen zu können. Zu beachten ist, dass Starkregen auch außerhalb der gekennzeichneten Flächen auftreten kann.

Wie der Starkregen-Hinweiskarte zu entnehmen, liegt das Plangebiet in einem Bereich mit hohem Starkregen-Risiko.

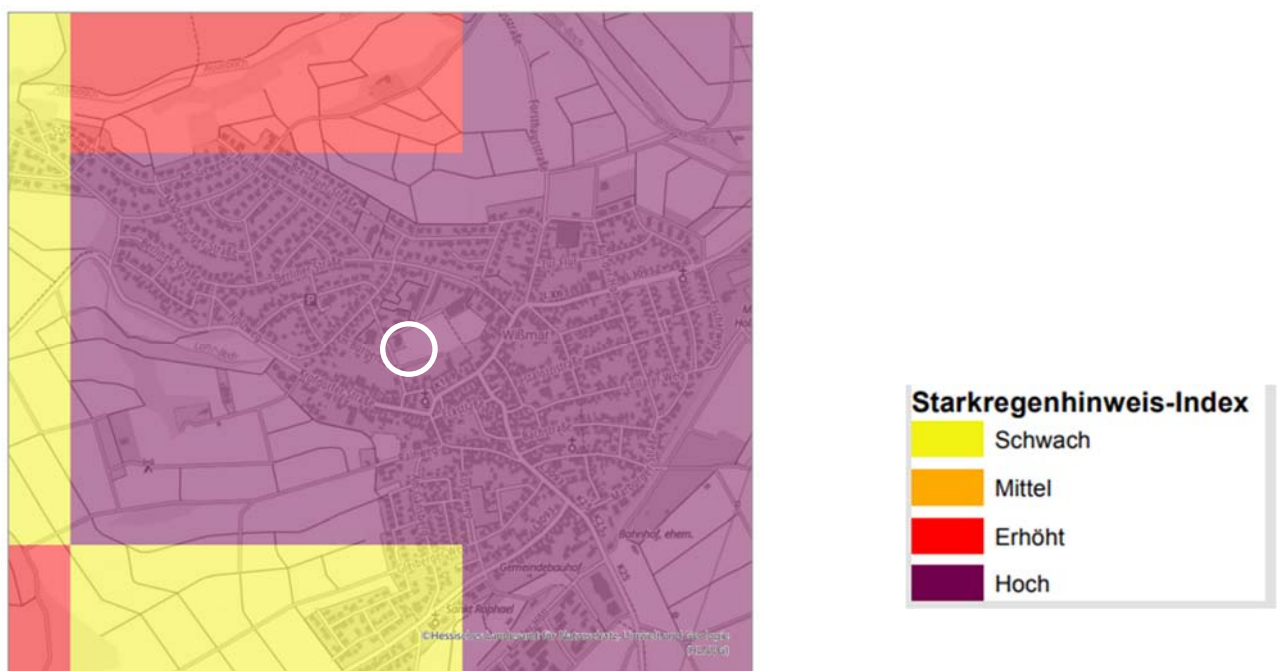


Abb. 7 Ausschnitt aus der Starkregen-Hinweiskarte

○ Lage des Plangebiets

(Quelle: www.hlnug.de, 18.02.2025)

Zudem können kommunale Fließpfadkarten dabei helfen, gefährdete Gebiete in der Kommune selbst zu ermitteln. Es handelt sich dabei um eine topographische Oberflächenanalyse ohne Berücksichtigung von Abwasserkanälen oder Verrohrungen. Mit den kommunalen Fließpfadkarten können z. B. besondere Gefahrenlagen identifiziert werden. Für das Gemeindegebiet Wettenberg und den Ortsteil Wißmar liegt eine Fließpfadkarte vor, weitergehende Untersuchungen wurden bereits durchgeführt.

Da Starkregen jeden treffen kann, ist es wichtig, Vorsorge zu betreiben und ein Handlungskonzept zu erarbeiten. Inhalte können ein Notfallplan, Sensibilisierungsmaßnahmen oder technisch/bauliche Umsetzungen sein. Im DWA-Merkblatt M 119 wird unterschieden zwischen infrastrukturbezogenen, gewässerbezogenen, flächenbezogenen, kanalnetzbezogenen und objektbezogenen Maßnahmen, ergänzt um Konkretisierung im Sinne eines

- a. Freihaltens von Fließwegen,
- b. Verhinderns des Abschwemmens von Material sowie
- c. Schaffens von Notwasserwegen, Entwässerungsmöglichkeiten, u. a.

Die Gemeinde Wettenberg hat bereits Vorsorgen zum Schutz der Einwohner des Gemeindegebietes wie auch der baulichen und technischen Anlagen getroffen, z. B. frühzeitiges Sammeln, auch schon in Waldgebieten und an Wegesrändern, Zuführen an offene Bachläufe oder Himmelsteiche zur Entwässerung. Dennoch lassen sich leider nicht alle Risiken vollumfänglich vorhersehen.

Bei den Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 „Hinter der Wiese/In der Wiese“ 1. Änderung handelt es sich um bisher unbebaute Gartenflächen mit umfangreichem Baum- und Strauchbewuchs. Wie die topographische Karte zeigt, weist das Gelände ein Nordwest-Südostgefälle auf, was sich auch in der Fließpfadkarte widerspiegelt.

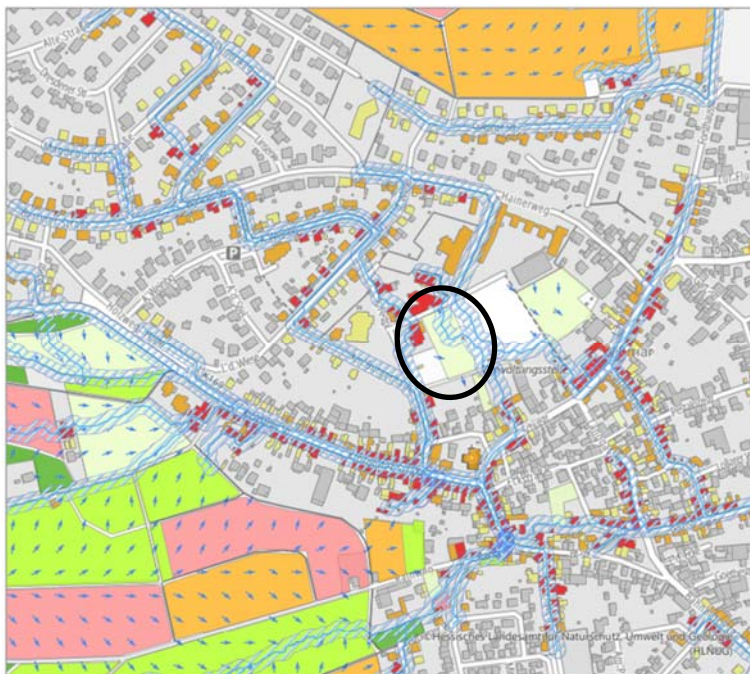


Abb. 8 Ausschnitt aus der Kommunalen Fließpfadkarte Wettenberg-Wißmar (Quelle: HLNUG, Stand 18.02.2025)

○ Lage des Plangebiets

Die Fließpfadkarte zeigt für das Plangebiet zwei Fließpfade von Norden nach Südosten auf. Die geplanten Gebäude im Süden sind von den Fließpfaden nicht direkt bzw. nur geringfügig berührt, jedoch wird durch

die Außenanlagenplanung der Verlauf ggf. beeinträchtigt. Dies ist im weiteren Planungsverlauf zu berücksichtigen und umsichtig in die Planung zu integrieren.

Die Gemeinde Wettenberg befasst sich bereits seit dem Jahr 2018 mit Untersuchungen für erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen zum Umgang mit Regenwasserrückhaltung und -Ableitung und durch die Erstellung einer Fließpfadkarte Ende 2021 mit den sich verändernden Wetter- und Niederschlagsbedingungen. Die Gemeinde hat daraufhin bereits Vorsorgen zum Schutz der Einwohner der Gemeinde wie auch der baulichen und technischen Anlagen getroffen, weitere Maßnahmen sind in Planung bzw. Umsetzung (z. B. der Bau eines Regenrückhaltebeckens in Wißmar). Dennoch lassen sich leider nicht alle Risiken vollumfänglich vorhersehen.

Bei der Planung der neuen Gebäude werden entsprechende Maßnahmen zur Vorsorge gegen eindringendes Wasser getroffen (z. B. weiße Wanne, Rückschlagklappen etc.), um Schäden an Gebäuden und für Menschen zu vermeiden.

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zur Reduzierung der Abflussmengen wie z. B. zur extensiven Begrünung von Flachdächern sowie zur Reduzierung der Flächenversiegelungen. Zum Schutz des Kanalsystems vor Starkregeneignissen und zur Vermeidung zusätzlicher Belastungen des Kanalsystems wurde eine Festsetzung zur Regenwasserrückhaltung und -speicherung mit (ggf. gedrosselter) Einleitung des Überlaufs der Retentionszisternen in den Bebauungsplan aufgenommen.

11 Altablagerungen und Altlasten

Altablagerungen und Altlasten sind der Gemeinde Wettenberg im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hinter der Wiese/In der Wiese“ 1. Änderung nicht bekannt. Auch im Zuge der orientierenden Baugrunduntersuchung wurden keine organoleptische Auffälligkeiten (z. B. Verdacht auf Altlasten) während der Bodenprobenahme festgestellt.

Allgemeine Hinweise:

Beim Auffinden organoleptisch auffälliger Bodenbereiche sollten nutzungsspezifische Untersuchungen durchgeführt werden. Sollten Erkenntnisse über Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bekannt werden, die eine Beeinträchtigung der baulichen Nutzung ergeben könnten, so hat der Träger der Bauleitplanung die Art, das Ausmaß sowie das Gefährdungspotenzial aufzuklären sowie etwaige Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen festzulegen. Dabei ist der „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ (Staatsanzeiger 19/2002, S. 1753) zu beachten. Alle Erkenntnisse, die gemäß § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) einen Altlastenverdacht oder den Verdacht des Vorliegens einer schädlichen Bodenveränderung begründen können, sind der Bodenschutzbehörde beim Regierungspräsidium Gießen gemäß § 4 Abs. 1 Hess. Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung (HAltBodSchG) per Email unter altlasten@rpgi.hessen.de umgehend mitzuteilen.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Bei Aushubmaßnahmen im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen sind die Bestimmungen des Merkblattes der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel, Abteilung Umwelt: Entsorgung von Bauabfällen, in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten.

12 Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) 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).

13 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i. S. d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Wettenberg.

14 Kosten

Die Gesamtkosten der Maßnahme werden durch die Gemeinde Wettenberg getragen. Ggf. werden Fördergelder für Kindertagesstätten oder klimafreundliches Bauen beantragt, dies wird zur Zeit geprüft.

15 Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Hingewiesen wird auf:

- die Stellplatzsatzung der Gemeinde Wettenberg in ihrer jeweils maßgeblichen Fassung,
- die Belange des Klimaschutzes,
- die Belange des Denkmalschutzes und auf § 21 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG),
- die Grundsätze der Abwasserbeseitigung in § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sowie auf die Vorgaben des § 37 Abs. 4 Satz 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG),
- Altlasten und Entsorgung von Bauabfällen,
- die Belange des Bodenschutzes,
- die Belange des Artenschutzes sowie
- die Artenauswahl zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

16 Verzeichnis der Gutachten

Im Rahmen des Bebauungsplans wurden folgende Einzelgutachten erarbeitet:

- Umweltfachbeitrag, Ingenieurbüro für Umweltplanung Dr. Theresa Rühl, Staufenberg (März 2025)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Ingenieurbüro für Umweltplanung Dr. Theresa Rühl, Staufenberg (März 2025)
- Biotopschutzrechtliches Ausgleichskonzept, Ingenieurbüro für Umweltplanung Dr. Theresa Rühl, Staufenberg (März 2025)
- Kurzbericht zur orientierenden Baugrunduntersuchung, ILG Geologen, Gießen (Oktober 2023)

17 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 11.07.2024, Bekanntmachung: _____

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**: _____ - _____, Bekanntmachung:

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**:

Anschreiben: _____, Frist: _____

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: _____

/Anlagen

aufgestellt:

aufgestellt: