

Gemeinde Wöllstadt, Nieder-Wöllstadt

Begründung

Bebauungsplan

„NW25, Ilbenstädter Straße“

Entwurf

Planstand: 21.01.2025

Projektnummer: 22-2739

Projektleitung: Bode

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

1. Vorbemerkungen	3
1.1 Planerfordernis und -ziel	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	4
1.3 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung	4
1.4 Verbindliche Bauleitplanung	6
1.5 Planfeststellungsverfahren S-Bahnlinie S 6.....	7
1.6 Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept / Innenentwicklung	9
1.7 Belange der Agrarstruktur / Flurbereinigung	12
1.8 Verfahrensart und -stand	13
1.9 Wesentliche Inhalte des städtebaulichen Vertrages.....	13
2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	14
3. Städtebauliche Konzeption	15
4. Inhalt und Festsetzungen	16
4.1 Art der baulichen Nutzung	17
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	17
4.2.1 Höhe baulicher Anlagen und Zahl der Vollgeschosse	17
4.2.2 Grundflächenzahl	18
4.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise	19
4.4 Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen.....	19
4.5 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen	20
4.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	20
4.7 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	21
4.8 Öffentlichen Grünflächen i.V.m. Versorgungsflächen.....	21
4.9 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	21
4.9.1 Wasserdurchlässige Befestigungen	21
4.9.2 Stein-, Kies- oder Schottergärten	22
4.9.3 Farbgebung von Gebäudefassaden und Oberflächenbefestigungen	22
4.9.4 Schutz vor Beeinträchtigungen durch Licht.....	22
4.10 Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „CEF Feldhamster“.....	22
4.11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	23
4.12 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	23
4.13 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	25
5. Örtliche Bauvorschriften	25

5.1	Dachgestaltung	25
5.2	Gestaltung von Einfriedungen	26
5.3	Abfall- und Wertstoffbehälter	26
5.4	Grundstücksfreiflächen	26
6.	Berücksichtigung umweltschützender Belange	26
6.1	Umweltprüfung und Umweltbericht.....	26
6.2	Eingriffs- und Ausgleichplanung	27
6.3	Artenschutzrechtliche Belange	27
6.3.1	Artenschutzrechtliche Konflikte	27
7.	Allgemeiner Klimaschutz und Erneuerbare Energien	29
8.	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	30
8.1	Überschwemmungsgebiet	30
8.2	Oberirdische Gewässer	30
8.3	Wasserschutzgebiete.....	30
8.4	Wasserversorgung	30
8.5	Abwasserbeseitigung	31
8.5.1	Niederschlagswasser	31
8.5.2	Schmutzwasser	33
9.	Boden, Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	34
9.1	Kampfmittel	34
9.2	Vorsorgender Bodenschutz	34
9.3	Denkmalschutz	35
10.	Immissionsschutz	35
11.	Weitere nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise.....	37
11.1	Stellplatzsatzung	37
11.2	DIN-Normen	37
11.3	Abfallbeseitigung.....	37
11.4	Sonstige Infrastruktur	38
12.	Bodenordnung.....	42
13.	Flächenbilanz.....	43
14.	Anlagen und Gutachten	43

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

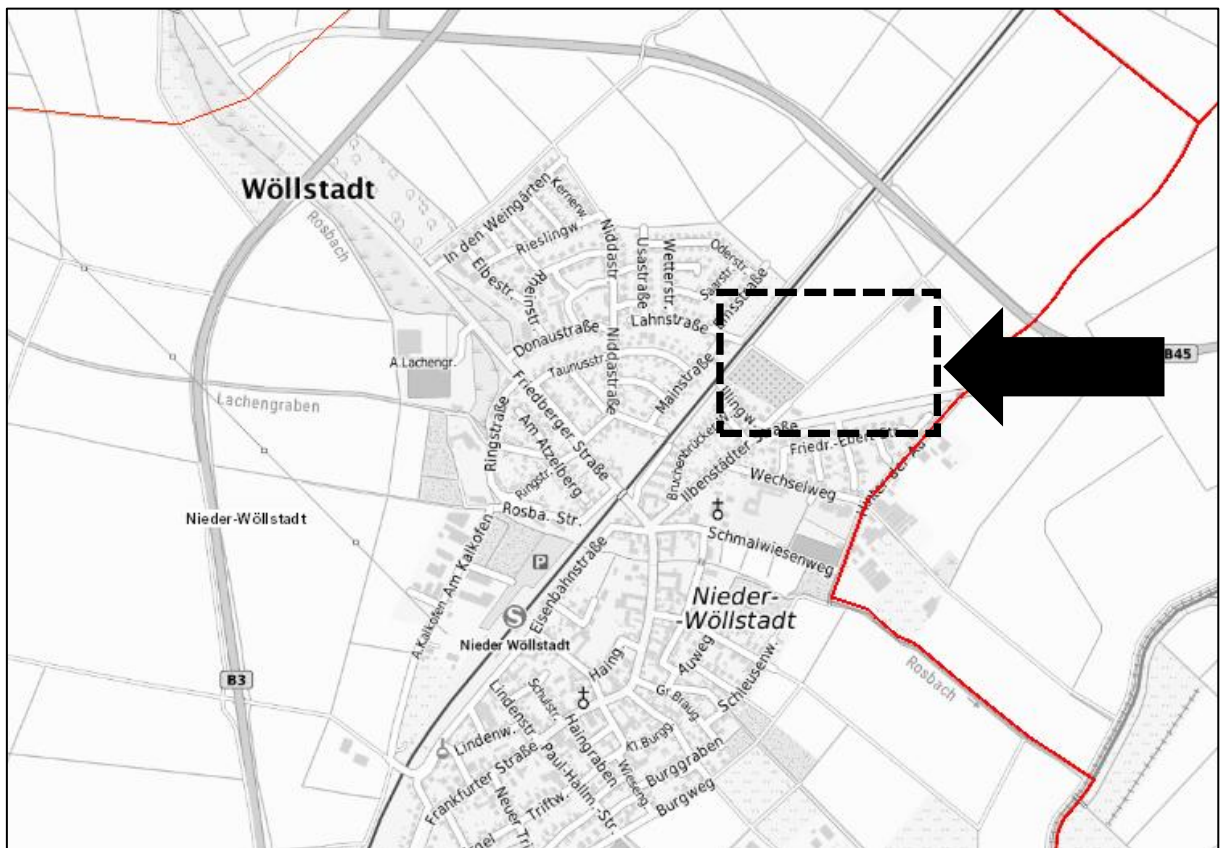
Die Firma BPD Immobilienentwicklung GmbH - Region Mitte - Niederlassung Frankfurt ist an die Gemeindeverwaltung der Gemeinde Wöllstadt herangetreten, um im Bereich der Ilbenstädter Straße im Nordosten von Nieder-Wöllstadt ein neues Wohngebiet zu entwickeln.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wöllstadt hat sich mit dem Vorhaben intensiv auseinandergesetzt, darüber beraten und in ihrer Sitzung am 30.03.2023 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „NW25, Ilbenstädter Straße“ gefasst. Ziel ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebiets.

Grundlage für die Entwicklung bildet ein städtebauliches Konzept, welches eine Größe von rd. 6,2 ha. umfasst. Die für das Projekt entstehenden Planungs- und Ausführungskosten werden von der Firma BPD Immobilienentwicklung GmbH - Region Mitte - Niederlassung Frankfurt übernommen. Details werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt. Das zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen erforderliche Bauleitplanverfahren wird im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung durchgeführt.

Das Planverfahren ist erforderlich, um die Rechtsgrundlage für die Entwicklung des Gebietes zu ermöglichen und einen Beitrag zur Deckung des Wohnraum- und Siedlungsflächenbedarfs in der Gemeinde bzw. in der Region zu leisten. Darüber hinaus wird mit der Bauleitplanung die Grundlage für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sichergestellt.

Lage des Plangebietes



Quelle: mapview.region-frankfurt.de, bearbeitet

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

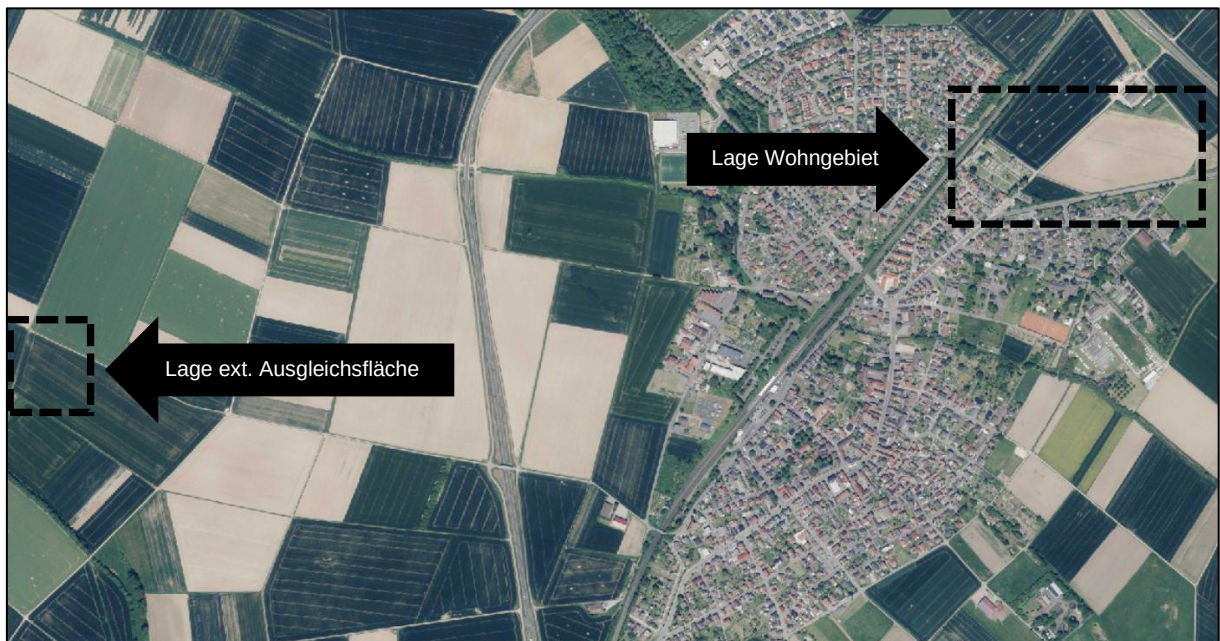
Das Plangebiet liegt mit einer Größe von rd. 6,5 ha nordöstlich der Ortslage des Ortsteils Nieder-Wöllstadt zwischen der Ilbenstädter Straße (südliche Geltungsbereichsgrenze) und der Schienentrasse der Main-Weser-Bahnlinie bzw. der S-Bahn S 6 (nördliche Geltungsbereichsgrenze).

Nordöstlich und östlich des Plangebiets schließen sich Ackerflächen sowie im weiteren Verlauf eine landwirtschaftlich genutzte Halle und die Bundesstraße 45 an. Westlich grenzt das Plangebiet an den örtlichen Friedhof und die oben bereits genannte Bahntrasse. Jenseits dessen schließen Wohngebiete und der Ortskern von Nieder-Wöllstadt an.

Im Süden begrenzt die Ilbenstädter Straße das Plangebiet. Südlich davon schließen sich Wohnbauflächen an, die weitgehend durch Ein- und Zweifamilienhäuser sowie vereinzelt Reihen- und Doppelhäuser geprägt sind.

Aktuell wird das Plangebiet weitgehend landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Die Ilbenstädter Straße wird weitgehend bestandsorientiert in den Geltungsbereich einbezogen.

Luftbild mit Nutzungsstrukturen



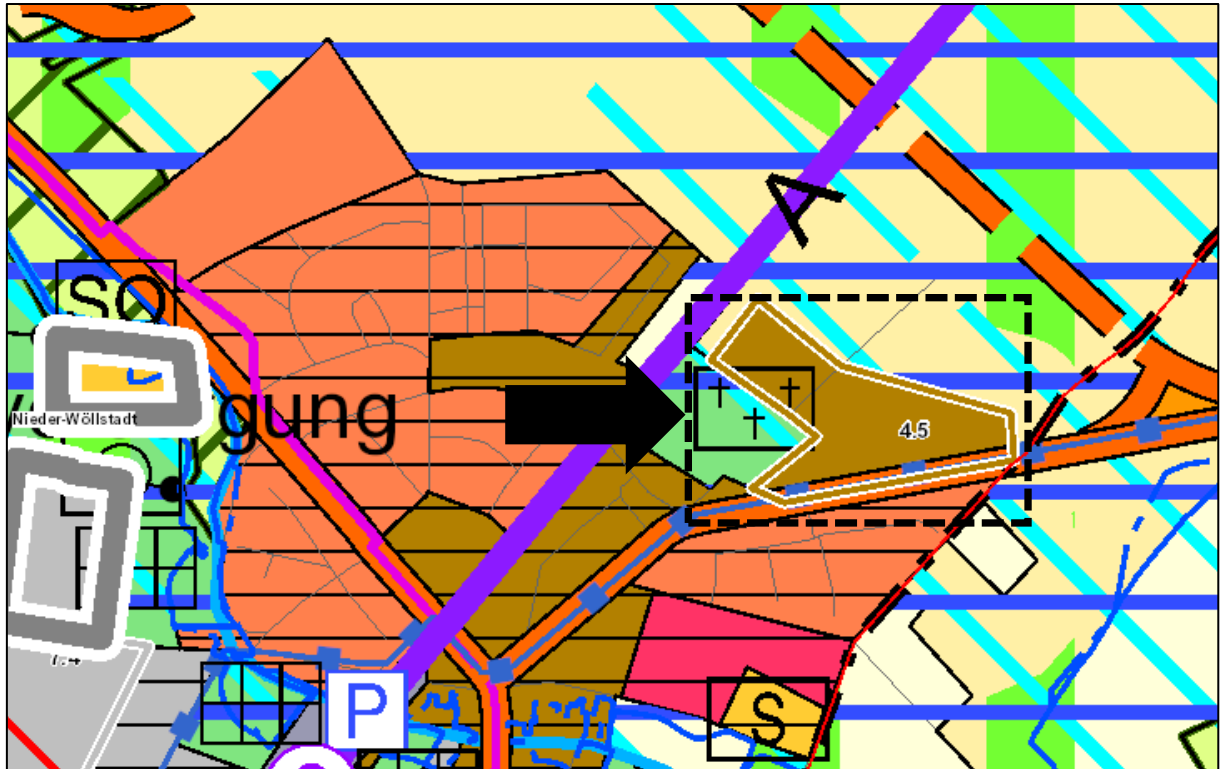
Quelle: <https://natureg.hessen.de>

1.3 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung

Bauleitpläne sind gemäß § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Maßgebend für das Plangebiet sind die Vorgaben des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RPS/RegFNP 2010). Der RPS/RegFNP 2010 enthält in einem zusammengefassten Planwerk sowohl die regionalplanerischen Festlegungen nach § 9 Abs. 4 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) als auch die flächennutzungsplanbezogenen Darstellungen nach § 5 BauGB.

Im RPS/RegFNP 2010 ist das Plangebiet weitgehend als Gemischte Baufläche - geplant dargestellt. Der Bereich der Ilbenstädter Straße wird als Fläche für den Straßenverkehr dargestellt. Entlang der Straße ist darüber hinaus eine Fernwasserleitung im Bestand verortet.

Ausschnitt Regionaler Flächennutzungsplan



Quelle: mapview.region-frankfurt.de

Der Regionalverband Frankfurt RheinMain hat mit Schreiben vom 11.09.2023 zudem mitgeteilt, dass zu der vorgelegten Planung hinsichtlich der vom Regionalverband Frankfurt RheinMain zu vertretenden Belangen inhaltlich keine Bedenken bestehen. Formal wird jedoch auf Folgendes hingewiesen:

Der Bebauungsplan weicht mit seiner Festsetzung "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 6,2 ha) vom RPS/RegFNP 2010 ab, in dem dieser Bereich als "gemischte Baufläche, geplant" (ca. 4,5 ha), "Grünfläche Friedhof" (ca. 1,1 ha) und "Vorranggebiet Landwirtschaft" (ca. 0,5 ha), teilweise überlagert mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" und "Vorbehaltsgebiet für Grundwasserschutz" dargestellt ist.

Damit der Bebauungsplan als entwickelt angesehen werden kann, ist formal eine Änderung der RegFNP-Darstellung erforderlich. Die Gemeinde hat den entsprechenden Antrag beim Regionalverband bereits eingereicht. Es ist gegenwärtig davon auszugehen, dass die formale Änderung weitgehend problemlos erfolgen kann, da der Regionalverband keine grundsätzlichen inhaltlichen Bedenken in seiner Stellungnahme vorgebracht hat.

Nach Abstimmung per Telefon und Email vom 01.10.2024 wird auch für die geringfügige Inanspruchnahme der Grünfläche Friedhof und des "Vorranggebiet Landwirtschaft" kein Flächenausgleich erforderlich, da der Regionale Flächennutzungsplan keine parzellenscharfe Darstellung beinhaltet und die Planfläche innerhalb eines 1-km-Radius um einen Schienenhaltepunkt (hier: S-Bahn-Haltepunkt Nieder-Wöllstadt) liegt (vgl. Pkt. 1.3 der Richtlinie zum Flächenausgleich bei Verfahren zur Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans 2010 im Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main – ergänzte Fassung (Drucksache V-2022-68)).

Gemäß den Zielvorgaben des RegFNP (Z3.4.1-9) sind im Rahmen der Bauleitplanung für die verschiedenen Siedlungstypen darüber hinaus die nachfolgenden Dichtevorgaben, bezogen auf Bruttowohnbau land, einzuhalten:

- im ländlichen Siedlungstyp 25 bis 40 Wohneinheiten je ha,
- in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 Wohneinheiten je ha,
- im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte 45 bis 60 Wohneinheiten je ha,
- im Großstadtbereich mindestens 60 Wohneinheiten je ha.

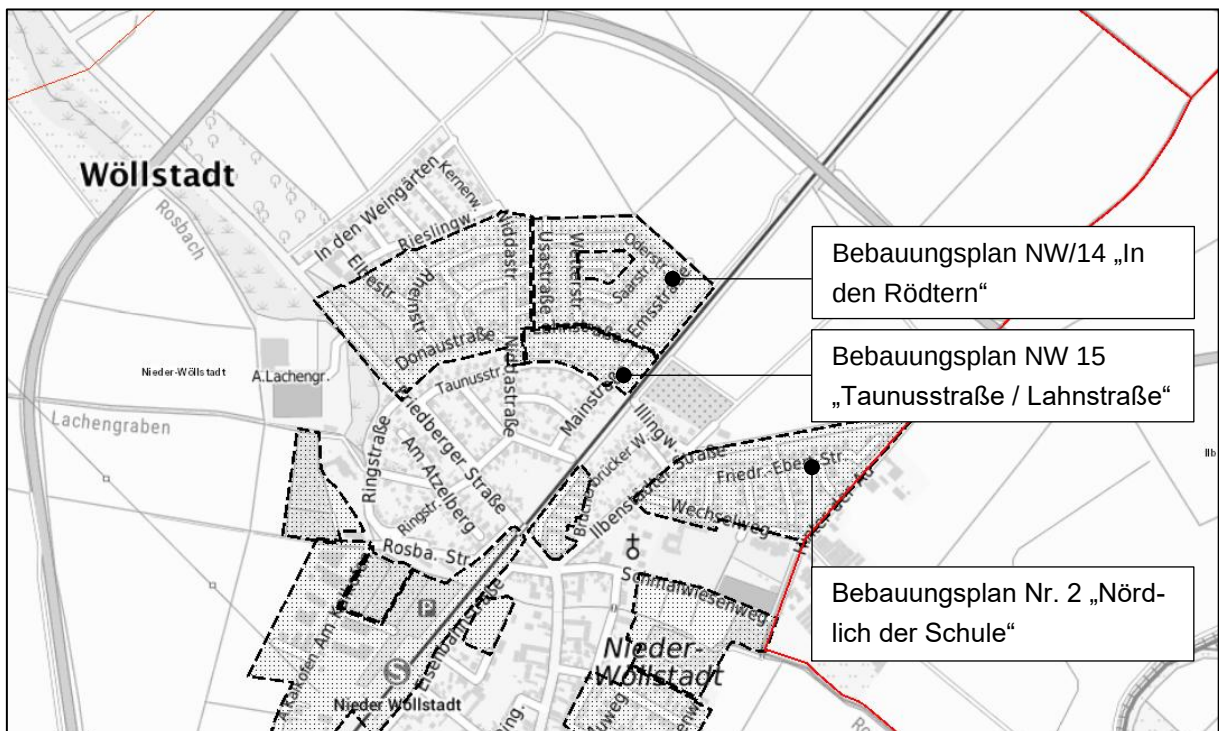
In seinem Urteil vom 13.10.2016 - 4 C 962/15.N vertritt der Hessische Verwaltungsgerichtshof u.a. die Auffassung, dass nur die genannten Dichte-Obergrenzen als verbindliche Zielvorgabe einzuhalten sind. Für die Gemeinde Wöllstadt als Kleinzentrum im Ordnungsraum, allerdings mit S-Bahn-Haltepunkt, sind entsprechend Obergrenzen von bis zu 45 bis 60 Wohneinheiten je ha grundsätzlich möglich. Die Gemeinde stuft diese Werte für Wöllstadt jedoch als etwas zu hoch ein und orientiert sich daher an der Obergrenze für den ländlichen Siedlungstyp von ca. 40 Wohneinheiten je ha.

Damit wird die noch vorhandene und tlw. dörfliche Struktur der Gemeinde berücksichtigt, um eine unangepasste Verdichtung zu vermeiden. Vor dem Hintergrund u.a. des o.g. Urteils, aber vor allem aus städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Gründen wird dies als vertretbar bewertet.

1.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet oder Teilbereiche existieren keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne. Südlich des Plangebietes befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Nördlich der Schule“ welcher 1967 Rechtsverbindlichkeit erlangt hat und ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt. Nordwestlich jenseits der Bahntrasse sind zudem der Geltungsbereich der ersten Änderung des einfachen Bebauungsplan NW 15 „Taunusstraße / Lahnstraße“ aus dem Jahr 2016 (Allgemeines Wohngebiet) und Bebauungsplan NW/14 „In den Rödtern“ (Allgemeines Wohngebiet / Mischgebiet) relevant.

Bebauungspläne in der Umgebung



Quelle: mapview.region-frankfurt.de

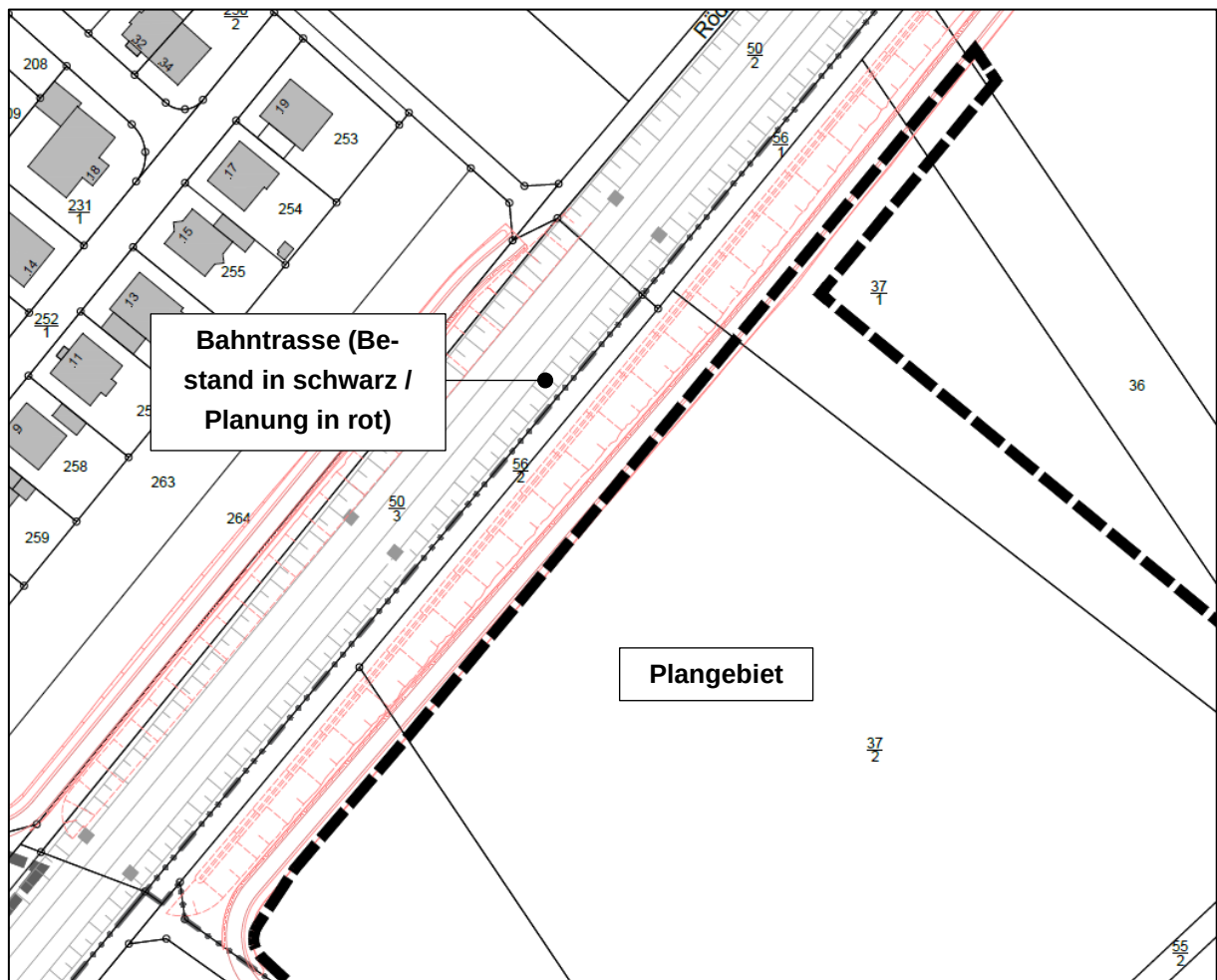
1.5 Planfeststellungsverfahren S-Bahnlinie S 6

Im Rahmen des Programms „Frankfurt RheinMain plus“¹ der DB Netz AG wird die bestehende Strecke zwischen Frankfurt (Main) West und Friedberg in zwei Baustufen ausgebaut. Für die S-Bahn S 6 werden unter anderem zwei neue Gleise errichtet, so dass der S-Bahn-Verkehr künftig auf eigenen Gleisen fahren kann. Zudem werden insgesamt auf einer Länge von über 30 km Schallschutzwände errichtet.

Die 1. Baustufe verläuft von Frankfurt West nach Bad Vilbel. Der Abschnitt wird auf einer Länge von rund 13 Kilometern von zwei auf vier Gleise ausgebaut. Die 2. Baustufe verläuft von Bad Vilbel (über Nieder-Wöllstadt) nach Friedberg. Dieser Abschnitt soll auf einer Länge von 16,9 Kilometern von zwei auf vier Gleise ausgebaut werden, wobei die S-Bahn künftig auf den östlichen Gleisen verkehren soll. Die Bahnsteige werden in diesem Zuge auf eine einheitliche Länge von 210 Metern und Höhe von 96 Zentimetern gebracht.

Die Planungen für die 2. Baustufe befinden sich derzeit im Planfeststellungsverfahren und sind für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes insofern relevant, da das Plangebiet nördlich an das Planfeststellungsverfahren angrenzt und die durch den Ausbau der S-Bahnstrecke induzierten Auswirkungen (z.B. Erschütterungen, Schall, etc.) berücksichtigt werden müssen.

Überlagerung BPlan mit den aktuellen Planungen der DB Engineering & Consulting GmbH



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis DB Engineering & Consulting GmbH (I.TV-MI-P-FFM(P))

¹ <https://www.frmplus.de/projekte/s6-frankfurt-west-friedberg.html>

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens sind daher die Anforderungen an den Schall- und Erschütterungsschutz sowie ggf. elektromagnetische Strahlungen zu berücksichtigen. Verwiesen wird an dieser Stelle zunächst auf die entsprechenden Kapitel mit den Erläuterungen zu den Festsetzungen und auf das Kapitel Immissionsschutz.

Darüber hinaus sieht das Planfeststellungsverfahren Dienstbarkeiten, Rettungs- und Transportwege vor, die in dieser Form bei Realisierung des Wohnbauprojektes nicht umgesetzt werden können und weitergehende Abstimmungen zwischen der kommunalen Bauleitplanung und dem Planfeststellungsverfahren erfordert haben. Die Ergebnisse dieser Abstimmungen sind nachfolgend zusammengefasst:

Der Termin am 10.01.2024 erfolgte auf Einladung der Gemeinde Wöllstadt. Ziel des Termins und Gespräches war es, beide Planungen, Ausbau S 6 und Bebauungsplan "NW 25" genehmigen und umsetzen zu können. Hierzu wurden folgende Lösungen erarbeitet:

- Die im Planfeststellungsverfahren vorgesehene Baustellenzufahrt von der Ilbenstädter Straße über das Flurstück 1661 bis zur Kreuzung "Friedhofsweg" entfällt komplett. Dafür stellt die Gemeinde Wöllstadt die Flurstücke 108511 und 108514 zur Verfügung.*
- Gemäß Bebauungsplan werden Teile der heutigen Flurstücke 1086 und 1087 mit Stellplätzen für den Friedhof, die Erschließungsstraße und ein Baufeld belegt. Die Gemeinde Wöllstadt wird Eigentümer dieses Baufeldes, der Stellplätze sowie der künftigen Erschließungsstraße. Während der Bauzeit der DB AG werden diese Flächen für eine Baustellenzufahrt (gemäß Anlage, Schleppkurve 2) zur Verfügung gestellt. In diesem Zeitfenster werden die Parkplätze des Friedhofs nur eingeschränkt nutzbar sein. Alle Parteien akzeptieren diese Einschränkungen.*
- Entlang der Gleise wird BPD auf eigenem Grundstück und auf eigene Kosten eine Lärmschutzwand errichten. Die Abstandsfläche, der im Wohngebiet zu errichtenden Lärmschutzwand wird, z. T. auf dem zukünftigen neuen, der Gemeinde Wöllstadt gehörenden, Bahnseitenweg liegen. Beide Parteien, Gemeinde Wöllstadt und die DB AG, erklären sich hiermit einverstanden und gewährleisten, ihre Zustimmung ohne Berechnung von Zusatzkosten zu erteilen.*
- Entlang der Gleise vom Friedhofsweg in Richtung B45, wird die DB AG Grundstücke erwerben und dort eine Baustellenzufahrt errichten. Die entsprechenden Flächen sind im Planfeststellungsverfahren dargestellt und im Bebauungsplan "NW 25" berücksichtigt.*
- Die DB InfraGO wird weitere Möglichkeiten für den Ausbau temporär nutzen können, so z.B. die Flurstücke 52, 53 und 57. Hier befindet sich heute bereits ein asphaltierter Weg im Eigentum der Gemeinde Wöllstadt.*
- Zusätzlich gibt es die Möglichkeit über die L 3187 "Alter Schlagweg" das Baufeld der DB AG anzudienen. Durch die zusätzliche Einrichtung eines Wendeplatzes kann entweder dieselbe Strecke zurückgefahren werden, wie auch weitere angrenzende Wirtschaftswege genutzt werden.*
- BPD kann derzeit noch nicht den Bauablauf oder auch die Bauabschnitte im Quartier festlegen. BPD versichert jedoch, dass in den jeweiligen Grundstückskaufverträgen das Thema Ausbau S 6 und die damit zusammenhängenden Beeinträchtigungen/Belastungen während der Bauzeit aufgenommen werden.*

Zusammenfassend kann somit festgehalten werden, dass die Belange des Bahnausbaus als auch der vorliegenden Gebietsentwicklung abgestimmt wurden und miteinander vereinbar sind. Sowohl der Vollzug der Planfeststellung der DB als auch des Bebauungsplanes der Gemeinde sind damit grundsätzlich sichergestellt.

Anlage Schleppkurvennachweis zum Ergebnisprotokoll vom 10.01.2024



Quelle: Büro Zick Hessler

1.6 Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept / Innenentwicklung

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen, auszuschöpfen und zu fördern.

Im April 2018 hat der Gemeindevorstand der Gemeinde Wöllstadt dementsprechend ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) für die Gesamtkommune beauftragt. Als strategisches Planungs- und Steuerungsinstrument der Gemeindeentwicklung soll das Konzept den Handlungsrahmen für die städtebauliche Entwicklung der kommenden zehn bis fünfzehn Jahre fungieren. Es ergänzt somit die konkrete Bauleitplanung. Parallel mit dem ISEK hatte die Gemeinde Wöllstadt die Aufnahme des Ortsteils Nieder-Wöllstadt mit dem Fördergebiet der „7 Höfe – Ortskernentwicklung“ in das Städtebauliche Förderprogramm der Aktiven Kernbereiche in Hessen beantragt und wurde mit Bescheid vom 05.11.2018 in das Programm aufgenommen.

Im Rahmen der o.g. Programme hat sich die Gemeinde u.a. auch intensiv mit der Innen- und Außenentwicklung auseinandergesetzt und u.a. die vom Regionalverband zur Verfügung gestellte Anwendung „Innenentwicklung“ mit weiteren in der Gemeinde vorliegenden Informationen zu den Grundstücken und Liegenschaften abgeglichen, analysiert und weiterentwickelt.

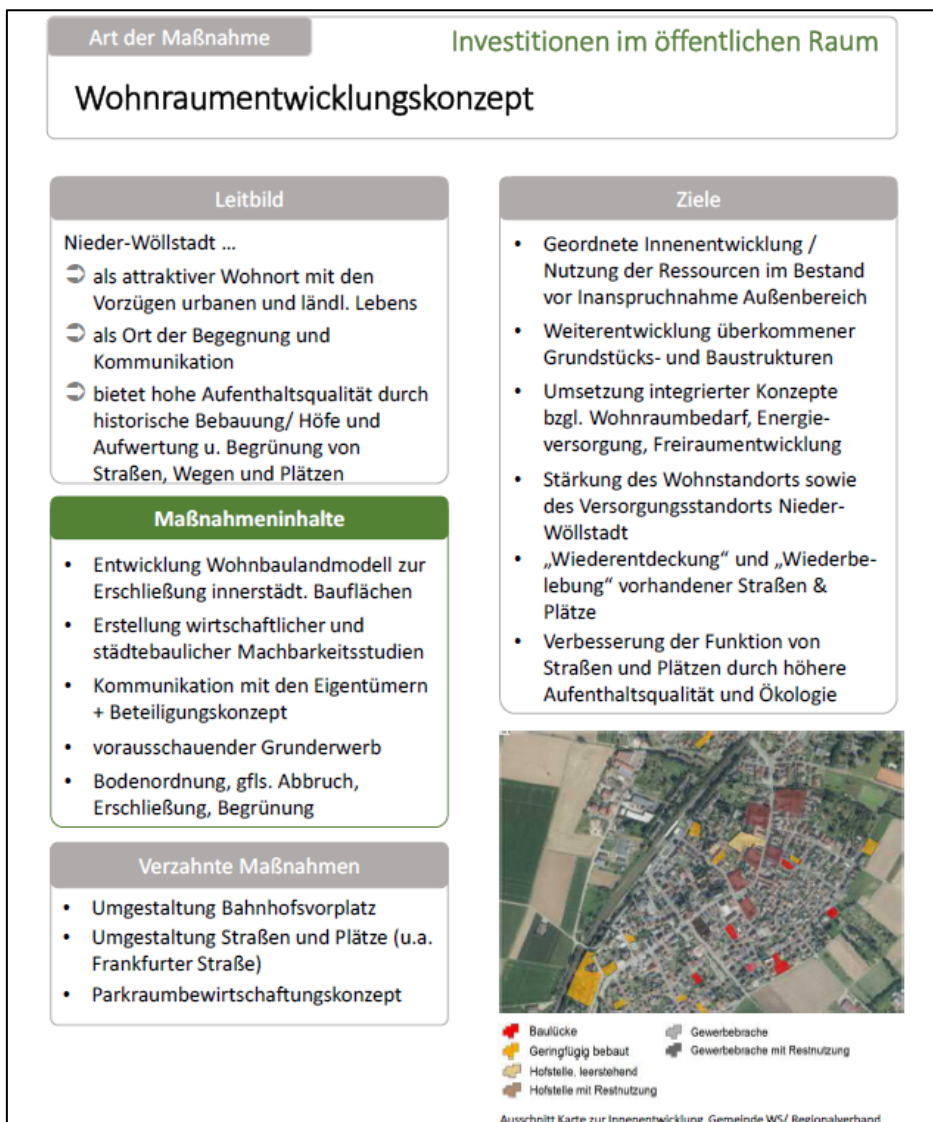
Im Ergebnis ergab sich eine Fläche von 7,7 ha an Innenentwicklungspotentialen in den beiden Ortsteilen (davon rd. 4,7 ha in Nieder-Wöllstadt). Der Bericht zum ISEK-Projekt aus November 2019 / Mai 2020 stellt in diesem Zusammenhang aber auch nach einer tiefergehenden Analyse der Potenzialflächen fest, dass *von den in Summe rd. 7,7 ha ausgewiesenen Potenzialflächen erfahrungsgemäß aber nur ca. 10 % kurz- bis mittelfristig für die Innenentwicklung zur Verfügung stehen, da diese Flächen nur in einem sehr beschränkten Umfang auch wirklich angebots- und nachfrageseitig kurz- bis mittelfristig aktiviert werden können.*

Potenzialflächen in Nieder-Wöllstadt (Ausschnitt)

Gemarkung	Typ: Baulücke, geringfügig bebaut, Gewerbegebiet etc.	Signatur/ Farbe	bereits bearbeitet (Anzahl)	bestätigtes Potenzial (Anzahl)	Fläche in ha
Nieder-Wöllstadt	Baulücke klassisch		101 von 102	22	1,0
	geringfügig bebautes Grundstück		55 von 55	19	1,9
	Gewerbebrache mit Restnutzung		2 von 2	2	0,2
	Hofstelle mit Restnutzung		6 von 6	6	1,6

Quelle: Gemeinde Wöllstadt

Zur weiteren Förderung der Innenentwicklung wurde darauf aufbauend ein „Wohnraumentwicklungskonzept“ für den Innenbereich definiert, welches u.a. die Entwicklung innerörtlicher Bauflächen, die Erstellung von städtebaulichen und wirtschaftlichen Machbarkeitsstudien, ein Kommunikationskonzept und Grunderwerbsmaßnahmen, etc. zum Inhalt hat, um u.a. die Flächenressourcen im Bestand besser zu nutzen und „überkommene“ Grundstücks- und Baustrukturen weiterentwickeln zu können.

Übersicht Wohnraumentwicklungskonzept

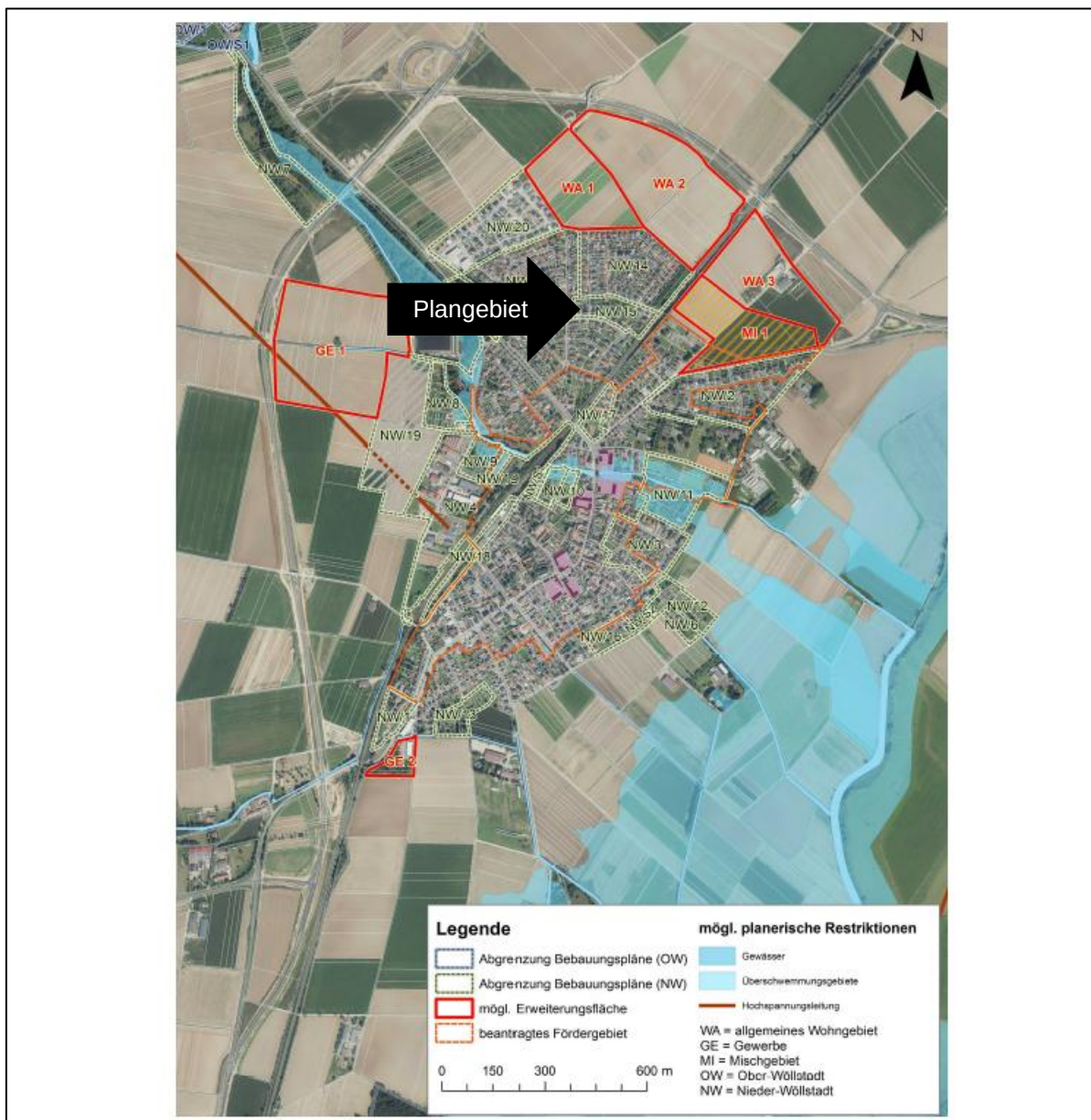
Quelle: Gemeinde Wöllstadt

Der Abschlussbericht des ISEK-Projektes stellt abschließend allerdings auch fest, dass der Flächenbedarf zur Schaffung von Wohnraum in der Gemeinde Wöllstadt nicht ausschließlich durch Maßnahmen zur Innenentwicklung gedeckt werden kann. Daher wurden mögliche zusätzliche Siedlungserweiterungsflächen im Außenbereich mit der Verwaltung, Fachexperten und politischen Vertretern im Rahmen des ISEK-Prozesses diskutiert.

Im Ergebnis der Beratungen sind die in der nachstehenden Abbildung aufgeführten Optionsflächen für mögliche Flächenerweiterungen im Außenbereich definiert worden, welche als Beratungs- und Planungsgrundlagen für die künftige vorbereitende als auch verbindliche Bauleitplanung dienen sollen. Aus der Grafik zeigt sich, dass sich die wohnbauliche Entwicklung im Ortsteil v.a. im Norden vollziehen soll. Folglich ist das hier vorliegende und in Rede stehende Plangebiet aus dem ISEK-Konzept entwickelt.

Mit dem vorliegenden Projekt möchte die Gemeinde damit den ersten aus dem ISEK-Konzept abgeleiteten Baustein der Außenentwicklung vollziehen.

Darstellung potentiell möglicher Siedlungserweiterungen in Nieder-Wöllstadt (ISEK)



Quelle: Gemeinde Wöllstadt

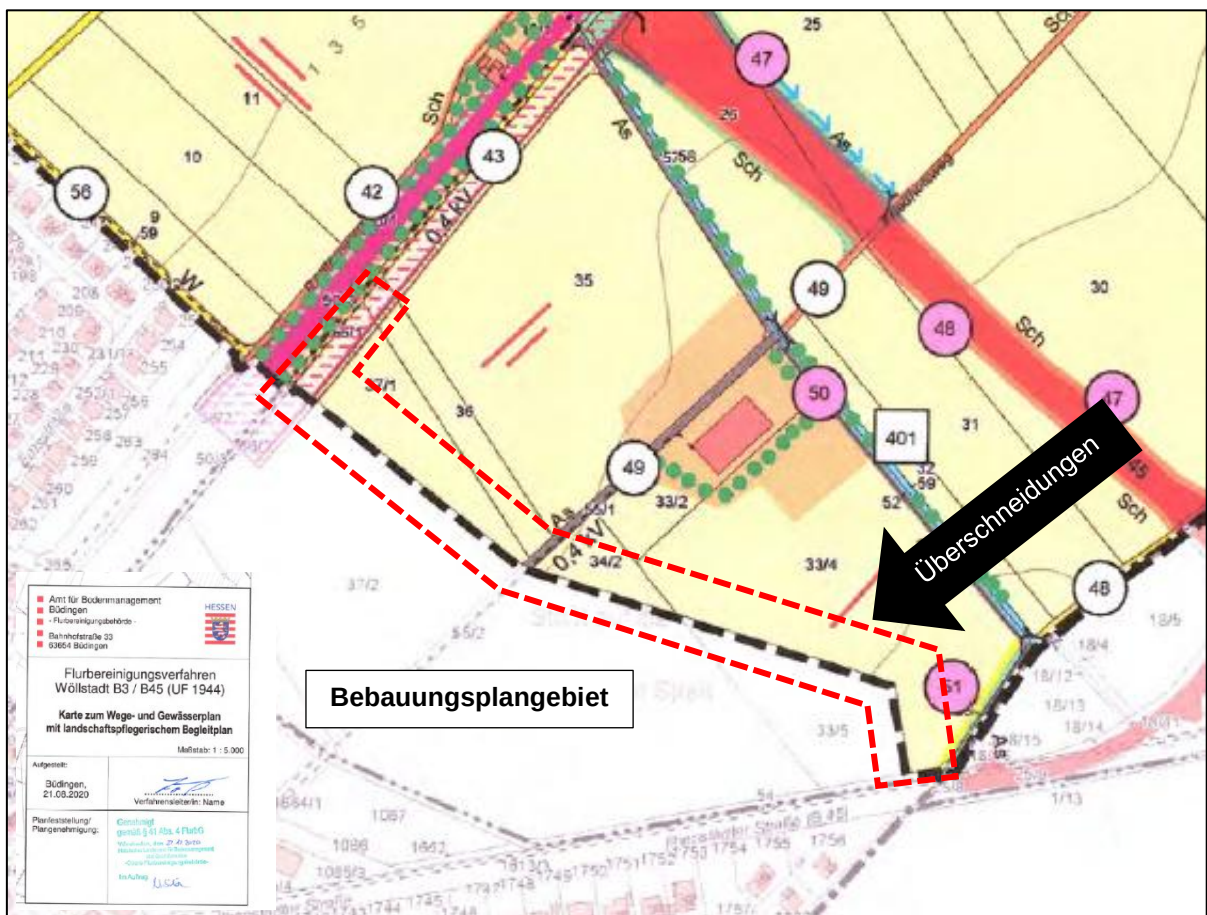
1.7 Belange der Agrarstruktur / Flurbereinigung

Die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen werden von einem Landwirt bewirtschaftet. Sowohl Bewirtschafter als auch die Eigentümer wurden bereits in das Projekt eingebunden. Im Rahmen der Gespräche hat sich herausgestellt, dass für den Bewirtschafter keine betriebsgefährdenden Auswirkungen zu erwarten sind.

Die Flurstücke 34/2, 33/4, 36, 37/1 und 55/1 liegen im Verfahrensgebiet des derzeit laufenden Flurbereinigungsverfahrens "Wöllstadt B3/B45" (Az.: UF 1944). Da es nicht zulässig ist, dass Flurstücke von zwei verschiedenen Bodenordnungsverfahren betroffen sind, ist eine Änderung des Flurbereinigungsgebietes erforderlich. Die Abstimmungen mit der Flurbereinigungsbehörde sind zwischenzeitlich aufgenommen worden. Der Beschluss zur Änderung der Verfahrensgrenze der Flurbereinigung wurde bereits vorbereitet. Danach erfolgt die Bekanntmachung mit einmonatigem Widerspruchsrecht.

Durch die angestrebte Änderung des Flurbereinigungsverfahrens kann der Bebauungsplan mit den Belangen des Flurbereinigungsverfahrens vereinbart werden.

Ausschnitt Wege- und Gewässerplan zum Flurbereinigungsverfahren



Quelle: Amt für Bodenmanagement Bidingen, bearbeitet (nur schematisch abgegrenzt)

1.8 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	30.03.2023 Bekanntmachung: 29.07.2023
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	07.08.2023 bis zum 15.09.2023 Bekanntmachung: 29.07.2023
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: 01.08.2023 Frist: 15.09.2023
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	____.____.____ – ____.____.____ Bekanntmachung: ____.____.____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: ____.____.____ Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	____.____.____

Die Bekanntmachungen erfolgen in der Wetterauer Zeitung als amtliches Bekanntmachungsorgan der Gemeinde Wöllstadt.

1.9 Wesentliche Inhalte des städtebaulichen Vertrages

Die Gemeinde kann städtebauliche Verträge schließen. Gegenstände eines städtebaulichen Vertrags können insbesondere die in § 11 Abs. 1 Nr. 1 bis 5 BauGB geregelten Inhalte sein.

Im vorliegenden Fall beabsichtigt die BPD Immobilienentwicklung GmbH das vorliegende Baukonzept umzusetzen. Der gegenwärtig zwischen der Gemeinde und der BPD Immobilienentwicklung GmbH in Verhandlung befindliche Vertrag beinhaltet folgende zum Planverständnis relevanten Aspekte:

- BPD beabsichtigt, an der Ilbenstädter Straße rund 211 bis 228 neue Wohneinheiten zu errichten, davon nach derzeitigem Planungsstand ca. 17 bis 34 Wohneinheiten in Einfamilienhäusern, ca. 80 Wohneinheiten in Doppelhäusern und ca. 114 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern.
- Die Entwicklung des neuen Baugebiets soll möglichst kostendeckend für die Gemeinde erfolgen. Im Ergebnis soll die Gemeinde in weitestmöglichem Umfang von bereits entstandenen und noch entstehenden Planungs-, Erschließungs- und Folgekosten freigestellt werden.
- BPD verpflichtet sich, die der Gemeinde bereits entstandenen und noch entstehenden Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplans „NW25 Ilbenstädter Straße“ einschließlich der Erstellung sämtlicher, für eine ordnungsgemäße Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB erforderlicher Unterlagen, Fachgutachten usw. zu übernehmen.

- BPD verpflichtet sich, die neu gebildeten Grundstücke, die künftig von der Gemeinde für öffentliche oder soziale Zwecke genutzt werden sollen (z.B. als Parkplätze, zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums, zur Errichtung einer neuen Kindertagesstätte oder zur Errichtung einer Lärmschutzwand), unentgeltlich und lastenfrei zu übertragen.
- BPD übernimmt die Planung, Vermessung und Freilegung der Erschließungsflächen sowie die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen und der öffentlichen Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen.
- BPD verpflichtet sich, südlich der Ilbenstädter Straße und nördlich der außerhalb des Plangebiets liegenden Grundstücke Friedrich-Ebert-Straße 8 bis 18 einen neuen Gehweg zu errichten und an den bestehenden Gehweg anzubinden. Die Gemeinde verpflichtet sich, die hergestellten Erschließungsanlagen (...) zu übernehmen.
- BPD ist verpflichtet, alle für die durchzuführenden Erschließungsmaßnahmen erforderlichen, behördlichen Genehmigungen und Zustimmungen selbst einzuholen und der Gemeinde vorzulegen.
- Die Erschließungsanlagen sind im Vorstufenausbau gemäß der von der Gemeinde genehmigten Entwurfsplanung zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Bebauung, spätestens jedoch innerhalb von fünf Jahren ab dem auf das Inkrafttreten des Bebauungsplans und den Zeitpunkt, zu dem die Erschließung gesichert ist, folgenden Monatsersten herzustellen. BPD ist berechtigt, die Fertigstellungsfrist angemessen zu verlängern, falls sich die Arbeiten durch höhere Gewalt oder aus nicht von BPD zu vertretenden rechtlichen Gründen verzögern.
- BPD verpflichtet sich, den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft auf eigene Kosten durch den Kauf von sog. Ökopunkten (Biotopwertpunkten) zu bewirken. Ferner verpflichtet sich BPD, sämtliche Artenschutzmaßnahmen gemäß §§ 37 ff. BNatSchG durchzuführen, die im Bebauungsplan festgesetzt oder an anderer Stelle erforderlich werden. Vorlaufende Maßnahmen (CEF) sind so durchzuführen, dass sie vor den durch den Bebauungsplan zugelassenen Eingriffen in Natur und Landschaft bzw. den Lebensraum geschützter Arten Wirkung entfalten.
- BPD verpflichtet sich, die für die Baugebietsentwicklung anfallenden und noch zu berechnenden Folgekosten innerhalb von einem zu verhandelnden Zeitraum nach Inkrafttreten des Bebauungsplans an die Gemeinde zu bezahlen.
- BPD verpflichtet sich, drei Grundstücke (mit einer Größe von ca. 1.659 m², ca. 2.742 m² und ca. 995 m²) kosten- und lastenfrei in das Eigentum der Gemeinde zu übertragen. Darüber wird das noch zu bildende Flurstück, auf dem die festgesetzte Schallschutzwand entlang der Bahntrasse errichtet wird, kosten- und lastenfrei in das Eigentum der Gemeinde zu übertragen.
- Darüber hinaus beinhaltet der Vertrag u.a. Regelungen zur Baudurchführung Verkehrssicherung und Haftung Abnahme Gewährleistung, Übernahme der Erschließungsanlagen ins gemeindliche Eigentum, Sicherheitsleistungen, etc.

2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Ilbenstädter Straße im südlichen Bereich des Gebiets. Hier ist eine Anbindung über einen Knotenpunkt / Kreisverkehr geplant. Die Ilbenstädter Straße bindet in Richtung Westen an die Ortsdurchfahrt „Friedberger Straße“ / „Frankfurter Straße“ und in Richtung Osten an die neue Bundesstraße B 45 an. Letztere verbindet Nieder-Wöllstadt mit Hanau und geht in Richtung Norden in die Ortsumgehung B 3 über, die Wöllstadt mit Friedberg (Hessen) in Richtung Norden und nach Frankfurt in Richtung Süden anbindet.

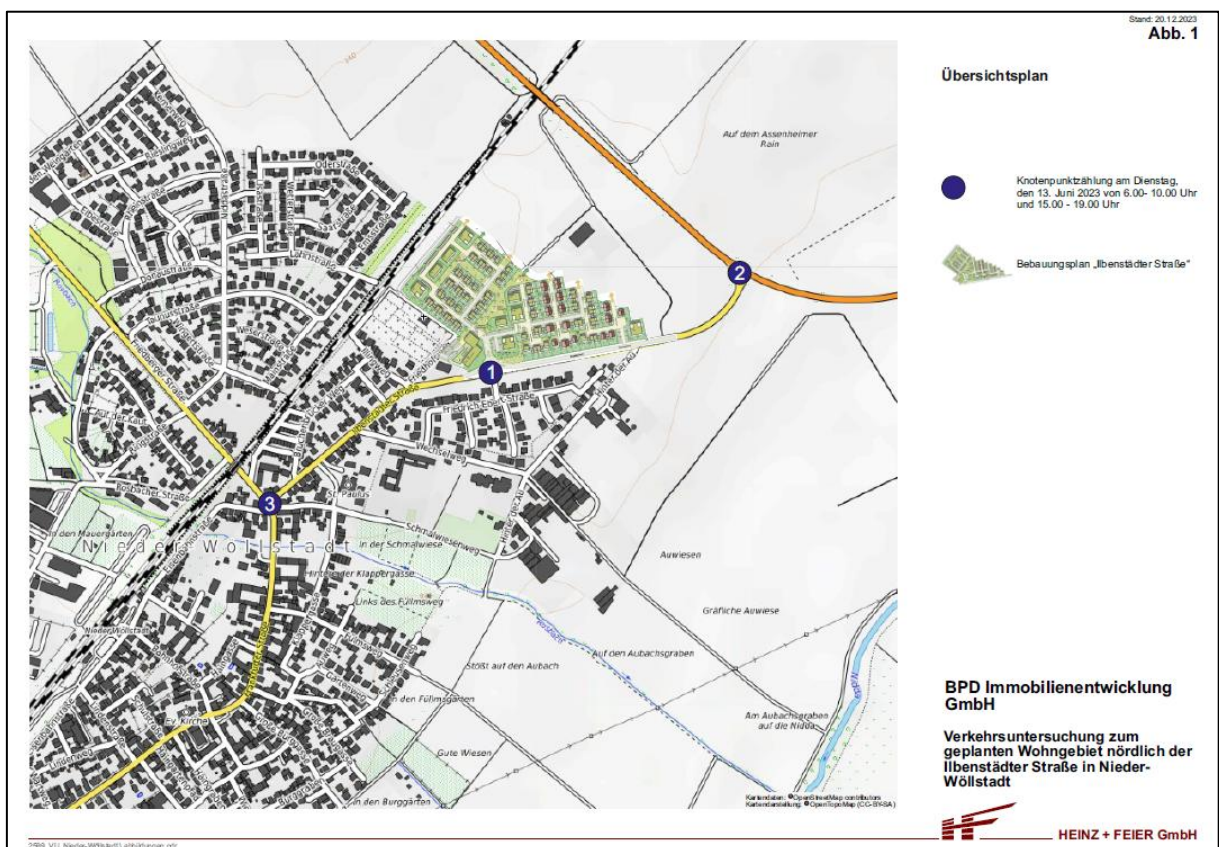
Die Bushaltestation *Wöllstadt-Nieder-Wöllstadt Friedhof* befindet sich in etwa 250 m Entfernung zum Plangebiet in der Ilbenstädter Straße. Die Haltestelle wird von den Buslinien FB 70 und FB 71 bedient.

Durch die Linie FB 70 besteht eine Verbindung zwischen Bad Nauheim und Nidderau. Buslinie FB 71 stellt die Anbindung nach Friedberg und Niddatal sicher. Das städtebauliche Konzept sieht für das Plangebiet eine eigene Haltestelle an der Ilbenstädter Straße vor.

Die Anbindung nach Frankfurt und Friedberg wird über den S-Bahn-Halt der Linie S 6 in rd. 750 m Entfernung gewährleistet.

Für die Bauleitplanung wurde die verkehrliche Anbindung und Leistungsfähigkeit im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung betrachtet. Auf Grundlage der bestehenden und prognostizierten Verkehrsbelastungen wurde dabei eine Leistungsfähigkeitsuntersuchung für die relevanten Knotenpunkte durchgeführt. Dabei konnte festgestellt werden, dass alle Knotenpunkte sowohl die Bestandsbelastungen als auch die prognostizierten Belastungen leistungsfähig abwickeln können.

Übersichtplan Knotenpunkte



Quelle: Heinz & Feier

3. Städtebauliche Konzeption

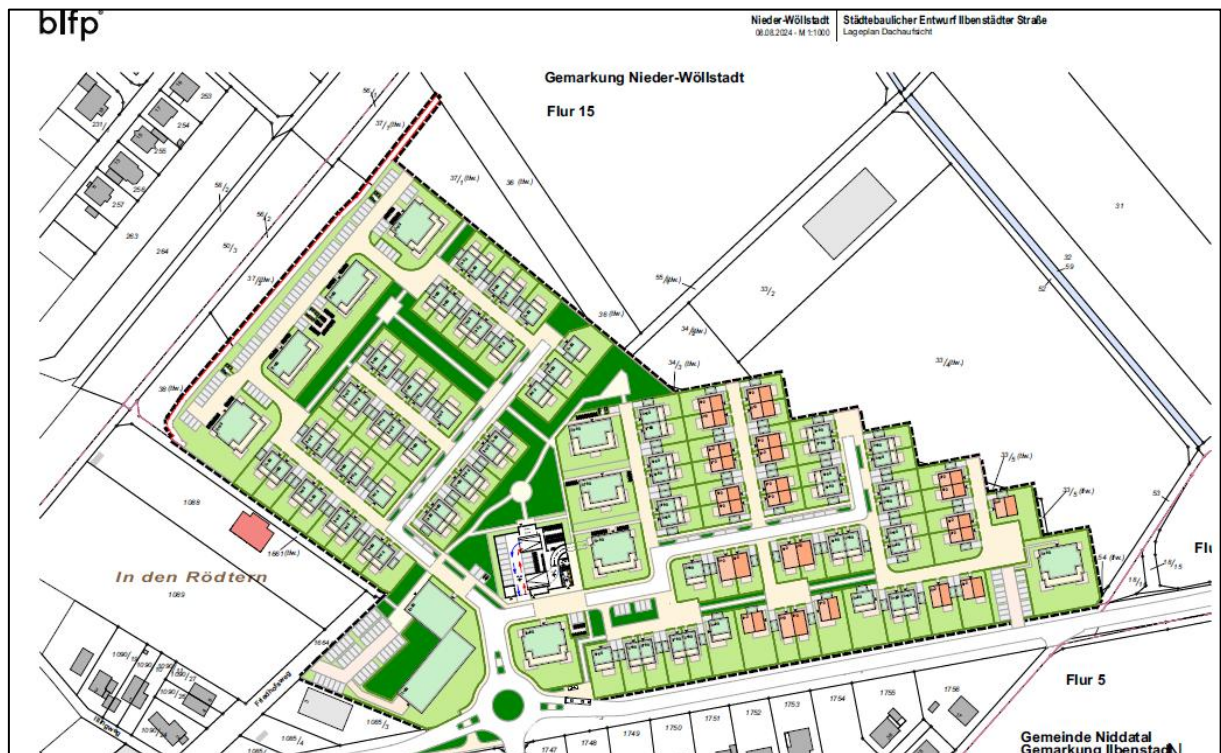
Ausgehend von der Anbindung zur Ilbenstädter Straße, die über einen Kreisverkehr in der Plangebiet führt, gliedert sich das Gebiet entlang der geplanten internen Haupteerschließungsachsen. Diese nehmen von einem zentralen Kreuzungsbereich zwei Richtungen an. Einerseits verläuft die Erschließung auf östlicher Seite parallel zur Ilbenstädter Straße und in Richtung Nordwesten parallel zur Bahntrasse. Abgehend von diesen Haupteerschließungsstraßen verlaufen zudem vorwiegend Stichstraßen (im Westen als Ring ausgebildet), welche die Wohnbauflächen weitergehend gliedern und als interne Erschließungsstraßen vorgesehen sind. Die gebietsinterne Erschließung lässt eine Erweiterung nach Norden zu und eröffnet somit auch über das Konzept hinausgehende Entwicklungsoptionen für einen möglichen weiteren Bauabschnitt.

Durchzogen wird das Plangebiet durch eine zentrale Grünachse, die das nordwestliche mit dem östlichen Teilgebiet über Fußwegebeziehungen verbindet und ergänzende Freiraumfunktionen, wie einen Spielplatz oder einen Quartierstreff, beinhaltet.

In der Gebietsmitte (zwischen der zentralen Grünzäsur und der Kreisverkehrslösung), entlang der Bahntrasse und im äußersten Osten des Plangebietes werden Mehrfamilienhäuser angeordnet. Darüber hinaus zeichnet sich das Konzept weitgehend durch die Errichtung von Doppel- und vereinzelt auch Einzelhäusern aus.

Insgesamt soll auf Basis des städtebaulichen Konzeptes im abgegrenzten Geltungsbereich Raum für rund 211 bis 228 Wohneinheiten entstehen. Weiterhin sind auf einem kommunalen Grundstück weitere 20 Wohneinheiten anzusetzen. Dies entspricht bei einer Gebietsgröße (Bruttobauland) vom 6,0 ha (6,5 ha bzgl. 0,5 ha der bestehenden Ilbenstädter Straße) einem Dichtewert zwischen 38 und 41 Wohneinheiten je ha Bruttowohnbauland.

Städtebauliches Konzept



Quelle: blfp Architekten

4. Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem gewählten Planziel und aufbauend auf dem der Planung zugrundeliegenden städtebaulichen Konzept setzt der Bebauungsplan Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO) fest. Allgemein zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für soziale Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen. Die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen (außer Stromtankstellen als Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge) sind unzulässig. Der Ausschluss ist durch die Intention eines hochwertigen und verkehrsberuhigten Wohngebietes, dem erhöhten Flächenbedarf dieser Nutzungen und der aus Sicht der Gemeinde bestehenden Unvereinbarkeit mit den im städtebaulichen Konzept dargelegten Planungszielen begründet.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

4.2.1 Höhe baulicher Anlagen und Zahl der Vollgeschosse

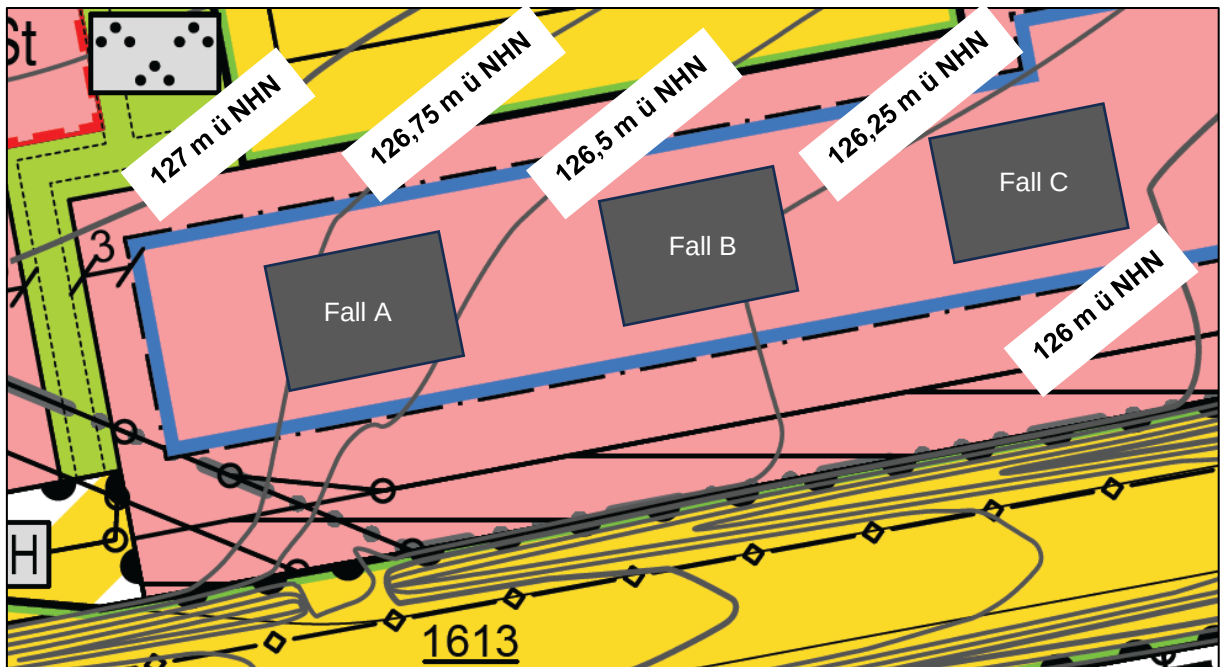
Die Zahl der Vollgeschosse (Z) als auch die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (OK Geb.) wird in der Plankarte durch Einschrieb in der Nutzungsmatrix bzw. in der Plankarte festgesetzt.

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse (Z) wird in der Plankarte durch Einschrieb in der Nutzungsmatrix mit $Z = II$ und $Z = III$ festgesetzt und entsprechend der städtebaulichen Konzeption räumlich differenziert. Dementsprechend wird entlang der Bahnlinie, in der Gebietsmitte, im Südwesten und Osten in den Gebieten mit den lfd. Nummern 1 und 3 eine bis zu dreigeschossige Bebauung festgesetzt (Mehrfamilienhäuser). Die Bereiche mit der laufenden Nummer 2 sind v.a. für eine Bebauung mit Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen vorgesehen. Dementsprechend wird die maximal zulässige Zahl an Vollgeschossen auf $Z = II$ begrenzt. Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (OK Geb.) wird in den Gebieten mit den lfd. Nummern 1 und 3 mit 14,5 m festgesetzt. Diese Höhen korrespondieren mit der in diesen Bereichen zulässigen Anzahl der Geschosse ($Z = III$) und lassen Gestaltungsspielraum für Staffelgeschosse und technische Aufbauten, ohne eine überdimensionierte Höhenentwicklung zu erzeugen. In dem Gebiet mit der laufenden Nummer 2 wird eine maximal zulässige Höhe von 10,5 m bei Flachdächern bis 5° Neigung und eine Höhe von 11,5 m bei geneigten Dächern ab 5° Neigung festgesetzt.

Als oberer Bezugspunkt für die Höhenermittlung gilt die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes bzw. der oberste Attika-Abschluss. Der untere Bezugspunkt ist das in der Plankarte mittels Höhenlinien eingetragene bestehende Geländenniveau gemessen am Schnittpunkt der jeweiligen Höhenlinien mit dem aufgehenden Mauerwerk. Sofern mehrere Höhenlinien geschnitten werden, sind die Werte zu mitteln. Sofern keine Höhenlinien geschnitten werden, sind die Werte der jeweils nächstgelegenen Höhenlinien zu mitteln.

Prinzipiskizze zur Ermittlung des unteren Bezugspunktes



Fall A: Schnitt Höhenlinien 126,5 m ü NHN und 126,75 m ü NHN = Mittelwert 126,625 m ü NHN als unterer Bezugspunkt

Fall B: Schnitt Höhenlinie 126,25 m ü NHN als unterer Bezugspunkt

Fall C: Lage zwischen Höhenlinie 126,0 m ü NHN und 126,25 m ü NHN = Mittelwert 126,125 m ü NHN als unterer Bezugspunkt

Weitere Überschreitungen maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen sind bei untergeordneten Gebäudeteilen und Aufbauten (z.B. Schornsteine, Fahrstuhlschächte, Treppenträume, Lüftungsanlagen, Antennen, Wärmepumpen, etc.) um bis zu 1,0 m zulässig, sofern diese insgesamt einen Anteil von 10 % der jeweiligen auf den Grundriss projizierten Dachfläche nicht überschreiten.

4.2.2 Grundflächenzahl

Die maximal zulässige Grundflächenzahl wird in der Plankarte durch Einschrieb in der Nutzungsmatrix entsprechend dem Orientierungswert der BauNVO mit 0,4 festgesetzt und sorgt damit für eine effiziente Ausnutzbarkeit der knappen Flächenressourcen in Wöllstadt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen und überdachten Stellplätze (Carports), Garagen, Garagengebäuden mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden. Auch dies entspricht den Vorgaben der BauNVO und trägt zu einer möglichst optimalen Ausnutzbarkeit bei.

Im Allgemeinen Wohngebiet mit der lfd. Nr. 1 und 3 ist eine weitere Überschreitung durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche wie z.B. Tiefgaragen mit ihren Zufahrten sowie Stellplätzen, überdachten Stellplätzen (Carports), Garagen und Garagengebäuden mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 zulässig. Hintergrund dieser Festsetzung ist, dass das städtebauliche Konzept in diesen Bereichen u.a. die Errichtung von Tiefgaragen, Garagen oder Garagengebäuden zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs vorsieht. Von dieser Festsetzung werden also somit v.a. die vorgesehenen Tiefgaragen bzw. Garagengebäude (Quartiersgaragen) erfasst, für die ein entsprechender Flächenbedarf erwartet werden kann und die letztlich nur durch diese Überschreitungsmöglichkeit realisiert werden können.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind der Planzeichnung zu entnehmen und durch Baugrenzen definiert. Terrassen, Balkone und untergeordnete Gebäudeteile dürfen die festgesetzten Baugrenzen um bis 1,50 m überschreiten, sofern der Anteil der vortretenden Gebäudeteile 50 % der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet. Diese Bestimmung zielt darauf, im Vollzug der Bauleitplanung eine gewisse Flexibilität und Anpassungsfähigkeit der Festsetzungen sowie eine effiziente Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu ermöglichen. Sie trägt zudem zur Förderung einer vielfältigen Architektur und Fassadengestaltung bei. Aufgrund der beschränkten Überschreitung von maximal 1,50 m und 50% der Breite der jeweiligen Außenwand werden andererseits potenziell negative Auswirkungen auf das städtebauliche Erscheinungsbild minimiert.

Darüber hinaus wird in den Baugebieten mit den lfd. Nr. 1 und 2 die offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand als Einzel-, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit einer maximal zulässigen Gebäudelänge von 25 m zu errichten. Diese Festsetzungen orientieren sich an den Darstellungen des städtebaulichen Konzeptes und ermöglichen zudem Flexibilität im Vollzug der Planung. Im Baugebiet mit der lfd. Nr. 3 wird die abweichende Bauweise festgesetzt. In diesen Bereichen sind Einzelhäuser mit Gebäudelängen von über 50 m zulässig. Bei Konkurrenz mit den zulässigen Baugrenzen gilt die jeweils engere Festsetzung.

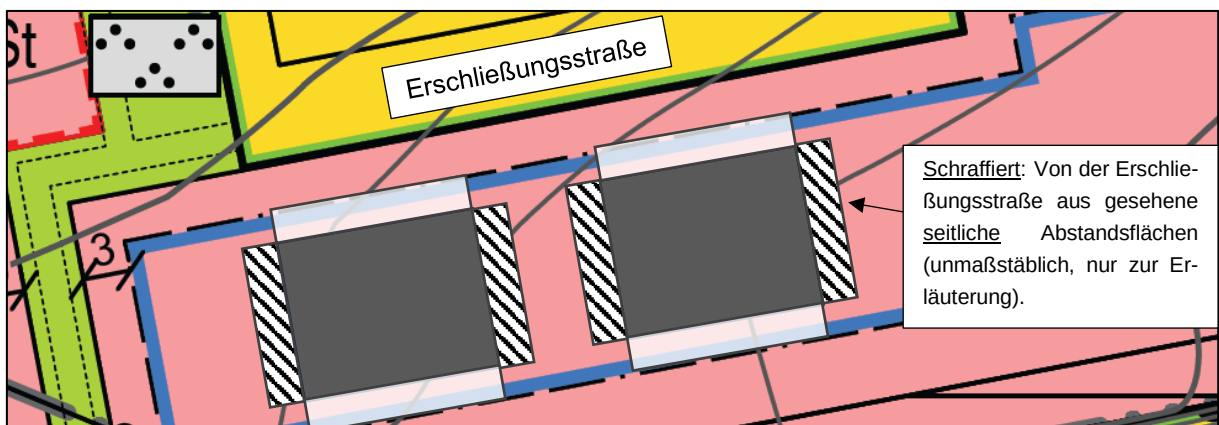
4.4 Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Um eine effiziente Grundstücksausnutzung zu ermöglichen und damit einen Beitrag zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden leisten zu können, wird innerhalb der Plangebiete mit der laufenden Nummer 2 ein abweichendes und in diesem Fall gegenüber den sonst geltenden Vorgaben der Hessischen Bauordnung (HBO) reduziertes Maß der Abstandsflächen festgesetzt. Die erforderliche Tiefe der von der jeweiligen Erschließungsstraße aus gesehenen seitlichen Abstandsflächen beträgt in diesem Bereich 0,25 H; mindestens jedoch 3,0 m. Die Tiefe der Abstandsfläche bemisst sich gemäß den Vorgaben der HBO nach der Wandhöhe und wird rechtwinklig zur Wand gemessen.

Diese Festsetzung für einen Teilbereich wird unter dem Aspekt der Gefahrenabwehr vorliegend als zulässig erachtet. Nachbarliche Belange (Aspekte des Sozialabstands, Wohnfriedens, etc.) werden vorliegend ebenfalls gewahrt, da das reduzierte Abstandsflächenmaß nur nach innen innerhalb des Plangebietes wirkt und sich auch nur jeweils auf die Seiten der geplanten Gebäude bezieht.

Die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse (u.a. auch die Aspekte der Belichtung) kann dabei nach diesseitiger Einschätzung im Zuge der nachfolgenden konkreten Objektplanung ausreichend berücksichtigt werden.

Prinzipiskizze zur Erläuterung der „seitlichen“ Abstandsflächen



4.5 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen

In den Bereichen für Mehrfamilienhäuser soll die Anordnung der Stellplätze u.a. entsprechend dem städtebaulichen Konzept gesteuert werden. Oberirdische freie und überdachte Stellplätze (Carports) sind in den Gebieten mit der lfd. Nr. 1 und 3 daher ausschließlich innerhalb der Baugrenzen und den mit „St“ gekennzeichneten Bereichen zulässig. Oberirdische Garagen und Garagengebäude sind hier ebenfalls ausschließlich innerhalb der Baugrenzen und in den als „Ga“ gekennzeichneten Bereichen zulässig.

In den Gebieten mit der lfd. Nr. 2, welche v.a. für Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen vorgesehen sind, sind die o.g. Anlagen innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig. Hier ist aus städtebaulichen Gründen keine weitere Feinsteuerung erforderlich.

Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind in den Gebieten mit der lfd. Nr. 1 bis 3 innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Gleiches gilt für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die in den Gebieten mit der lfd. Nr. 1 bis 3 ebenfalls innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Ein städtebaulicher Bedarf zur Feinsteuerung dieser Anlagen besteht nach diesseitiger Einschätzung nicht.

4.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Gemäß den Zielvorgaben des RegFNP (Z3.4.1-9) sind im Rahmen der Bauleitplanung für die verschiedenen Siedlungstypen die nachfolgenden Dichtevorgaben, bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten:

- im ländlichen Siedlungstyp 25 bis 40 Wohneinheiten je ha,
- in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 Wohneinheiten je ha,
- im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte 45 bis 60 Wohneinheiten je ha,
- im Großstadtbereich mindestens 60 Wohneinheiten je ha.

In seinem Urteil vom 13.10.2016 - 4 C 962/15.N vertritt der Hessische VGH u.a. die Auffassung, dass nur die genannten Dichte-Obergrenzen als verbindliche Zielvorgabe einzuhalten sind. Für die Gemeinde Wöllstadt als Kleinzentrum im Ordnungsraum, allerdings mit S-Haltepunkt sind entsprechend Obergrenzen von bis zu 45 bis 60 Wohneinheiten je ha grundsätzlich möglich. Die Gemeinde stuft diese Werte für Wöllstadt jedoch als etwas zu hoch ein und orientiert sich daher an der Obergrenze für den ländlichen Siedlungstyp von ca. 40 Wohneinheiten je ha. Damit wird die noch vorhandene und tlw. dörfliche Struktur der Gemeinde berücksichtigt, um eine unangepasste Verdichtung zu vermeiden. Vor dem Hintergrund u.a. des o.g. Urteils, aber vor allem aus städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Gründen wird das als vertretbar bewertet.

Insgesamt kann auf Basis des städtebaulichen Konzeptes im abgegrenzten Geltungsbereich Raum für rund 211 bis 228 Wohneinheiten entstehen. Weiterhin sind auf einem kommunalen Grundstück weitere 20 Wohneinheiten anzusetzen. Dies entspricht bei einer Gebietsgröße (Bruttobauland) vom 6,0 ha (6,5 ha bzgl. 0,5 ha der bestehenden Ilbenstädter Straße) einem Dichtewert zwischen 38 und 41 Wohneinheiten je ha Bruttowohnbauland. Die Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung (obere als auch untere Werte werden mit den getroffenen Festsetzungen eingehalten).

Im Bebauungsplan wird die Dichte der Bebauung bzw. die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude dementsprechend geregelt. Damit können die gewünschte städtebauliche Struktur gesichert und zusätzliche Optionen zur weiteren Nachverdichtung ermöglicht werden.

Die Zahl von Wohnungen wird durch Einschrieb in der Plankarte festgesetzt. In den Gebieten mit der lfd. Nr. 1 und 3 wird die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude differenziert festgesetzt. Die Werte betragen entsprechend zwischen 11 und 14 maximal zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude in den Gebieten mit der lfd. Nr. 1 und bis zu 20 Wohneinheiten je Wohngebäude Gebiet mit der lfd. Nr. 3 (kommunales Grundstück). Insgesamt können in diesen Bereichen somit 10 Mehrfamilienhäuser entstehen, die zusammen etwa 134 Wohneinheiten beinhalten.

In dem Gebiet mit der lfd. Nr. 2 wird die höchstzulässige Zahl von Wohnungen je Wohngebäude im bei Einzelhäusern, bei Doppelhäusern sowie Hausgruppen mit WE = 1 festgesetzt. Der festgesetzte Wert bezieht sich bei Doppelhäusern auf eine Haushälfte und bei Hausgruppen auf ein Einzelhaus der jeweiligen Hausgruppe. Im städtebaulichen Konzept wurde nachgewiesen und ermittelt, dass in diesen Bereichen 97 bis 114 Wohneinheiten untergebracht werden können.

4.7 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die öffentlichen Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen und Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt sind in der Planzeichnung durch entsprechende Flächensignaturen sowie durch die Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

4.8 Öffentlichen Grünflächen i.V.m. Versorgungsflächen

In der Gebietsmitte wird die im städtebaulichen Konzept vorgesehene öffentliche Grünfläche festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind die dementsprechenden Nutzungen und Anlagen (Wege, Plätze, Spielplätze, Spielgeräte, Outdoor-Fitnessgeräte, Bänke, etc.) zulässig. Wege dürfen entsprechend den "Empfehlungen für Fußverkehrsanlagen" (EFA) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) eine Breite von maximal 2,50 m aufweisen.

Die Gemeinde als auch der Vorhabenträger prüfen gegenwärtig möglichst nachhaltige Formen der Energie- und Wärmeversorgung des Gebietes. Vorgreiflich der Ergebnisse des Energie- und Wärmeversorgungskonzeptes wird festgesetzt, dass innerhalb der „Parkanlage“ unterirdische Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (z.B. sog. „Eisspeicher“) mit den entsprechenden oberirdischen Anschlüssen, Zugängen, Einbringöffnungen und technischen Einrichtungen zulässig sind, soweit sich diese oberirdischen Bestandteile der Grünflächen unterordnen. Trafostationen sind oberirdisch zulässig.

4.9 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

4.9.1 Wasserdurchlässige Befestigungen

Zur Reduzierung des Oberflächenabflusses und Minderung der Versiegelung wird festgesetzt, dass Stellplätze, Wege- und Hofflächen mit einem mittleren Abflussbeiwert von $\leq 0,5$ nach DWA-M 153 zu befestigen sind, z.B. mit Fugen- oder Porenpflaster, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Belange entgegenstehen. Das bedeutet, dass maximal 50% des anfallenden Niederschlages zum direkten Abfluss gelangen darf.

In ebendiesem Sinne wird zudem bestimmt, dass die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung unzulässig ist. Die Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Teichen, die Verwendung im Zusammenhang mit der Errichtung von Anlagen zur Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser oder Abdichtungen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z.B. Tiefgaragen) bleiben hiervon natürlich unberührt.

4.9.2 Stein-, Kies- oder Schottergärten

Zur Förderung der Gebietsdurchgrünung, der Artenvielfalt und zur Reduzierung der Gebietsaufheizung wird festgesetzt, dass flächige Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 1 m² Fläche unzulässig sind, soweit es sich nicht um Wege handelt und sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen. Dem Spritzwasserschutz dienende Hausumrandungen mit einer Breite von bis zu 40 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand.

4.9.3 Farbgebung von Gebäudefassaden und Oberflächenbefestigungen

Bei der Farbgebung Gebäudefassaden und Oberflächenbefestigungen (Beton, Asphalt, Pflaster, wassergebundene Wegedecken) sind Materialien und Farbtöne mit einem L-Wert der RAL Design Codierung ≥ 50 zu verwenden. Untergeordnete Fassadenbekleidungen oder -elemente, die der Außengestaltung bzw. Gliederung der Fassade dienen und nicht mehr als 20% der Fassadenfläche ausmachen, insbesondere Fensterrahmen und Fensterlaibungen sowie Stellplatzabgrenzungen, sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

Diese Festsetzungen erfolgen aus städtebaulichen und ökologischen Überlegungen heraus. Durch den Einsatz von hellen Farbtönen wird die sogenannte "Urban Heat Island"-Wirkung verringert. Helle Farben reflektieren einen größeren Teil der Sonneneinstrahlung und absorbieren weniger Wärme im Vergleich zu dunklen Farben. Dadurch wird die Aufheizung der urbanen Umgebung an warmen Tagen reduziert und das lokale Mikroklima verbessert. Im Rahmen der Bauleitplanung kann somit ein zumindest kleiner Beitrag zur Klimafolgenbewältigung bzw. zur Abmilderung der Aufheizung im Plangebiet erzielt werden.

Die Ausnahme für untergeordnete Gebäudeteile berücksichtigt andererseits flexible Gestaltungsmöglichkeiten im Vollzug der Planung.

4.9.4 Schutz vor Beeinträchtigungen durch Licht

Zum Schutz vor Beeinträchtigungen durch Licht und zur Reduzierung der sogenannten „Lichtverschmutzung“ im Übergang des Plangebietes in den Außenbereich wird festgesetzt, dass zum Schutz vor Beeinträchtigungen durch Licht zur Außenbeleuchtung ausschließlich vollabgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für Insekten wirkungsarmen Spektrum von 1600 bis 2700 Kelvin zulässig sind. Der Einsatz von Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht ist ebenso wie Blendwirkungen auf schutzbedürftige benachbarte Bereiche (z.B. Daueraufenthaltsräume) unzulässig.

4.10 Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „CEF Feldhamster“

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt (vgl. auch Kap. 6.3. dieser Begründung). Infolgedessen wurde die Aufnahme einer externen Fläche zur Umsetzung der vorgeschlagenen bzw. erforderlichen Maßnahmen notwendig, welche in der Plankarte dargestellt und festgesetzt wird.

Auf dieser Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „CEF Feldhamster“ sind mehrjährige Blühstreifen in einer jährlich rotierenden Nutzung auf einer Fläche von 3.000 m² herzustellen. Hierbei sind folgende Voraussetzungen zu beachten: Mindestbreite Blühstreifen: 20 m. Saatgut „Wildarten-Mischung Rebhuhn“; Interreg North-Sea-Region-Projekt PARTRIDGE oder vergleichbar. Saatbettvorbereitung, Einsaat und Saatstärke ist auf das jeweilig verwendete Saatgut anzupassen.

Bei Verwendung der oben genannten Saatgutmischung beträgt die Aussaatmenge 3-5 kg/Hektar. Kein Einsatz von Düngern, Herbiziden, Insektiziden, Rodentiziden, Fungiziden. Die Blühstreifen sind alle 3 bis 5 Jahre in Abhängigkeit der tatsächlichen Pflanzenszusammensetzung und dessen Zustands neu anzulegen.

Auf dieser Fläche sind zudem Wintergetreidestreifen im Umfang von 3.000 m² herzustellen. Hierbei sind folgende Voraussetzungen zu beachten: Mindestbreite Streifen: 20 m. Die Lage des Wintergetreidestreifens ist unter Berücksichtigung einer sinnvollen Fruchtfolge regelmäßig zu wechseln. Im ersten Jahr ist abweichend die Einsaat von Sommergetreide möglich.

Die Fläche befindet sich nicht im Eigentum der Gemeinde und wird daher dinglich gesichert.

Weitere Details zu den artenschutzrechtlichen Belangen und deren Erfordernisse und fachliche Hintergründe sind Kapitel 6.3, dem Umweltbericht und dem Fachbeitrag zu entnehmen. Daher wird an dieser Stelle auf weitere Wiederholungen verzichtet.

4.11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Im Rahmen der aktuell in Bearbeitung befindlichen Erschließungsplanung wurde ein parallel zur Ilbenstädter Straße verlaufender Stauraumkanal konzipiert. In diesem Bereich wird zur Sicherung dieser Leitungstrasse ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Wöllstadt für den Bau- und Betrieb der entsprechenden Abwasserleitungen (Stauraumkanal) berücksichtigt.

Darüber hinaus wird im Bereich des geplanten Quartiersparkhauses eine Fußwegeverbindung zwischen mit der Parkanlage, dem Parkhaus und dem Wohngebiet mit der lfd. Nummer 1 in Form eines Gehrechtes zugunsten der Allgemeinheit vorgesehen.

4.12 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Für die vorliegende Bauleitplanung wurde v.a. aufgrund der Lage an der Bahntrasse eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Dabei wurden auch die von den umgebenden Straßen ausgehenden Schalleinträge auf das Plangebiet berücksichtigt. Die Untersuchung empfiehlt für die Bauleitplanung zahlreiche Festsetzungen und Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm, die in den zeichnerischen Hauptteil (Teilplan 1) der Plankarte (z.B. Lärmschutzwand entlang der Bahn) Eingang gefunden haben. Aufgrund der umfangreichen Betrachtungen wurden zudem ein Teilplan 2 erstellt und textliche Festsetzungen aufgenommen. Letztere sollen nachfolgend zusammenfassend dargestellt werden. Alle vorgesehenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen stellen sicher, dass im Plangebiet gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse gewährleistet werden können.

Es wird zudem auf das Kapitel 10 der vorliegenden Begründung und das beiliegende Fachgutachten verwiesen.

Aufgrund des Umfangs und der Fülle der Festsetzungen werden die textlichen Bestandteile nachfolgend nochmals aufgeführt:

- *Innerhalb der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist eine Lärmschutzwand zu errichten. Die erforderlichen Höhen sind in der Plankarte in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) festgesetzt.*

- Innerhalb des Plangebiets sind bei der Neuerrichtung oder Änderung von Gebäuden zum Schutz vor Außenlärm die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume so auszuführen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ eingehalten werden.
- Die maßgeblichen Außenlärmpegel können im Teilplan 2 (Anhang 7.1.1.1 bis 7.1.1.4 bzw. Anhang 7.1.2.1 bis 7.1.2.4) entnommen werden. Sie zeigt die maßgeblichen Außenlärmpegel in dB für schutzbedürftige Räume an den Fassaden der vorgesehenen Gebäude.
- Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'w_{ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich aus den zugeordneten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach dem Berechnungsverfahren DIN 4109-2:2018-01 unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1 wie folgt:

$$R'w_{ges} = La - K_{Raumart}$$

Dabei ist:

$K_{Raumart} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches.

$K_{Raumart} = 35$ dB für Büroräume und Ähnliches;

$La =$ der maßgebliche Außenlärmpegel

Mindestens einzuhalten sind:

$R'w_{ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

- Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'w_{ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes SS zur Grundfläche des Raumes SG nach DIN 4109-2:2018-01 Gleichung (32) mit dem Korrekturwert KAL nach Gleichung (33) zu korrigieren.
- Es können Ausnahmen von den Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Außenlärmpegel La vorliegen. Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels erfolgt in diesem Fall nach Nr. 4.4.5 DIN 4109-2.
- In der im Teilplan 2 (Anhang 7.2.1.1 bis 7.2.1.4 bzw. Anhang 7.2.2.1 bis 7.2.2.4) rot markierten Zone sind keine Außenwohnbereiche (Terrassen, Loggien, Balkone) zulässig, sofern dort Wohnnutzungen vorgesehen sind. Ausnahmsweise kann davon abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der Verkehrslärmbeurteilungspegel am Tag zwischen 6.00 und 22.00 Uhr nicht mehr als 64 dB(A) beträgt.
- In der im Teilplan 2 (Anhang 7.2.1.1 bis 7.2.1.4 bzw. Anhang 7.2.2.1 bis 7.2.2.4) blau markierten Zone ist in Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen. Ausnahmsweise kann davon abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der Verkehrslärmbeurteilungspegel in der Nacht zwischen 22.00 und 6.00 Uhr nicht mehr als 50 dB(A) beträgt.
- In der im Teilplan 2 (Anhang 7.2.1.1 bis 7.2.1.4 bzw. Anhang 7.2.2.1 bis 7.2.2.4) mit schwarzen Kreuzen markierten Zone ist die Anordnung von Fenstern von Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, an den der Verkehrslärmquelle (Bahnstrecke) zugewandten Fassade nicht zulässig. Ausnahmsweise kann davon abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der Verkehrslärmbeurteilungspegel in der Nacht zwischen 22.00 und 6.00 Uhr nicht mehr als 60 dB(A) beträgt.

- Die Außenfassaden von Garagengebäuden im Bereich der ausschließlich mit „Ga“ gekennzeichneten Fläche im Teilgebiet mit der lfd. Nr. 1 sind so auszuführen, dass die auf Grund der Nutzung als Garagengebäude entstehenden Geräuscheinwirkungen (Beurteilungspegel) an den umliegenden schutzwürdigen Nutzungen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) am Tag bzw. 40 dB(A) in der Nacht einhalten bzw. durch die Nutzung des Quartiersparkhauses entstehende kurzzeitige Geräuschspitzen die o. g. Immissionsrichtwerte am Tag um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen / Eintritt bestimmter Umstände (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 i.V.m § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB): Innerhalb der im Teilplan 2 (Anhang 7.1.1.1 bis 7.1.1.4 bzw. Anhang 7.2.1.1 bis 7.2.1.4) mit grünen Dreiecken markierten Zone dürfen Wohngebäude erst errichtet werden, wenn die Lärmschutzwand gemäß Festsetzung 1.12.1 vollständig errichtet ist.

4.13 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Förderung der Gebietsdurchgrünung und zur Realisierung eines Beitrags zur Rückhaltung von Niederschlagswasser wird festgesetzt, dass mindestens 80 % der Dachflächen von Flachdächern und flach geneigten Dächern bis 5 Grad Neigung in extensiver Form zu begrünen und dauerhaft zu erhalten sind. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss dabei mind. 0,10 m betragen, um eine wirksame Begrünung zu ermöglichen. Die Dachflächen von Technikaufbauten, Einzel-Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind hiervon ausgenommen. Das bedeutet, dass das Flachdach der Quartiersgarage in der zentral gelegenen Fläche „Ga“ entsprechend zu begrünen ist.

Empfehlung aus dem Verfahren: Die zusätzliche Begrünung der Dachflächen von Einzel-Garagen und -carports wird von der Unteren Naturschutzbehörde empfohlen. Weiter sollte bei der Errichtung von Anlagen zur Energiegewinnung aus regenerativen Quellen die Möglichkeit eines Solar-Gründaches geprüft werden.

5. Örtliche Bauvorschriften

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. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.1 Dachgestaltung

Im Plangebiet zulässig sind Flachdächer sowie geneigte Dächer. Bei geneigten Dächern ab 5 Grad sind aus gestalterischen Gründen zur Dacheindeckung nicht glänzende Materialien in den ortsüblichen roten und dunklen Farben (schwarz, braun, anthrazit, rot) zulässig. Dies gilt nicht für auf der Dacheindeckung installierte Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solarthermie und Photovoltaik-Anlagen).

Aus städtebaulich-gestalterischen Gründen müssen darüber hinaus untergeordnete Dachaufbauten (z.B. Schornsteine, Fahrstuhlschächte, Treppenräume, Lüftungsanlagen, Antennen, Einhausungen von Wärmepumpen, etc.), welche die Attika um mehr als 0,50 m überragen, einen Abstand von 1,20 m gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses einhalten. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, um eine möglichst hohe Energieausbeute zu ermöglichen und damit auch auf städtebaulicher Ebene einen Beitrag zur Förderung erneuerbarer Energien zu leisten. Die Ausnahme wird daher als zielführend und vertretbar eingestuft.

5.2 Gestaltung von Einfriedungen

Aus gestalterischen Gründen und zur Förderung eines offenen städtebaulichen Charakters sind im Plangebiet ausschließlich offene Einfriedungen, wie z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter, Holzzäune oder Streckmetall bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über der Geländeoberfläche zulässig. Mauersockel sind - mit Ausnahme von Stützmauern - unzulässig. Die Einfriedungen sind zur Gebietsdurchgrünung mit standortgerechten Laubsträuchern zu bepflanzen oder mit Kletterpflanzen zu beranken. Blickdichte Einfriedungen und Zäune aus Kunststoff (mit Kunststoffen durchflochtene Metallgitter, usw.) sind aus städtebaulich-gestalterischen Gründen (Vermeidung eines geschlossenen Erscheinungsbildes) unzulässig. Um Kleintieren eine Durchgängigkeit des Plangebietes zu ermöglichen, wird generell empfohlen, ein Mindestbodenabstand oder eine horizontale Maschenweite von 0,15 m einzuhalten.

5.3 Abfall- und Wertstoffbehälter

Ebenfalls aus gestalterischen und ästhetischen Gründen in Bezug auf das künftige Ortsbild wird bestimmt, dass Abfall- und Wertstoffbehälter im Baugebiet mit der lfd. Nr. 2 ausschließlich in einem Abstand von 5,0 m zur vorgelagerten Erschließungsstraße zulässig sind. Damit soll zudem die Anordnung dieser Einrichtungen in den rückwärtigen und besonders schützenswerten Gartenbereichen vermieden werden.

Unabhängig davon gilt aus gestalterischen Gründen, dass Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen, in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen, mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit einem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben sind.

5.4 Grundstücksfreiflächen

Zur Förderung der Durchgrünung und zur gestalterischen Aufwertung des Plangebietes sind die nicht überbauten Grundstücksfreiflächen wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und als naturnahe Grün- und Gartenfläche zu gestalten. Hiervon sind mindestens 30 % der Flächen mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum 25 m² oder 1 Strauch 5 m².

6. Berücksichtigung umweltschützender Belange

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden.

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Um Doppelungen zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert.

Der Umweltbericht liegt der Begründung des Bebauungsplans als eigenständiges Dokument bei. Er ist Teil der Begründung.

6.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden.

Die Übernahme der Kompensation der durch den Bebauungsplan vorbereiteten und verbleibenden Eingriffe in Natur und Landschaft wird im vorliegenden Fall gemäß § 5 Abs. 6 Kompensationsverordnung (KV) verbindlich vom Inhaber des Ökokonto mit der Nummer 25.1-1208-4115/11 verbindlich durch Freistellung erklärt.

6.3 Artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Aus der Analyse sind als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Vogelarten **Feldlerche, Grünfink, Rebhuhn, Star, Stieglitz und Waldohreule**, als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Säugetiere der **Feldhamster** hervorgegangen. Dementsprechend sind artenschutzrechtliche Konflikte möglich. Fledermäuse, Haselmaus und Reptilien wurden nicht nachgewiesen.

6.3.1 Artenschutzrechtliche Konflikte

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung und Tötung), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Erhebliche Störung) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann für den Feldhamster nach der Prüfung bei Berücksichtigung von Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Hierbei sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

Vermeidungsmaßnahmen:

Feldhamster

- Vergrämung der Feldhamster durch das Einrichten von Schwarzbrache im Eingriffsbereich.
- Beginn der Bauarbeiten nach erfolgreicher Vergrämung, der im Baufeld vorhandenen Feldhamster. Dies ist durch eine Kontrollbegehung zu belegen. Bei festgestellten Bauten sind diese im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen (z.B. Abfangen und Umsiedlung in nicht beanspruchte Bereiche im Bereich der lokalen Population) zugestimmt wurde.

➤ Berücksichtigung im Bebauungsplan > Handlungsbezogene Maßnahme; daher aufgrund fehlender Ermächtigungsgrundlage nicht nach BauGB festsetzbar. Übernahme als Hinweis für den Vollzug.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme):

Feldhamster

- Herstellung von mehrjährigen Blühstreifen in einer jährlich rotierenden Nutzung auf einer Gesamtmaßnahmenfläche von ca. 3.000 m² auf Flurstück 39, Flur 10, Gemarkung Niederwöllstadt. Hierbei sind folgende Voraussetzungen zu beachten:

- Mindestbreite Blühstreifen: 20 m.
 - Saatgut „Wildarten-Mischung Rebhuhn“; Interreg North-Sea-Region-Projekt PARTRIDGE oder ein vergleichbares Saatgut.
 - Saatbettvorbereitung, Einsaat und Saatstärke ist auf das jeweilig verwendete Saatgut anzupassen. Bei Verwendung der oben genannten Saatgutmischung beträgt die Ausaatmenge 3-5 kg/Hektar.
 - Kein Einsatz von Düngern, Herbiziden, Insektiziden, Rodentiziden, Fungiziden.
 - Der Blühstreifen ist alle 3 bis 5 Jahre in Abhängigkeit der tatsächlichen Pflanzenzusammensetzung und dessen Zustands neu anzulegen.
 - Herstellung von Wintergetreidestreifen auf einer Gesamtmaßnahmenfläche von ca. 3.000 m² auf Flurstück 39, Flur 10, Gemarkung Nieder-Wöllstadt. Hierbei sind folgende Voraussetzungen zu beachten:
 - Mindestbreite Streifen: 20 m.
 - Die Lage des Wintergetreidestreifens ist unter Berücksichtigung einer sinnvollen Fruchtfolge regelmäßig zu wechseln. Der aktuelle Standort ist jährlich mitzuteilen. Im ersten Jahr ist abweichend die Einsaat von Sommergetreide möglich.
 - Monitoring der Maßnahmen (Bestandskontrolle über mind. 5 Jahre).
- Berücksichtigung im Bebauungsplan > Weitgehend als Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

Allgemeine Maßnahmen für Vögel mit günstigem Erhaltungszustand und Allgemeine Störungen

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung und Tötung) kann für die betroffenen Arten nach der Prüfung ausgeschlossen werden.

Allgemeine Hinweise

Zur Vermeidung von Eingriffen in Ruhe- und Fortpflanzungsstätten und der damit möglichen Tötung und Verletzung von Individuen sind generell folgende Maßnahmen zum Schutz und Erhalt der Avifauna zu beachten:

- Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (01. März - 30. Sept.) aus artenschutzrechtlichen Gründen abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.
 - Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten sind gemäß § 37 Abs. 3 HeNatG großflächige Glasfassaden zu vermeiden. Dort wo sie unvermeidbar sind, ist die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) so zu reduzieren, dass ein Vogelschlag vermieden wird. Zur Verringerung der Spiegelwirkung sollte eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15 % verwendet werden.
- Berücksichtigung im Bebauungsplan > weitgehend handlungsbezogene Maßnahme (v.a. Pkt. 1); daher aufgrund fehlender Ermächtigungsgrundlage nicht nach BauGB festsetzbar. Übernahme als Hinweis für den Vollzug.

Artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Nahrungsgäste

Der Planungsraum und dessen Umfeld stellt für Bluthänfling, Elster, Girlitz, Heckenbraunelle, Mäusebussard, Neuntöter, Rauchschwalbe, Sumpfrohrsänger, Teichrohrsänger, Türkentaube, Turmfalke und Weißstorch ein gelegentlich frequentiertes Jagd- und Nahrungsrevier dar. Durch die aktuelle Nutzung finden die Nahrungsgäste insgesamt mäßige Bedingungen mit einem angemessenen Angebot an Beutetieren. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die festgestellten Arten nur eine lose Bindung an den Planungsraum aufweisen und ggf. auf Alternativflächen in der Umgebung ausweichen. Entsprechend geeignete Strukturen kommen im Umfeld des Planungsraums noch regelmäßig vor. Es ist mit keiner Beeinträchtigung der Arten zu rechnen, die eine erhebliche Verschlechterung des Erhaltungszustands der jeweiligen lokalen Populationen bedingen könnte. Lärmemissionen sowie sonstige Störungen während der Bauzeiten führen meist zu vorübergehenden Beeinträchtigungen der Fauna. Die bauzeitliche Verdrängung ist somit in der Regel nur temporär und klingt nach Abschluss der Baumaßnahme ab.

Aus fachgutachterlicher Sicht stehen der Planung unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen keine artenschutzrechtlichen Konflikte entgegen. Unter Berücksichtigung aller oben genannten Maßnahmen besteht kein Erfordernis der Zulassung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG.

7. Allgemeiner Klimaschutz und Erneuerbare Energien

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird dabei zunächst auf die ausdrückliche Zulässigkeit der Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen sowie die Bestimmungen zur Dachbegründung und den weiteren grünordnerischen Maßnahmen hingewiesen.

Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien sowie der einzuhaltenden Effizienzstandards verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung gemäß dem (sich aktuell in Veränderung begriffenen) Gebäudeenergiegesetz (GEG) einzuhalten sind.

Die Gemeinde beabsichtigt ferner, die Wärmeversorgung des neuen Baugebiets im Rahmen ihrer kommunalen Wärmeplanung durch Abwärme eines anzusiedelnden Gewerbebetriebes zu gewährleisten. Einzelheiten liegen aufgrund des relativ frühen Planungsstadiums des Ansiedlungsprojektes gegenwärtig jedoch noch nicht vor.

Für den Fall, dass die Versorgungskonzeption im Zuge der kommunalen Wärmeplanung nicht entsprechend dem zeitlichen Fortgang der Wohngebietsentwicklung erfolgen kann, wurden weitere Wärmeversorgungsoptionen untersucht, so dass eine nachhaltige und klimaschonende Entwicklung grundsätzlich sichergestellt ist.

In Rede stehen dabei Maßnahmen zum Aufbau eines sogenannten „kalten Nahwärmenetzes“ durch Nutzung der ganzjährig vorherrschenden oberflächennahen konstanten Bodentemperatur mit Hilfe von sogenannten Boden-Klima-Tauschern.

Alternativ befinden sich auch Möglichkeiten zur Etablierung einer zentralen Eisspeicherheizung, bestehend aus einer Sole/Wasser-Wärmepumpe und einem Eisspeicher, in Prüfung. Durch die Kombination von Sole/Wasser-Wärmepumpe und Eisspeicher kann dabei nicht nur dem Erdreich Wärme entzogen werden, sondern auch dem Wasser und der Umgebungsluft.

Zu guter Letzt besteht auch die Option auf eine dezentrale Wärmeversorgung in Form von Luft-Luft-Wärmepumpen in Kombination mit Fotovoltaikanlagen und einer effizienten Gebäudedämmung.

Da die finale Konzeption gegenwärtig noch nicht abschließend feststeht, wird auf weitergehende Festsetzungen im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung, u.a. aus Gründen der planerischen Zurückhaltung, verzichtet.

8. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz aus dem Jahr 2023 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

8.1 Überschwemmungsgebiet

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

8.2 Oberirdische Gewässer

Im Plangebiet befinden sich keine oberirdischen Gewässer.

8.3 Wasserschutzgebiete

Der in den Unterlagen angegebene Oberhessische Heilquellenschutzbezirk wurde zwischenzeitlich vom Regierungspräsidium Darmstadt aufgehoben (VO vom 22.06.2023, StAnz. 31/2023 S. 1017).

8.4 Wasserversorgung

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde die Trink- und Löschwassersituation durch das Büro Lang-Rau unter Berücksichtigung der vorhandenen Infrastruktur bewertet. Dabei ergab sich ein täglicher Mehrbedarf an Trinkwasser von geschätzten 66,6 m³ und ein Löschwasserbedarf nach DVGW W 405 über 2 Stunden von 48 m³/h.

Aktuell verläuft eine Trinkwasserleitung DN 80 im „Friedhofsweg“ quer durch das Baugebiet. Diese ist im Zuge der Baugebieterschließung umzubauen bzw. zu verlegen. Aus trinkwasserhygienischen Gründen sollte die bestehende Leitung im „Friedhofsweg“ im Bereich des geplanten Kindergartens an das Baugebiet angeschlossen werden. Zur Erreichung der geforderten Löschwassermengen ist weiterhin der Anschluss des Baugebiets an die vorhandene Trinkwasserleitung DN 200 im Bereich der „Friedrich-Ebert-Straße“ erforderlich. Grundsätzlich ist eine Leitungsdimension DN 100 im Baugebiet ausreichend. Im nordwestlichen Bereich des Baugebietes entlang der Bahnlinie kann der Druck bei maximaler Abnahme im Netz unter dem anzustrebenden Mindestdruck gemäß DVGW W 400-1 liegen. Eventuell werden in diesem Bereich hausinterne Druckerhöhungsanlagen erforderlich. Eine Erhöhung des Rohrleitungsquerschnitte größer DN 100 verbessert die Situation nur unzureichend.

Zum Nachweis der Löschwassermengen wurden drei Unterflurhydranten im Baugebiet in der Vorplanung vorgesehen. Damit können die geforderten 48 m³/h an Löschwasser über das Trinkwassernetz bereitgestellt werden. Die Löschwasserreserve des Hochbehälters in Ober-Wöllstadt ist ausreichend, um diese Löschwassermenge über mindestens 2 Stunden zu gewährleisten.

Die Gemeinde Wöllstadt hat einen Wasserlieferungsvertrag mit den Oberhessischen Versorgungsbetrieben AG (kurz OVAG) bis zum Jahr 2030 geschlossen. Die OVAG und die Gemeinde Wöllstadt befinden sich bereits in Abstimmungen und streben eine Fortführung des Wasserlieferungsvertrag an. Gemäß dem vorgenannten Wasserlieferungsvertrag ist eine jährliche Versorgung von etwa 350.000 m³/a sichergestellt. In den letzten Jahren wurde für die Gemeinde Wöllstadt folgender Wasserverbrauch dokumentiert: Jahr 2022 - ca. 290.000 m³/a; Jahr 2023 - ca. 283.000 m³/a.

Das Baugebiet "Ilbenstädter Straße" hat gemäß den Berechnungen des Ingenieurbüros Lang-Rau vom 31.05.2024 einen Trinkwasserbedarf von täglich 66,6 m³ was einem jährlichen Wassermehrbedarf von 24.300 m³/a entspricht. Der Wasserverbrauch der Gemeinde Wöllstadt, einschließlich dem vorliegend geplanten Baugebiet "Ilbenstädter Straße" wird somit auf ca. 315.000 m³/a prognostiziert. Die Versorgung ist damit grundsätzlich sichergestellt.

8.5 Abwasserbeseitigung

8.5.1 Niederschlagswasser

Versickerungsfähigkeit: Im Rahmen der Planungen zur Niederschlagsentwässerung wurde zunächst eine *Ermittlung der Durchlässigkeit der anstehenden Böden bezüglich der Versickerungsfähigkeit* durch die Prof. Dr. Knoblich Umwelt- & Baugrundberatung GmbH durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die qualitativen Anforderungen des im Sinne des Arbeitsblattes DWA - A 138 zu erfüllenden entwässerungstechnisch relevanten Versickerungsbereiches, zwischen einem kf-Wertebereich von 1×10^{-3} bis 1×10^{-6} m/s liegen. Die aus den Untersuchungen resultierenden Durchlässigkeitsbeiwerte werden für die anstehenden Böden mit einem arithmetischen Mittel des kf-Wertes von $3,4 \times 10^{-7}$ m/s unterschritten.

Schlussfolgernd kann durch die niedrigen Versickerungsraten bei den anstehenden Böden, keine optimale Versickerung gewährleistet werden, weshalb dementsprechend eine Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Projektareal, aufgrund der hydrogeologischen Bodenbeschaffenheit, nicht zu empfehlen ist.

Des Weiteren könnten durch Aufstauungen in den Versickerungsanlagen anaerobe Verhältnisse in der ungesättigten Zone auftreten, welche das Rückhalte- und das Umwandlungsvermögen zusätzlich ungünstig beeinflussen würden.

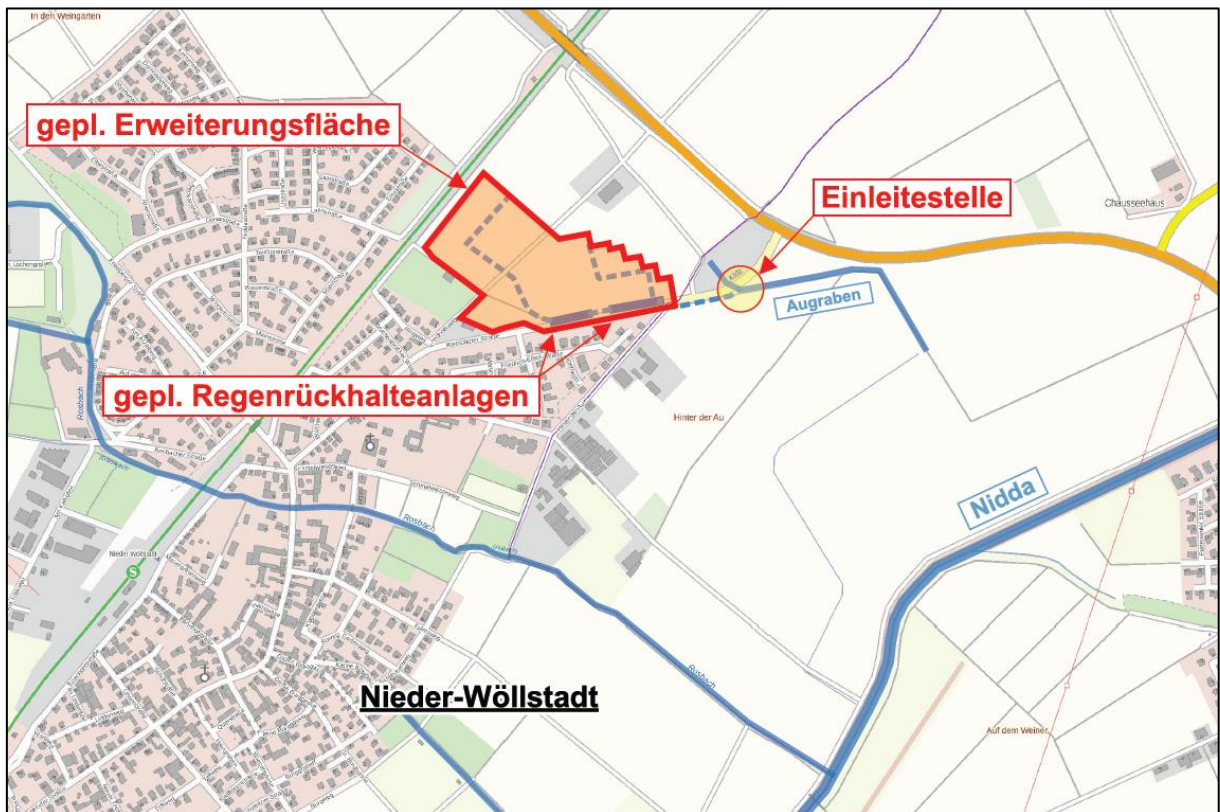
Weiter kann die Inhomogenität der bindigen Bodenmatrix des anstehenden Bodens eine dauerhafte und kontrolliert sichere Versickerung nicht gewährleisten. In den abgeteufte Sondierungen wurden auf kurze Distanz unterschiedliche Gehalte an bindigen Bodenanteilen von Schluff und sogar Ton in verschiedenen Höhenlagen angetroffen, die den angesetzten Durchlässigkeitsbeiwert deutlich verschlechtern können. Aus den vorangegangenen Gründen wird empfohlen auf eine Versickerung zu verzichten.

Konzeption der Niederschlagsableitung: Die Ableitung des Niederschlagswassers soll in südöstlicher Richtung erfolgen. Parallel zur Ilbenstädter Straße sind zwei Regenrückhalteräume (RRR) geplant. Als erforderliches Rückhaltevolumen wurden entsprechend dem Berechnungsansatz nach dem Arbeitsblatt ATV-A 117 für den westlichen RRR 238,1 m³ und den östlichen 223,9 m³ ermittelt. Die Bemessung wurde mit einer 2-jährlichen Überschreitungshäufigkeit durchgeführt. An den Ausläufen beider RRR befinden sich Drosselschächte, welche das Niederschlagswasser mit einer spezifischen Drosselwassermenge von 2 l/(s*ha) weiterleiten. Schließlich wird das gedrosselte Niederschlagswasser über eine Stahlbetonleitung DN 700 nach etwa 170 m in den vorhandenen Au graben eingeleitet.

Die Funktion des Augrabens wiederum, in den die Niederschlagsentwässerung geleitet wird, wurde in seiner Leistungsfähigkeit hydrodynamisch untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass der Einfluss des Baugebiets auf den Graben ist als gering zu bewerten ist. Der Graben ist leistungsfähig, um das anfallende Wasser kontrolliert mit niedrigem Abfluss ($Q_{\max} = 27,7 \text{ l/s}$) in die Nidda abzuleiten. Die Nidda wiederum hat einen mittleren Abfluss (MQ1958-2019) von ca. 6.000 l/s. (<https://www.hlnug.de/static/pegel/wikiweb3/webpublic/#!/overview/Wasserstand/station/41949/Ilbenstadt/DGJ>). Hieraus lässt sich ableiten, dass die vorliegende Entwässerungskonzeptionen keinen signifikanten Einfluss hat. Aus hydraulischer Sicht hat das Regenwasser aus dem Baugebiet „Ilbenstädter Straße“ in diesem Fall keine nachteiligen Folgen für das Gesamtsystem.

Mit der vorliegenden Konzeption wurde der Nachweis erbracht, dass der Bebauungsplan hinsichtlich der Belange einer geordneten Niederschlagsentwässerung technisch und grundsätzlich vollzugsfähig ist.

Übersichtsplan Niederschlagsentwässerung



Quelle: Büro Zick-Hessler

Für die Einleitung von Niederschlagswasser aus der Baugebietserschließung „Ilbenstädter Straße“ in den vorhandenen Au graben hat die Gemeinde Wöllstadt dementsprechend bereits eine Erlaubnis nach § 8 Absatz 1 und § 13 des Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit §§ 10-12 des Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 9 Absatz 2 des Hessischen Wassergesetz (HWG) beantragt (Stand 09/24). Angeforderte Nachträge wurden ebenfalls bearbeitet und nachgereicht. Der Antrag befindet sich noch in Prüfung. Es wird davon ausgegangen, dass dem Antrag zeitnah stattgegeben wird, so dass die Entwässerung auch genehmigungsrechtlich grundsätzlich vollzugsfähig ist.

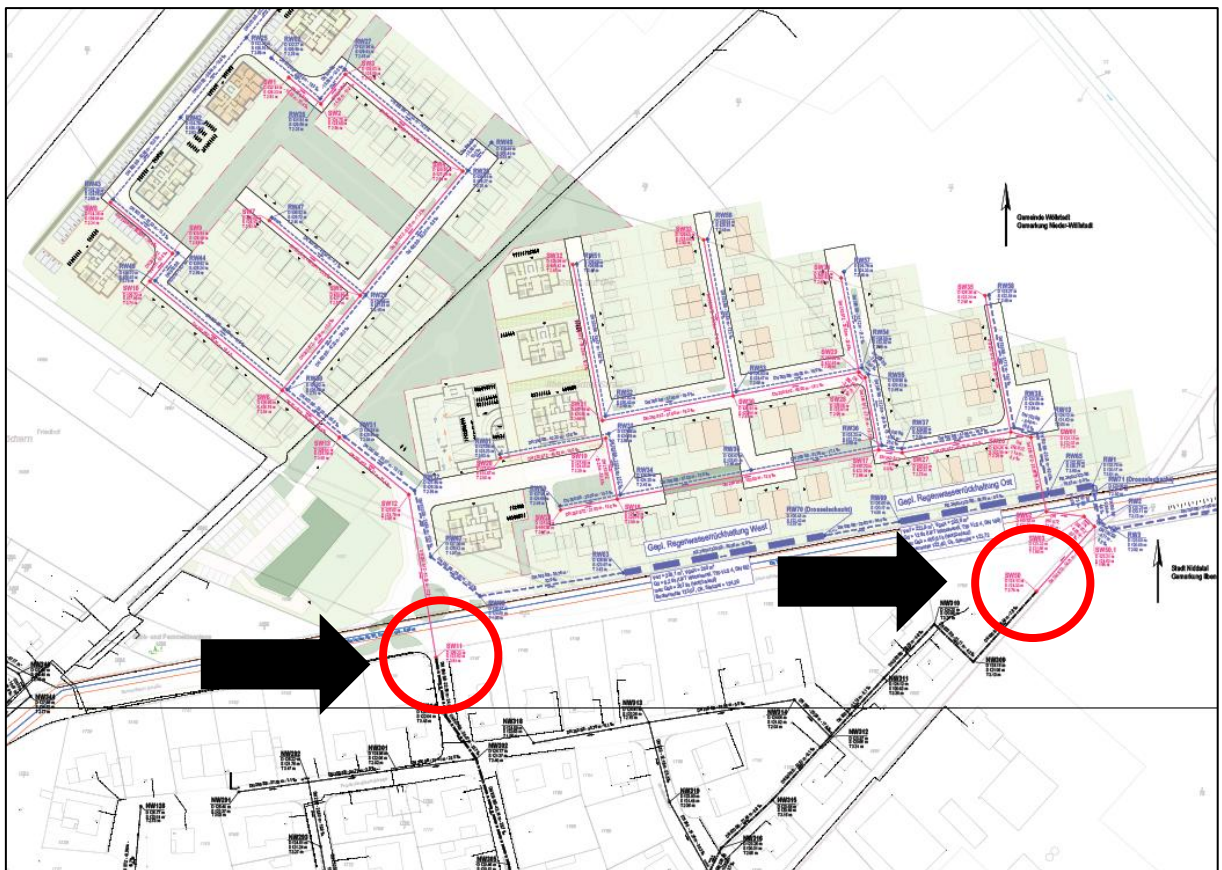
Im Hinblick auf die Verfügbarkeit der für die Niederschlagentwässerung erforderlichen Flächen (Bedarf für RRR und Inanspruchnahme der Gräben, etc.) kann festgehalten werden, dass die Bereiche für die RRR im Bebauungsplan über Leitungsrechte gesichert bzw. als Flächen für die Abwasserbeseitigung festgesetzt werden. Die für die Ableitung in Anspruch zu nehmenden Flächen befinden sich in öffentlichem Eigentum (Land Hessen / hessen mobil / kommunale Flächen), so dass auch die Flächenverfügbarkeit grundsätzlich gegeben ist.

8.5.2 Schmutzwasser

Die Entwässerung wurde durch das Büro Zick-Hessler betrachtet und u.a. in einem Antrag auf Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser sowie in nachstehenden Lageplan dokumentiert. Die Gemeinde Wöllstadt gehört mit ihren Ortsteilen Ober- und Nieder-Wöllstadt zum Einzugsgebiet der Kläranlage des Abwasserverbands Aubach und entwässert überwiegend im Mischsystem.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird über die vorhandenen Hauptsammler bzw. über Anschlüsse in der Friedrich-Ebert-Straße und Hinter der Au an die bestehenden Kanalisation zur Kläranlage abgeleitet und dort in die Nidda abgeschlagen.

Lageplan Kanal



Quelle: Büro Zick-Hessler

9. Boden, Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

9.1 Kampfmittel

Hinweise auf Kampfmittel im Plangebiet liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vor. Sollten im Zuge der Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

9.2 Vorsorgender Bodenschutz

Im Rahmen des vorsorgenden Bodenschutzes wird auf die "Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen" des hessischen Umweltministeriums hingewiesen. Die DIN 19731, DIN 18915 und DIN 19639 sind bei der Bauausführung zu beachten und einzuhalten.

Nachfolgend werden verschiedene Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz aufgeführt, die als Hinweise für die Planungsebenen der Bauausführung und Erschließungsplanung vom Bauherrn / Vorhabenträger zu beachten sind:

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, beispielsweise Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB. Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, d.h. Erhaltung des Infiltrationsvermögens. Bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden (siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017).
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden anlegen (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z. B. durch Absperrung mit Bauzäunen, Einrichtung fester Baustraßen oder Lagerflächen. Bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufuss, z.B. zufließendes Wasser von Wegen. Der ggf. vom Hang herabkommende Niederschlag ist während der Bauphase – beispielsweise durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes –, um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten. Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen.
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.

12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit sowie positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

9.3 Denkmalschutz

Im Umfeld des Plangebietes sind flächenhafte Bodendenkmäler zu erwarten. Im Rahmen der Planungen wurde daher eine geophysikalische Prospektion zur Erfassung archäologischer Bodendenkmäler durchgeführt. Dabei wurde eine Vielzahl an Hinweisen auf eine frühere Besiedelung in Form von verfüllten Gruben, Kreisgräben und langgestreckten Gräben erfasst. Die Bewertung der archäologischen Strukturen erfolgt in Zusammenarbeit mit den zuständigen Landes- bzw. Bezirksarchäologen.

Zwischenzeitlich wurden zudem Grabungsmaßnahmen zur Sicherung und Dokumentation der Befunde begonnen. Der Abschluss der Maßnahmen steht noch nicht final fest. Es sind gegenwärtig jedoch keine Aspekte erkennbar, die einer späteren Bebauung grundsätzlich entgegen stehen.

Generell gilt: Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (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.

10. 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.

Im Rahmen der Planung sind vorliegend die von der Bahnlinie und den angrenzenden Straßen einwirkenden Schallemissionen relevant. Daher wurde eine schalltechnische Untersuchung angefertigt, welche die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen unter Berücksichtigung der Ausbauplanung der Bahnlinie S 6 untersucht. Die wesentlichen Ergebnisse sind nachfolgend zusammenfassend dargestellt. Es wird zudem auf die Ausführungen in Kapitel 4.12 verwiesen, in dem dargestellt wird, wie die nachstehenden Ergebnisse Eingang in die Festsetzungen des Bebauungsplanes gefunden haben.

Die schalltechnischen Untersuchungen haben zu folgenden Ergebnissen geführt:

- *Die Beurteilungspegel des Verkehrslärms durch die planfestgestellte Bahnstrecke 3900 / 3684 unter Berücksichtigung der planfestgestellten Lärmschutzwände im Nordwesten des Plangebiets sowie die Ilbenstädter Straße im Süden des Plangebiets betragen bei freier Schallausbreitung*

- $L_{r,Tag/Nacht} = 54 \dots 69 / 48 \dots 65 \text{ dB(A)}$.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete

$$O_{WWA,Tag/Nacht} = 55 / 45 \text{ dB(A)}$$

werden vor allem in der Nähe der Bahnstrecken um bis zu

$$\Delta L_{r,Tag} = + 14 / + 20 \text{ dB(A)}$$

überschritten.

Dabei ist festzustellen, dass der von der Rechtsprechung anerkannte als Schwellenwert der Gesundheitsgefahr anerkannte Beurteilungspegel in der Nacht

$$L_{r,Nacht} = 60 \text{ dB(A)}$$

überschritten wird.

- Auf Grund der Überschreitungen sind insbesondere entlang der Bahnstrecken aktive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Zur Vermeidung von Beurteilungspegeln über 60 dB(A) in der Nacht in den Vollgeschossen wird eine Lärmschutzwand an den parallel zu den Bahnstrecken verlaufenden Grenze des Geltungsbereichs mit überwiegend 4 bis 5 m Höhe über Gelände vorgeschlagen. Mit Hilfe dieser Maßnahme können die Beurteilungspegel im Plangebiet bei freier Schallausbreitung in der Erdgeschossenebene um bis zu mehr als 10 dB(A) und in der Ebene des Staffelgeschosses noch um bis zu 4,5 dB(A) gesenkt werden.

Dennoch verbleiben im Plangebiet Überschreitungen der Orientierungswerte am Tag und in der Nacht. Daher sind zum Schutz vor den Geräuscheinwirkungen des Verkehrs weitere Maßnahmen an den Gebäuden in Form

- verbesserter Außenbauteile,
- schallgedämmter Lüftungseinrichtungen für in der Nacht zum Schlafen genutzter Aufenthaltsräume, in Zonen, in denen ein Beurteilungspegel von mehr als 50 dB(A) in der Nacht einwirkt,
- des Ausschlusses von Außenwohnbereichen in Zonen, in den ein Beurteilungspegel von mehr als 64 dB(A) am Tag einwirkt, sowie
- des Ausschlusses der Orientierung von Fenstern von in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen zu Gebäudefassaden, die mit einem Beurteilungspegel von mehr als 60 dB(A) in der Nacht beaufschlagt sind, erforderlich.

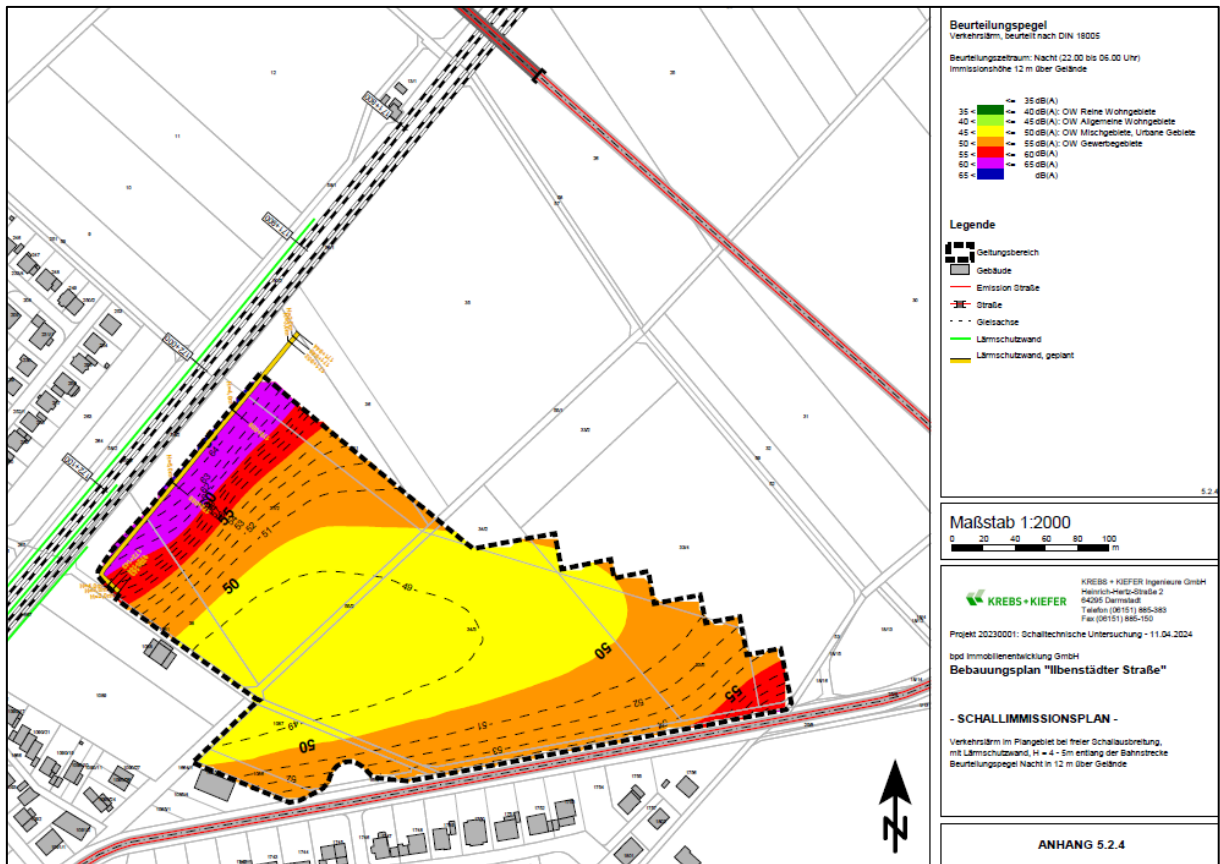
Die Vorkehrungen zum Schutz vor den Geräuscheinwirkungen des Verkehrs gehen als zeichnerische und textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan ein.

- Erste Untersuchungen des vom Quartiersparkhaus ausgehenden Anlagenlärms deuten auf eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an schutzwürdigen Nutzungen im Umfeld des Quartiersparkhauses hin. Die Fassadengestaltung des Quartiersparkhauses ist so auszuführen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Der Nachweis ist auf der Ebene der Baugenehmigung zu führen.

Die vorstehenden Ergebnisse sind in Form von Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt worden. Details der Untersuchung können dem beiliegenden Fachgutachten; die Festsetzungen den Planunterlagen bzw. Kapitel 4.12 dieser Begründung entnommen werden.

Zusammenfassend geht die Gemeinde Wöllstadt davon aus, dass mit den getroffenen Maßnahmen gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse im Plangebiet hergestellt werden können und dabei auch die Auswirkungen insb. der Bahnstrecke berücksichtigt wurden. Der Bebauungsplan ist somit aus immissionsschutzrechtlicher Perspektive vollzugsfähig.

Schallimmissionsplan - Verkehrslärm im Plangebiet bei freier Schallausbreitung mit Lärmschutzwand, Beurteilungspegel Nacht in 12 m über Gelände (Plan beispielhaft zur Erläuterung)



Quelle: KREBS + KIEFER Ingenieure GmbH

11. Weitere nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise

11.1 Stellplatzsatzung

Die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Gemeinde Wöllstadt in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

11.2 DIN-Normen

Sofern in den Festsetzungen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle ggf. aufgeführten DIN-Normen und Regelwerke, etc. im Rathaus der Gemeinde Wöllstadt, Bauamt, Paul-Hallmann-Straße 3, 61206 Wöllstadt während der allgemeinen Dienststunden von jedermann eingesehen werden.

11.3 Abfallbeseitigung

Bei Bau-, Abriss und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt "Entsorgung von Bauabfällen" (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten (www.rp-giessen.hessen.de). Umwelt & Natur, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Baustellenabfälle). Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (zum Beispiel Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle, wie zum Beispiel Asbestzementplatten). Downloadlink: https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/baumerkblatt_2018-09-01.pdf

11.4 Sonstige Infrastruktur

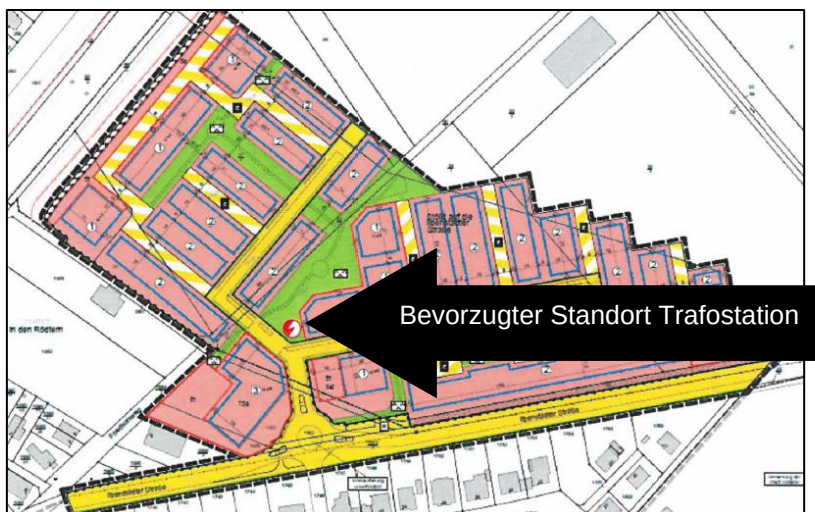
ovag Netz GmbH

In dem ausgewiesenen Gebiet ist eine 0,4 kV Erdleitung vorhanden. Bestandspläne sind erhältlich unter planauskunftstrom@ovag-netz.de. Es wird gebeten, bei evtl. notwendig werdenden Erdarbeiten (Kanal, Wasserleitung, Straßenbau, Lärmschutteinrichtung, etc.) im Bereich der Kabel, die ausführende Firma darauf aufmerksam zu machen, dass diese sich - um Störungen zu vermeiden - vor Arbeitsbeginn mit dem Netzbezirk Friedberg, Dorheimer Straße, 61231 Bad Nauheim; Tel. (06031) 82 1650, bezirk-friedberg@ovag-netz.de in Verbindung setzt.

Für die Versorgung des geplanten Baugebietes mit elektrischer Energie ist vsl. der Bau einer Transformatorstation erforderlich. Ein geeigneter Standort wurde in dem beigefügten Plan eingezeichnet (Fläche von 5 m Breite * 6,1 m Tiefe mit einem Kanalanschluss an der rechten vorderen Grundstückseite).

Für Rückfragen, den Standort betreffend, steht die Fachabteilung in Friedberg - Tel. 06031/82-1231 – zur Verfügung. Das Grundstück bleibt weiterhin im Eigentum der Gemeinde; die OVAG wird für den Bau, den Betrieb und den Unterhalt der Transformatorstation, eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit, zu Gunsten der OVAG, eintragen lassen.

Es wird zum gegebenen Zeitpunkt um Informationen gebeten, damit eine termingerechte Umsetzung notwendiger Erweiterungen oder Veränderungen des elektrischen Netzes gewährleistet werden kann.



Telekom Technik GmbH

Die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom werden von der Baumaßnahme berührt und müssen bei Bedarf gesichert, verändert oder verlegt werden. Für den Abbruch der bestehenden Hauseinführungen und eventuelle Neuanschlüsse bitte rechtzeitig bei unserem Bauherrenberatungsbüro unter der Hotline 0800 330 1903 Kontakt aufnehmen. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage, der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Aktuelle Bestandsunterlagen erhalten Sie auch über das Web Portal <https://trassenauskunftkabel.telekom.de> oder per eMail bei planauskunft.mitte@telekom.de.

Erschließung: Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,2 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH über den zentralen Posteingang (T-NL-Suedwest-PTI-34-AS@telekom.de) so früh wie möglich, mindestens 9 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Deutsche Bahn

Abstandsflächen: Die Abstandsflächen gemäß LBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

Abstimmung bei Baumaßnahmen: Alle Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke müssen mit der DB Netz AG abgestimmt werden. Sollten Bauanträge im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, ist der Bauherr darauf hinzuweisen, dass eine Abstimmung mit der DB Netz AG erfolgen muss. Ein privates Bauvorhaben kann nur genehmigt werden, wenn es neben den Vorschriften des allgemeinen (Landes-)Baurechts auch sonstige öffentliche Vorschriften (z.B. solche des Eisenbahnrechts) einhält und die öffentliche Sicherheit - eben auch die des Eisenbahnverkehrs - nicht gefährdet wird. Einzureichen sind daher prüfbare Unterlagen mit Bahnbezug (s.u.). Dies gilt nicht nur für die Gebäude und Tiefgarage, sondern auch für die Lärmschutzwand. 1. Darstellung im Lageplan; 2. Querschnitte mit Bahnbezug (Lage, Höhe, Gleisachse, Grenze); 3. Ggf. statische Berechnung (vom Eisenbahn-Bundesamt geprüft). Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind der DB zur Stellungnahme vorzulegen. Weitere Bedingungen und Auflagen vorbehalten.

Überbauung: Bahngelände darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden. Grenzsteine sind vor Baubeginn zu sichern. Sie dürfen nicht überschüttet oder beseitigt werden. Erforderlichenfalls sind sie zu Lasten des Bauherrn neu einzumessen und zu setzen.

Standssicherheit: Die Standssicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten.

Bauarbeiten: Der Eisenbahnbetrieb darf weder behindert noch gefährdet werden. Die Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Einflussbereichs von Eisenbahnverkehrslasten (Stützbereich) durchgeführt werden. Die Sicht auf die Anlagen der Leit- und Sicherungstechnik darf zu keiner Zeit behindert werden. Bahnanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden. Bei Bauarbeiten in Gleisnähe sind die Veröffentlichungen der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung DGUV Vorschrift 1, DGUV Vorschrift 4, DGUV Vorschrift 53, DGUV Vorschrift 72, DGUV Regel 101-024, DGUV Vorschrift 78, DV 462 und die DB Konzernrichtlinien 132.0118, 132.0123 und 825 zu beachten. Wenn Sicherheitsabstände zu Bahnbetriebsanlagen unterschritten werden müssen, sind nach Art der jeweiligen Gefährdung geeignete Maßnahmen mit der DB Netz AG abzustimmen und zu vereinbaren. Die erforderlichen Nachweise und Planungen sind vorher zur Prüfung der DB Netz AG vorzulegen. Die DB Netz AG legt die Schutzmaßnahmen und mögliche Standsicherheitsnachweise für Bauwerke fest, die dann bindend zu beachten sind.

Oberleitung: Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zur Oberleitungsanlage. Auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung wird hingewiesen und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen. Bei allen Arbeiten und festen Bauteilen in der Nähe unter Spannung stehender, der Berührung zugänglicher Teile der Oberleitung ist von diesen Teilen auf Baugeräte, Kräne, Gerüste und andere Baubehelfe, Werkzeuge und Werkstücke nach allen Richtungen ein Sicherheitsabstand von mindestens 5 m einzuhalten (DIN EN 50122-1 (VDE 0115-3): 2011-09 und DB Konzernrichtlinien 997.0101 Abschnitt 4 und 132.0123A01 Abschnitt 1). In diesem Bereich dürfen sich weder Personen aufhalten noch Geräte bzw. Maschinen aufgestellt werden. Die Erdoberkante darf im Umkreis von 5,00 m um die Oberleitungsmastfundamente nicht verändert werden. Bei Unterschreitung der geforderten Abstände ist vom Veranlasser ein statischer Nachweis vorzulegen. Der Mindestabstand von Bauwerken zu den bahneigenen 15 / 20 kV - Speiseleitungen und zu Oberleitungsmastfundamenten muss jeweils 5,00 m betragen. Bei Bauarbeiten in der Nähe von Oberleitungen / Oberleitungsanlagen sind die Veröffentlichungen der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung DGUV Vorschrift 4 und DV 462 zu beachten.

Vorhandene Kabel und Leitungen / Sicherung von Bahnanlagen und Leitungen: Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften (auch auf benachbarten Fremdflächen) jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss. Falls eine Kabel- und Leitungsermittlung im Grenzbereich gewünscht wird, ist diese ca. 6 Wochen vor Baubeginn bei der DB AG, DB Immobilien ausschließlich über das Online-Portal zu beantragen. www.deutschebahn.com/jOnline_Portal/Kabelund_Leitungsanfragen. Weitere Informationen und wichtige Hinweise finden Sie auf der Internetseite www.deutschebahn.com/jKabelund_Leitungsanfragen.

Einsatz von Baukränen und Bauwerkzeugen: Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Einbau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Einfriedung: Der Bauherr ist angehalten, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird. Die Einfriedungen zur Bahneigentumsgrenze hin sind so zu verankern, dass sie nicht umgeworfen werden können (Sturm, Vandalismus usw.). Ggf. ist eine Bahnerdung gemäß VDE-Richtlinien vorzusehen. Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Parkplätze zur Bahnseite hin: Parkplätze und Zufahrt müssen auf ihrer ganzen Länge zur Bahnseite hin mit Schutzplanken oder ähnlichem abgesichert werden, damit ein unbeabsichtigtes Abrollen zum Bahngelände hin in jedem Falle verhindert wird. Die Schutzmaßnahmen sind in Abhängigkeit der Örtlichkeit festzulegen und ggf. mit Blendschutz zu planen. Die Schutzvorrichtung ist von den Bauherren oder dessen Rechtsnachfolgern auf ihre Kosten laufend instand zu setzen und ggf. zu erneuern.

Einfriedung von Spiel- und Sportplätzen nahe aktiver Bahnstrecken: Im Bereich des Kinderspielplatzes muss die Einfriedigung die entsprechende Höhe aufweisen. Es muss in jedem Falle vermieden werden, dass Kinder / Nutzer der Anlagen durch ihr Verhalten sich selbst und den Eisenbahnbetrieb beeinträchtigen bzw. gefährden können (z.B. durch Ball-spielen, Steine werfen auf vorbeifahrende Züge etc.). Die Einfriedung in diesem Bereich muss daher mit einem engmaschigen Gitter versehen werden. Bei der Errichtung von Spiel- und Sportplätzen nahe aktiver Bahnstrecken ist die DIN 18035-1:2003-02 zu beachten. Insbesondere verweisen wir auf die geforderte Höhe von Ballfängen.

Bepflanzung von Grundstücken zur Gleisseite: Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Konzernrichtlinie (Ril) 882 "Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle" zu beachten. Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen: Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Zuwegung zu den Bahnanlagen: Der Zugang zu den Bahnanlagen muss zu jeder Zeit für Mitarbeiter des DB Konzerns und beauftragte Dritte zum Zwecke der Instandhaltung mit Dienstfahrzeugen sowie für Rettungspersonal mit Rettungsfahrzeugen gewährleistet sein.

Kein widerrechtliches Betreten der Bahnanlagen: Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer: Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Vorflutverhältnisse: Die Vorflutverhältnisse dürfen durch die Baumaßnahme, Baumaterialien, Erdaushub etc. nicht verändert werden.

Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen: Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden (DB Konzernrichtlinie 836.4601 ff.). Ein Zugang zu diesen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen

Immissionen: Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen. In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Funknetzbeeinflussung: Durch die Entwicklung eines neuen Wohngebietes wird die GSM-R-Versorgung leicht negativ beeinflusst. Auf Grund der Versorgungslage ist daher nicht auszuschließen, dass es zu Beeinträchtigungen des GSM-R Netzes kommt, die eine sichere Gesprächsverbindung verhindern. Nach Fertigstellung der Gebäude, ist die Einhaltung der geforderten GSM-R Versorgung durch eine Messfahrt mit einem Funkmesszug nachzuweisen.

Keine Beschädigung und Verunreinigung der Bahnanlagen: Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

Haftungspflicht des Planungsträgers / Bauherrn: Für Schäden, die der Deutschen Bahn AG aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger / Bauherr. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind dann auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen.

12. Bodenordnung

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans ist die Durchführung eines Bauordnungsverfahrens erforderlich. Daher wurde von der Gemeindevertretung am 30.03.2023 eine Baulandumlegung für das Plangebiet nach § 46 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 45 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Gemeindevorstand wurde beauftragt, die Umlegung nach Anhörung der betroffenen Grundstückseigentümer durch Beschluss nach § 47 BauGB einzuleiten und das Umlegungsverfahren als Umlegungsstelle der Gemeinde durchzuführen. In der Sitzung des Gemeindevorstandes vom 13.11.2024 wurde der Einleitungsbeschluss „Umlegung NW25 Ilbenstädter Straße“ gefasst. Das Umlegungsverfahren erhält die Bezeichnung „Ilbenstädter Straße“. Der Umlegungsbeschluss wurde am 03.12.2024 bekannt gemacht.

Auf die Belange des Flurbereinigungsverfahrens wurde unter Punkt 1.7 bereits eingegangen.

13. Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung im Plangebiet zu dokumentieren und den Eingriff in Natur und Landschaft besser bewerten zu können, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz (digital errechnet) aufgestellt.

Geltungsbereich Plankarte 1	65667 qm
Allgemeine Wohngebiete	41602 qm
Verkehrsflächen	18781 qm
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	304 qm
Grünflächen	4981 qm

Geltungsbereich Plankarte 2	18000 qm
Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	18000 qm

14. Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht (als Teil der Begründung), Planungsbüro Fischer
- Bodenkundliches Gutachten Bebauungsplan NW25 „Ilbenstädter Straße“, Planungsbüro Fischer, 10/2024
- blfp planungs gmbh: Städtebauliches Konzept, ohne Datum
- PlanÖ GmbH: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Mai 2024 (aktualisiert Oktober 2024)
- KREBS+KIEFER Ingenieure GmbH: Schalltechnische Untersuchung, 27.05.2024
- Zick-Hessler Ingenieure: Erschließung „Wohnbebauung Nieder-Wöllstadt“ / „Antrag auf Erlaubnis des Rechtes zur Einleitung von Niederschlagswasser“ inkl. Anlage „Grabennachweis“, Juli 2024
- Ingenieurbüro Lang – Rau: Prüfung der Trink- und Löschwasserversorgung – Erläuterungsbericht, 02.07.2024
- Prof. Dr. Knoblich Umwelt- & Baugrundberatung GmbH: Ermittlung der Durchlässigkeit der anstehenden Böden bezüglich der Versickerungsfähigkeit, 22. Juli 2022
- HEINZ + FEIER GmbH: Verkehrsuntersuchung zum geplanten Wohngebiet nördlich der Ilbenstädter Straße in Nieder-Wöllstadt, 21.12.2023
- Geophysik RheinMain GmbH: Geophysikalische Prospektion zur Erfassung von archäologischen Bodendenkmälern, 25.11.2023

Planstand: 21.01.2025

Projektnummer: 22-2739

Projektleitung: Bode

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de