

Bebauungsplan der Innenbereichsentwicklung nach § 13a BauGB

Bebauungsplan „In der Bitz“

2. Bauabschnitt

Gemeinde Wölfersheim, Gemarkung Wohnbach

Begründung zum Entwurf

Erarbeitet im Auftrag von:



Gemeinde Wölfersheim

Hauptstraße 60
61200 Wölfersheim

Wölfersheim, September 2021



REGIOKONZEPT

Biedrichstraße 8c Telefon: +49 (6036) 9 89 36-40 mail@regiokonzept.de
61200 Wölfersheim Telefax: +49 (6036) 9 89 36-60 www.regiokonzept.de

Auftraggeber:



**Gemeindevorstand der Gemeinde
Wölfersheim**

Hauptstraße 60

61200 Wölfersheim

Tel.: (06036) 9736 – 0

Fax: +49 6036 9736 - 37

E-Mail: rathaus@woelfersheim.de

Homepage: www.woelfersheim.de

Auftragnehmer:



**REGIO
KONZEPT**

REGIOKONZEPT GmbH & Co. KG

Biedrichstraße 8c

61200 Wölfersheim

Tel.: (06036) 98936 - 40

Fax: (06036) 98936 - 60

E-Mail: mail@regiokonzept.de

Homepage: www.regiokonzept.de

Projektleitung: Dr. Heiko Sawitzky

Bearbeitung: B.Sc. Sabrina Müller

Inhaltsverzeichnis

(Begründung der Innenbereichsentwicklung)	1
1 Anlass der Planung	1
2 Bestand	2
2.1 Lage und Größe des Plangebiets	2
2.2 Nutzung	3
3 Übergeordnete Planungen und Ausweisung	4
3.1 Regionalplan Süd Hessen/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP) des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain)	4
3.2 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht	4
3.3 Schutzgebiete nach Wasserrecht	4
4 Verfahren der Innenbereichsentwicklung gem. § 13a BauGB	5
4.1 Aufstellung im beschleunigten Verfahren	5
4.2 Prüfung der Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Hinblick auf die Umweltbelange	6
4.3 Verfahrensübersicht und Ausblick	6
5 Planung	7
5.1 Erläuterung des Vorhabens	7
5.2 Ziele der Planung	8
5.3 Flächengliederung	9
6 Begründung der Planungsrechtliche Festsetzungen	12
6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)	12
6.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16-22 BauNVO)	13
6.3 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl	13
6.4 Höhe der baulichen Anlagen (in Metern)	14
6.5 Bauweise	15
6.6 Überbaubare Grundstücksflächen	15
6.7 Höchstzulässige Zahl von Wohneinheiten	15
6.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung, von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)	15
6.9 Anpflanzen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)	17
7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	17
7.1 Einfriedungen	17

7.2	Fassadengestaltung	18
7.3	Dachformen und Gestaltungen	18
8	Sonstige Belange	19
8.1	Verkehrsinfrastruktur	19
8.1.1	Erschließung durch den motorisierten Individualverkehr (MIV)	19
8.1.2	Fuß- und Radläufige Erschließung des Plangebiets	20
8.1.3	Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)	20
8.2	Ver- und Entsorgung	21
8.2.1	Wasserversorgung	21
8.2.2	Entwässerung.....	21
8.2.3	Energieversorgung	22
9	Artenschutz	22
10	Hinweise und Nachrichtliche Übernahme	23
10.1	Altlasten	23
10.2	Artenschutz	23
10.3	Bodenschutz – Vermeidung von Bodenschäden	23
10.4	Denkmalschutz	24
10.5	Grundstücksentwässerung	24
10.6	Löschwasserversorgung	24
10.7	Stellplatzsatzung der Gemeinde Wölfersheim	24
10.8	Wasserschutz	25
10.9	Umwelt- und Naturschutz	25
10.10	Verwertung von Niederschlagswasser	25
11	Quellenverzeichnis	26
11.1	Gesetze, Richtlinien und Verordnungen	26
11.2	Literatur	26
11.3	Internetquellen	26
	Anlage (Artenliste)	27

Tabellenverzeichnis

Tab 1.: Verfahrensübersicht	7
Tab. 1: Flächengliederung	9

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans „In der Bitz“ 2. BA, Hintergrund ALK	2
Abb. 2: Lages des Plangebiets (Foto: 07.08.2021 S. Müller)	3
Abb. 3: Entwurf zum Bebauungsplan „In der Bitz“ 2. Bauabschnitt	12
Abb. 5: Fuß- und Radweg zwischen Wohnbach und Bertstadt (Foto 07.08.2021 S. Müller).....	20
Abb. 6: Bushaltestelle „Berstädter Straße“ (Foto: 07.08.2021 S. Müller).....	21

(Begründung der Innenbereichsentwicklung)

1 Anlass der Planung

Die Gemeinde Wölfersheim möchte auf einem unter 0,5 ha großen Areal östlich des Ortsteils Wohnbach ein Wohngebiet realisieren. Mit der geplanten Ausweisung soll nicht nur das Angebot an Bauplätzen für das Wohnen in der Gemeinde Wölfersheim erweitert werden, sondern auch zur Eigentumsbildung in der Bevölkerung beitragen. Das geplante Vorhaben entspricht dem Grundsatz des § 1 (6) Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB), wonach den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung zu tragen ist.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wölfersheim hat bereits am 16.12.2005 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bauleitplans „In der Bitz“ 2. Bauabschnitt sowie die 1. Teiländerung des Bebauungsplans „In der Bitz“ gefasst.

Auf Basis des Aufstellungsbeschlusses wurde im April 2011 eine frühzeitige Beteiligung der Fachbehörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB durchgeführt. Aufgrund der zum damaligen Zeitpunkt noch vorhandenen Baulandreserven in Wohnbach innerhalb des B-Plan-Gebietes „Kämmergarten, 3.BA“ wurden von Fachbehörden Bedenken gegen die Ausweisung des Bebauungsplanes „In der Bitz, 2. Bauabschnitt“ erhoben. Die Ausweisung wurde daher zunächst nicht weiterverfolgt.

Inzwischen sind die Baulandreserven im Ortsteil Wohnbach erschöpft und es stehen für die zukünftige Eigenentwicklung aktuell keine Bauflächen mehr zur Verfügung. Daher beabsichtigt die Gemeinde Wölfersheim, ein Angebot an neuen Bauflächen in Wohnbach schaffen, um der aktuellen und sich abzeichnenden Bedarfslage gerecht zu werden. Die Planung der Gemeinde Wölfersheim sieht die Bereitstellung landwirtschaftlicher Flächen auf einer Größe von unter 0,5 ha für die Entwicklung des Wohngebietes vor. Für die Realisierung des Bauvorhabens ist im Vorfeld das notwendige Baurecht zu schaffen. Ziel des Bebauungsplans ist es, ein neues Wohngebiet zu entwickeln. Hierfür soll ein „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen werden. Die geplanten Vorhaben stellen einen wichtigen und zentralen Baustein für die Gemeindeentwicklung in den nächsten Jahren dar. Angesichts der zu veranschlagenden Vorlaufzeit muss die Gemeinde Wölfersheim rechtzeitig Vorsorge treffen, um auch in Zukunft den Ansiedlungswünschen der Bürgerinnen und Bürgern innerhalb der Gemeinde Wölfersheim gerecht werden zu können.

Da seit der Unterbrechung des Ausweisungsverfahrens ein Zeitraum von mehreren Jahren vergangen ist, wurde in der Gemeindevertretung der Gemeinde Wölfersheim am 08.12.2020 ein Bekräftigungsbeschluss gefasst. Mit diesem Beschluss ist es vorgesehen, den politischen Willen zur Ausweisung des Bebauungsplanes „In der Bitz, 2. Bauabschnitt“ zu bekräftigen. Zur Entwurfsannahme wurde in der Gemeindevertretung am 13.09.2021 der Auslegungs- und Billigungsbeschluss gefasst.

Das Vorhaben wird gem. § 13a BauGB behandelt, da das Bauleitplanverfahren als eine Maßnahme der Innenentwicklung behandelt wird und die Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt. Somit darf der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a (2) BauGB aufgestellt werden. Gem. § 13 (3) BauGB kann von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB abgesehen werden.

2 Bestand

2.1 Lage und Größe des Plangebiets

Die Gemeinde Wölfersheim, setzt sich aus den Ortsteilen Berstadt, Melbach, Södel, Wohnbach und Wölfersheim zusammen. Die Gemeinde liegt im nördlichen Bereich des Wetteraukreises, nordöstlich von Friedberg. Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Wohnbach und schließt direkt an die bereits vorhandene Wohnbebauung im Westen an.



Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans „In der Bitz“ 2. BA, Hintergrund ALK

Im Süden befindet sich ackerbaulich genutzte Fläche, die direkt an die „Berstädter Straße“ (L 3136) anschließt. Im Westen schließt das Plangebiet direkt an die „Bergheimer Straße“ an. Dahinter befinden sich Wohnbauflächen und Kleingärten. Nördlich des Plangebiets schließt sich die Straße „Im Wiesengrund“ an. Der östliche Bereich ist durch landwirtschaftliche Flächen ackerbaulich geprägt.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Gesamtgröße von ca. 0,48 ha und beinhaltet in der Gemarkung Wohnbach, Flur 2 die Flurstücke 1039 (tlw.), 1040 (tlw.), 1041 (tlw.), 1042 (tlw.), 1043 (tlw.), 1044 (tlw.), 1045 (tlw.), 1046 (tlw.) und 1047 (tlw.).

2.2 Nutzung

Das Plangebiet ist gänzlich durch die Landwirtschaft geprägt. Im Westen entlang der „Bergheimer Straße“ grenzt das Plangebiet an die bestehende Wohnbebauung mit strukturreichen Hausgärten an. Nach Osten erstrecken sich eine weitläufig Ackerlandschaft. Das Plangebiet ist komplett anthropogen durch die Landwirtschaft beeinflusst. Nach Norden grenzt die bestehende Ackerfläche an die Straße „Im Wiesengrund“ an. Die Straße „Im Wiesengrund“ ist von alten Obstbäumen gesäumt. Die Obstbaumreihe liegt außerhalb des Plangebiets.



Abb. 2: Lages des Plangebiets (Foto: 07.08.2021 S. Müller)

Eine ausführliche Beschreibung der Vegetation und Biotopstruktur des Plangebiets ist dem Umweltfachbeitrag (IBU 2021A) zu entnehmen.

3 Übergeordnete Planungen und Ausweisung

3.1 Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP) des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain)

Der gültige Flächennutzungsplan für die Gemeinde Wölfersheim ist der Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP) für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein/Main, der mit seiner Veröffentlichung am 17. Oktober 2011 im Hessischen Staatsanzeiger in Kraft getreten ist. Der RegFNP bildet zusammen mit dem Regionalplan Südhessen ein Planwerk und die planungsrechtliche Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan (REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT & REGIONALVERBAND FRANKFURTRHEINMAIN 2011).

Der gültige RegFNP für das Ballungsgebiet FrankfurtRheinMain aus dem Jahr 2010 weist das Plangebiet als „Fläche für die Landbewirtschaftung“ aus. Der Bereich wird von einem „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ überlagert.

Die Erweiterung des Planbereichs als „Allgemeines Wohngebiet“ unterschreitet die planungsrechtlich möglichen 0,5 ha. Aufgrund der geringen Flächengröße der Erweiterungsfläche werden die Grundzüge des Regionalplans nicht berührt. Es ist davon auszugehen, dass kein gesondertes RegFNP-Änderungsverfahren durch die Aufstellung des Bebauungsplanes notwendig ist.

3.2 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten naturschutzrechtlichen Schutzgebieten nach §§ 23-29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Auch gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG sind von der Planung nicht betroffen.

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete oder europäische Vogelschutzgebiete). Die nächstgelegenen FFH-Gebiete sind mit ca. 1,6 km Entfernung das nordwestlich des Plangebiets gelegene FFH-Gebiet „Grünland bei Bellersheim und Obbornhofen“ (Gebiets-Nr. 5518-304) sowie östlich des Plangebiets das ca. 2,7 km entfernte FFH-Gebiet „Horloffau zwischen Hungen und Grund-Schwalheim“ (Gebiets-Nr. 5519-304) und westlich des Plangebiets das ca. 3 km entfernte FFH-Gebiet „Wald östlich Oppershofen“ (Gebiets-Nr. 5518-306). Östlich des Plangebiets ist ein Teilgebiet des großflächigen EU-Vogelschutzgebietes „Wetterau“ (Gebiets-Nr. 5519-401) lokalisiert. Die minimale Entfernung zum Plangebiet beträgt etwa 0,7 km.

3.3 Schutzgebiete nach Wasserrecht

Das Plangebiet befindet sich in der quantitativen Zone D des Heilquellenschutzgebiets für die staatlich anerkannten Heilquellen des Hessischen Staatsbades Bad Nauheim ID-Nr. 440-084. Die Bestimmungen (Verbote) der Schutzverordnung vom 24.10.1984 (St.Anz. Nr. 48 / 1984 S. 2352) sind zu beachten.

Weiterhin liegt das Plangebiet in der qualitativen Zone II des oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes. Entsprechend der Verordnung vom 19.02.1929 sind dort Eingriffe in das Erdreich von mehr als 20 Metern verboten und genehmigungspflichtig.

Weitere Schutzgebiete (festgesetzte Trinkwasserschutzzonen oder Überschwemmungsbereiche gem. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) befinden sich nicht im Plangebiet.

4 Verfahren der Innenbereichsentwicklung gem. § 13a BauGB

4.1 Aufstellung im beschleunigten Verfahren

Gemäß des BauGBs ist es möglich, Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung ermöglichen. Der Bebauungsplan der Innenentwicklung kann gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Grundsätzlich ist die Zulässigkeit der Anwendung des beschleunigten Verfahrens anhand einiger städtebaulicher Anwendungsvoraussetzung für die Anwendung des Bebauungsplans nach 13a BauGB zu prüfen.

Folgende Randbedingungen sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenbereichsentwicklung einzuhalten:

- Liegt der beabsichtigte Geltungsbereich innerhalb des Siedlungsbereichs, also insbesondere im beplanten oder unbeplanten Innenbereich
- Dient die beabsichtigte städtebauliche Zielsetzung der Innenentwicklung i.S.d. § 1a (2) BauGB
- Entspricht der beabsichtigte Bebauungsplan der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets
- Liegt die im Bebauungsplan ermöglichte Grundfläche i.S.d. § 19 (2) BauNVO unter einem Wert von 20.000 m²
- Oder liegt die im Geltungsbereich des Bebauungsplans ermöglichte Grundfläche i.S.d. § 19 (2) BauNVO zwischen einem Wert von 20.000 m² und 70.000 m² und sind nach der überschlägigen Prüfung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu befürchten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „In der Bitz“ 2. Bauabschnitt umfasst eine Gesamtfläche von ca. 4.792 m². Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,4 festgesetzt.

Prüfung der Grundfläche:

Zulässige Grundfläche: $0,4 \cdot 4.792 \text{ m}^2 = 1.916 \text{ m}^2$

Unter Berücksichtigung der maßgebenden Grundstücksfläche und der im Plangebiet festgelegten Grundflächenzahl (GRZ) ergibt sich eine zulässige Grundfläche die weit unter der Zulässigkeit gem. § 13a (1) Nr. 1 BauGB liegt.

Werden die zuvor genannten Randbedingungen eingehalten, ist die Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren zulässig.

4.2 Prüfung der Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Hinblick auf die Umweltbelange

Das beschleunigte Verfahren ist gem. § 13a (1) S.4 und 5 BauGB ausgeschlossen, wenn:

- durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) oder nach Landesrecht unterliegen.
- wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter besteht oder
- wenn Anhaltspunkte bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) zu beachten sind.

Nachfolgend werden die Anwendungsvoraussetzungen erläutert:

Die vorliegende Planung begründet kein Vorhaben im Sinne der Anlage 1 des UVPG (Liste „UVP-pflichtiger Vorhaben“). Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder einer Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 (1) und (2) UVPG ist nicht notwendig.

Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete werden ausgeschlossen, da es keine Überschneidungen mit dem Plangebiet gibt (vgl. Kap. 3.2). Auch sind in der näheren Umgebung des Plangebiets keine Flächen gemäß der Flora-Fauna-Habitat-(FFH)-Richtlinie.

Da im Umfeld des Plangebietes keinerlei Industrietätigkeit vorhanden ist, bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Verhütung von schweren Unfällen hervorgerufener Auswirkungen zu beachten sind. Mit der Planung werden keine besonderen Unfall- oder Katastrophenszenarien ausgelöst.

Somit darf der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a (2) BauGB aufgestellt werden. Gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 (3) S. 1 BauGB kann von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB abgesehen werden. Auch ein Monitoring nach § 4c BauGB ist nicht erforderlich.

Unabhängig vom Erfordernis einer Umweltprüfung ist bei Verfahren der Bauleitplanung jedoch stets eine Ermittlung und Bewertung der Umweltbelange, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen und in die Abwägung nach § 1 (7) BauGB einzustellen sind, durchzuführen. Eine ausführliche Beschreibung und Bewertung der im Zusammenhang mit dem Vorhaben stehenden Umweltbelange erfolgt im Umweltfachbeitrag (IBU2021A).

4.3 Verfahrensübersicht und Ausblick

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) S. 1 BauGB. Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB abgesehen werden. Somit verkürzt sich das Verfahren auf die förmliche Beteiligung. Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit wird gem. § 3 (2) BauGB im Rahmen einer öffentlichen Auslegung durchgeführt. Gem. § 4 (2) BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlichen Belangen zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Zudem werden gem. § 4a (4) S. 1 BauGB der Inhalt der ortsüblichen

Bekanntmachung nach § 3 (2) S. 2 BauGB und die nach § 3 (2) S.1 BauGB auszulegenden Unterlagen zusätzlich in das Internet eingestellt und sind über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich zu machen.

Verfahrensübersicht		
Beschlussfassung der Gemeindevertretung zum Bekräftigungsbeschluss		08.12.2020
Beschlussfassung der Gemeindevertretung zum Billigungs- und -Auslegungsbeschluss (Entwurfsannahme)		13.09.2021
Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(2) BauGB		
Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans gem. § 3 (2) BauGB	vom	bis
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	vom	bis
Beratung und Beschlussfassung über die eingegangenen Anregungen gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB		
Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung		
Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB und Rechtskraft		_____

Tab 1.: Verfahrensübersicht

5 Planung

5.1 Erläuterung des Vorhabens

Anlass der weiter Verfolgung des bereits am 16.12.2005 aufgestellten Bebauungsplans „In der Bitz“ 2. Bauabschnitt sowie die 1. Teiländerung ist, dass inzwischen die Baulandreserven im Ortsteil Wohnbach erschöpft sind. Es stehen aktuell für die zukünftige Eigenentwicklung im Ortsteil Wohnbach keine Bauflächen mehr zur Verfügung. Die Gemeinde Wölfersheim plant die Ausweisung eines Wohngebiets am östlichen Ortsrand der Gemeinde Wohnbach. Mit dem geplanten Vorhaben möchte die Gemeinde Wölfersheim ihr Angebot an Bauflächen erweitern, um der aktuellen und sich abzeichnenden Bedarfslage an neuen Bauflächen gerecht zu werden.

Gem. § 1 (3) BauGB hat die Gemeinde Bauleitpläne aufzustellen, sobald es für die städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Im vorliegenden Bauleitplanverfahren

der Innenbereichsentwicklung wird hierzu das Verfahren nach § 13a BauGB von der Gemeinde Wölfersheim als Vorhabenträger verfolgt.

Die Planung der Gemeinde Wölfersheim sieht die Bereitstellung einer ca. 4.792 m² großen landwirtschaftlichen Flächen für die Errichtung eines Wohngebiets vor. Für die Realisierung ist im Vorfeld das notwendige Baurecht zu schaffen. Ziel des Vorhabens ist die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebiets“ gem. § 4 BauNVO. In dem „Allgemeinen Wohngebiet“ soll das Wohnen in Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Mehrfamilienhäuser ermöglicht werden.

Die Festsetzung des Plangebiets als „Allgemeines Wohngebiet“ erfolgt mit dem Ziel die schon vorhandene Wohnnutzung des Bebauungsplans „In der Bitz“ fortzuentwickeln sowie mögliche Nutzungen, welche die Eigenart des Wohngebiets stören könnten, auszuschließen.

5.2 Ziele der Planung

- Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird der Ortsrand von Wohnbach im Sinne der Innenentwicklung nachverdichtet.
- Die derzeitigen Freiflächen am Ortsrand der Gemeinde Wohnbach werden durch städtebauliche Neuordnung miteinbezogen.
- Die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebiets“ dient der Schaffung neuer Wohnbauflächen für die Gemeinde Wölfersheim.
- Die Aufstellung des Bebauungsplans folgt dem Grundsatz, wonach gem. § 1 (6) Nr. 2 BauGB den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung zu tragen ist.
- Im ausgewiesenen „Allgemeinen Wohngebiet“ werden, um den Bedarf des individuellen Wohnens gerecht zu werden, sowohl Einzelhäuser wie auch Doppelhäuser zugelassen.
- Um günstigeren Wohnraum zu schaffen, werden im nördlichen Plangebiet Mehrfamilienhäuser ausgewiesen.
- Die Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt nachfolgendem Grundsatz, wonach gem. § 1 (6) Nr. 2 BauGB die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderung kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung Rechnung zu tragen ist.
- Das Plangebiet soll insgesamt einer nachhaltigen und geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden. Das Plangebiet wird gestalterisch und grünordnerisch in das Orts- und Landschaftsbild eingebunden.

5.3 Flächengliederung

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 4.792 m². Nachfolgend wird die Flächengliederung näher erläutert.

Flächengliederung	Planung (m ²)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 4.792 m ²
Gesamt	ca. 4.792 m²

Tab. 1: Flächengliederung

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung ist die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen, die der Innenentwicklung dienen. Die zusätzliche Flächeninanspruchnahme und der damit verbundene Eingriff in Natur und Landschaft soll vermieden werden.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

- weniger als 20.000 m² oder
- 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² (mit Vorprüfung des Einzelfalls)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „In der Bitz“ 2. Bauabschnitt umfasst eine Gesamtfläche von ca. 4.792 m². Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,4 festgesetzt.

Berechnung:

Zulässige Grundfläche: $0,4 \cdot 4.792 \text{ m}^2 = 1.916 \text{ m}^2$

Unter Berücksichtigung der maßgebenden Grundstücksfläche und der im Plangebiet festgelegten Grundflächenzahl (GRZ) ergibt sich eine zulässige Grundfläche, die weit unter der Zulässigkeit gem. § 13a (1) Nr. 1 BauGB liegt.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a (1) S. 2 Nr. 1 handelt, gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) S. 6 BauGB bereits erfolgt. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Ein Ausgleich ist demnach für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m² Grundfläche nicht erforderlich. Eine Vermeidung oder Verminderung voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen ist jedoch in jedem Fall in der Abwägung zu berücksichtigen.

Auf planerischer Ebene ist zunächst die Standortwahl als wesentliche Maßnahme zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen zu nennen. Für den gewählten Standort spricht, dass das Areal im unbeplanten Innenbereich der Gemeinde Wölfersheim gelegen und zu großen Teilen im angrenzten Bereich bereits bebaut. Zudem ist das Plangebiet durch „Bergheimer Straße“ voll erschlossen. Durch die Planung wird somit kein sehr hochwertiger oder ungestörter Bereich in Anspruch genommen.

Darüber hinaus sind gem. Umweltfachbeitrag (IBU 2021 A) sowie Artenschutzfachbeitrag (IBU 2021 B) die folgenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu berücksichtigen:

- Um den Verlust an unbebautem Boden möglichst gering zu halten, sind Flächeninanspruchnahmen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
- Zur Verminderung des Versiegelungsgrades und der hierdurch bedingten Beeinträchtigung des Boden- und Wasserhaushaltes sind Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen. Andere Materialien sind in begründeten Ausnahmefällen zulässig, wenn der Versiegelungsgrad so gering wie möglich gehalten wird.
- Zum Schutz der nachtaktiven Tiere sollen zur Beleuchtung von Verkehrs- und Stellplatzflächen sowie von baulichen Anlagen moderne LED-Technologie mit hoher Effizienz und einer bedarfsgerechten Beleuchtungsregelung eingesetzt werden. Zur Verwendung sollten nur Leuchtdioden mit einer Farbtemperatur zwischen 1.800 bis maximal 3.000 K und Leuchten in insektenschonender Bauweise kommen. Zur Vermeidung ungerichteter Abstrahlung sollten nur vollabgeschirmte Leuchten eingesetzt werden. Eine Abstrahlung über den Bestimmungsbereich hinaus sollte vermieden werden. Das bedeutet, der montierte Beleuchtungskörper muss so abgeschirmt sein, dass kein Licht in oder oberhalb der Horizontale abgestrahlt.
- Mindestens 80 % der Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen. Durch die Begrünung dieser Freiflächen werden zum einen die Eingriffe auf das Schutzgut „Pflanzen und Tiere“ minimiert, zum anderen reduzieren sich die Eingriffe auf „Klima und Luft“. Die Vegetation wirkt sich positiv auf das Kleinklima (Luftbefeuchtung, Verschattung) und die Luftqualität (Ausfilterung von Staub- und Schadstoffen) aus.
- Um den Versiegelungsgrad der Freiflächen zur verringern sind Stein-, Kies-, Splitt- oder Schottergärten und andere Schüttungen ausdrücklich unzulässig.
- Um den Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild zu minimieren, sind als Einfriedungen nur transparent und leicht wirkende Zäune zulässig. Zudem sind bei der Farbgestaltung der Fassaden helle, gedeckte Farbtöne zu verwenden. Bei der Dacheindeckung sind glasierte oder hochglänzende Materialien (ausgenommen Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie) unzulässig.
- Unbeschichtete Dachflächen aus Kupfer, Zink oder Blei sind ebenfalls nicht zulässig, da diese durch Auswaschung von Schadstoffen zu einer starken Verschmutzung des Regenwasserabflusses führen können.
- Im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Wasser wird die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser ausdrücklich empfohlen.

- In Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz sind Anlagen zur aktiven Nutzung der Sonnenenergie sowie Dach- und Fassadenbegrünungen ausdrücklich erwünscht.
- Bei Pflanz- und Saatarbeiten im Plangebiet sollten nur Pflanz bzw. Saatgut regionaler Herkunft verwendet werden. Heimische Pflanzen stellen typische Elemente unserer Kulturlandschaft dar, sie sind Teil des Naturhaushalts und bieten einer Vielzahl von Tieren Nahrung und einen Lebensraum. Die Bepflanzung mit heimischen Gehölzen fördert die biologische Vielfalt im Siedlungsbereich und vermittelt einen natürlichen Eindruck der Freiflächen.
- Zur Vermeidung von Vogelschlag sollten bei großflächigen Gebäudeverglasungen UV-Licht reflektierendes Glas, sogenanntes Vogelschutzglas, verwendet werden.
- Zur Wahrung der artenschutzrechtlichen Belange sowie zur fachlichen Beratung bei der Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen sollte eine ökologische Baubegleitung eingesetzt werden.

6 Begründung der Planungsrechtliche Festsetzungen

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen Ordnung werden in Ausführung des § 1 (3) BauGB zeichnerische und textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die wesentlichen Festsetzungen werden im Folgenden erläutert.

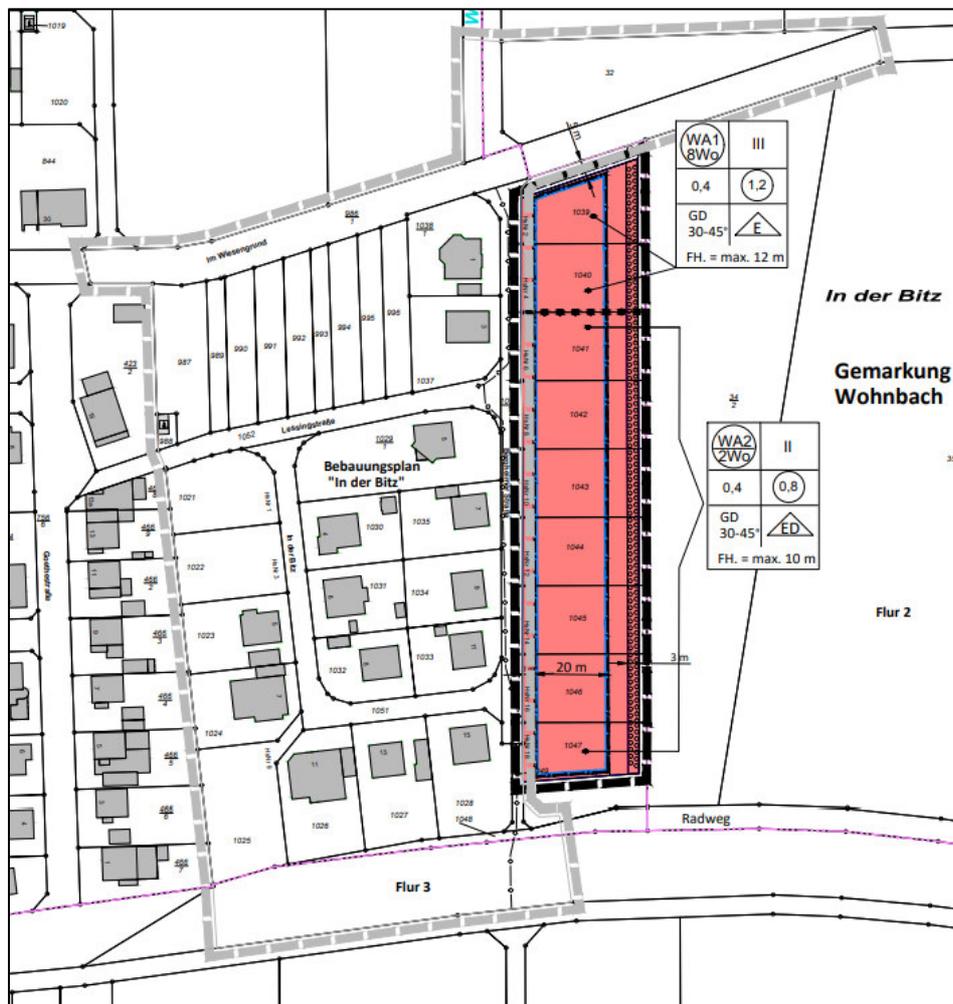


Abb. 3: Entwurf zum Bebauungsplan „In der Bitz“ 2. Bauabschnitt

6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

Mit der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung werden die im „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA 1 und WA 2) zulässigen Nutzungen bestimmt. Hierbei werden die zulässigen, die ausnahmsweise zulässigen und die ausgeschlossenen Nutzungen näher erläutert.

Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Ziel ist es, die Bestrebungen des Aufstellungsbeschlusses vom April 2011 weiterzuführen und ein Wohngebiet auszuweisen. Das Wohngebiet soll vorrangig neue Wohnbauflächen schaffen.

Im „Allgemeine Wohngebiet“ sind folgenden Nutzungen (§ 4 (2) Nr. 1 bis Nr.3 BauGB) allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe

Gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m § 1 (5) BauNVO sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke im Sinne des § 4 (2) Nr.3 BauNVO ausgeschlossen.

Begründung:

Zur Sicherung des bestehenden Gebietscharakters des „Allgemeinen Wohngebiets“ und zur Verhinderung von Fehlentwicklungen ist im geplante angrenzende „Allgemeine Wohngebiet“ die Anlage von baulichen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig.

Im festgesetzten Wohngebiet sind die im § 4 (3) Nr. 1 bis Nr. 5 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Begründung:

Die Errichtung der gem. § 4 (3) Nr. 1 bis Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ist mit der Bebauungs- und Nutzungsstruktur des bereits bestehenden Wohngebiets „In der Bitz“ nicht vereinbar. Mit den Ausschlüssen der Nutzungen soll zusätzlich anfallender Individualverkehr vermieden werden und die Ruhe des Wohngebiets nachhaltig gesichert werden.

Die zulässige Nutzung im „Allgemeinen Wohngebiet“ orientiert sich an den Vorgaben des § 4 BauNVO. Aufgrund der Planungsziele der Gemeinde Wölfersheim und der bereits bestehenden ortsspezifischen Gegebenheiten werden die gem. § 4 (3) Nr. 1 bis Nr. 5 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Betriebe und Anlagen von der Nutzung ausgeschlossen, um die angestrebte Wohnnutzung des Plangebiets nicht durch störende gewerbliche Nutzungen zu beeinträchtigen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16-22 BauNVO)

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan der Innenbereichsentwicklung sind gem. § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundfläche der baulichen Anlage und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlage zu bestimmen. Ohne die Festsetzungen können insbesondere das Orts- und Landschaftsbild erheblich beeinträchtigt werden. Als Maß der baulichen Nutzung werden in dem vorliegenden Bebauungsplan die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Gebäudehöhe festgesetzt.

6.3 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Die GRZ gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO zulässig sind. Für das „Allgemeine Wohngebiet“ wird unter Abwägung der Belange des

Naturschutzes, der sinnvollen Nutzung von innerörtlich erschlossenen Flächen für die Wohnnutzung und der Reduzierung von Bodenversiegelungen eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die Festlegung einer GRZ von 0,4 für das „Allgemeine Wohngebiet“ entspricht der nach § 17 (1) BauNVO festgelegte Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung, um eine optimale Ausnutzung des Baulandes zu erreichen.

Das „Allgemeine Wohngebiet“ wird wegen unterschiedlicher Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Baugebiets unterteilt in WA 1 und WA 2. In dem mit WA 1 festgesetzten Plangebiet sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Mehrfamilienhäuser zulässig. Im WA 2 festgelegten Plangebiet sind innerhalb der überbaubaren Grundstücke Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Zahl der Vollgeschosse im Plangebiet WA 1 wird auf drei und die Geschossflächenzahl auf 1,2 festgesetzt. In dem Plangebiet WA 2 wird eine Geschossflächenzahl von 0,8 und bis zu zwei Vollgeschosse festgelegt. Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse dient der städtebaulichen Gestaltung des Plangebiets. Zudem wird durch die textliche Festsetzung die Höhe der baulichen Anlagen geregelt.

6.4 Höhe der baulichen Anlagen (in Metern)

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO festgesetzt. Zur Festsetzung der Höhe der baulichen Anlage sind gem. § 18 (1) BauNVO die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Für die Gebäudehöhe wird die Firsthöhe als Höchstmaß festgesetzt.

Oberer Bezugspunkt:

Die Firsthöhe bezeichnet den höchsten Punkt der Dachhaut (Dachfirst bei geneigten Dächern). Dabei ist die Firsthöhe der oberste Gebäudeabschluss, bezogen auf den Scheitel des Gebäudes, gemessen vom Anschnitt des gewachsenen Bodens. Bei geneigtem Gelände ist die Firsthöhe zu mitteln. Das Höchstmaß der Firsthöhe wird im WA 1 auf max. 12 m und im WA 2 auf max. 10 m festgesetzt.

Unterer Bezugspunkt:

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird gemessen von der festgelegten Oberkante. Die festgelegte Oberkante ist die Oberkante der Straße (Gradientenhöhe), gemessen in der Grundstücksmitte. Bei mehreren angrenzenden Verkehrsflächen ist der Mittelwert aus den Höhenlagen der angrenzenden Straße anzunehmen. Die Garten- bzw. Freiflächenoberkante ist auf der Straßenseite mindestens auf die Oberkante der Straße zu modellieren. Der Fertigfußboden Erdgeschossdecke darf 1,00 m nicht überschreiten. Ausnahmsweise kann eine andere Sockelhöhe zugelassen werden, wenn der Anschluss an die öffentlichen Entwässerungsanlagen dies erfordert oder durch Grundwasserverhältnisse unzumutbare Nachteile entstehen. Die Auswirkungen der Bebauung auf das Landschaftsbild werden durch die Festsetzung einer max. Höhe minimiert. Die max. Gebäudehöhen passen fügt sich in die Umgebung ein, da die Bestandsgebäude des angrenzenden Wohngebiets vergleichbare Höhen aufweisen.

6.5 Bauweise

Im allgemeinen Wohngebiet (WA 1 und WA 2) wird eine offene Bauweise gem. § 22 (1) BauNVO festgesetzt. Es sind Einzelhäuser, Doppelhäuser auf den Baugrundstücken unter Beachtung der Abstandsflächen nach § 6 HBO zulässig, soweit sie die festgesetzte GRZ nicht überschreiten. Die Festsetzung der offenen Bauweise im Plangebiet entspricht dem Gebietscharakter des Ortsteils Wohnbach und stellt sicher, dass keine überdimensionierte Gebäudekomplexe im Plangebiet entstehen können.

6.6 Überbaubare Grundstücksflächen

Mit der Festsetzung der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird die Grundstücksnutzung auf den geplanten Gebietscharakter abgestimmt. Zudem werden durch die Baugrenzen Mindestabstände zu angrenzenden Flächen außerhalb des Geltungsbereichs und zu öffentlichen Verkehrsflächen im Gebiet sichergestellt. Um eine differenzierte Siedlungsstruktur und ein erforderliches Maß an Flexibilität bei der Stellung der Gebäude innerhalb des Wohngebiets zu ermöglichen, werden großzügige, durch Baugrenzen definierte Baufelder ausgewiesen.

Im Plangebiet sind die Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Pro Grundstück werden maximal 65 % der straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen für Pkw-Stellplätze einschließlich der Garagenzufahrt und der Gebäudezuwegung zugelassen.

6.7 Höchstzulässige Zahl von Wohneinheiten

In dem mit WA 1 festgesetzten Flächen sind Mehrfamilienhäuser mit maximal acht Wohneinheiten zulässig. In den mit WA 2 gekennzeichneten Flächen sind Einzel- und Doppelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten im Plangebiet zulässig. Voraussetzung ist, dass der festgesetzte Grundflächenanteil und der erforderliche Stellplatzbedarf auf dem Grundstück gesichert ist. Die Festsetzung der maximal zulässigen Zahl von Wohneinheiten soll sicherstellen, dass sich das Wohngebiet gestalterisch in den Gebietscharakter einfügt und eine städtebauliche sinnvolle Begrenzung der Wohndichte erreicht wird.

Definition Wohngebäude:

Als ein Wohngebäude zählen das Einzelhaus, die Doppelhaushälften und die Mehrfamilienhäuser.

6.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung, von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Die festgesetzten Maßnahmen dienen zur Minimierung und zum Ausgleich der Auswirkungen des Plangebiets auf die Schutzgüter Boden und Wasser, Pflanzen und Tiere sowie des Landschaftsbilds.

Wasserdurchlässige Befestigung der Stellplätze:

Um den Eingriff in Natur und Landschaft (Boden- und Wasserhaushalt) zu minimieren, sind Stellplätze mit Rasengittersteinen, Schotterrassen, breitfugigem Pflasterbelag oder ähnlichen wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen, soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu

befürchten ist. Lediglich die Fahrgassen dürfen versiegelt werden. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass die negativen Auswirkungen von Versiegelung auf den Boden minimiert werden können. Mit der Festsetzung soll zudem der Versiegelungsgrad möglichst geringgehalten werden, sodass den Stellplatzflächen trotz Überbauung noch eine Teilfunktion zur Niederschlagswasserversickerung zukommt und die natürlichen Bodenfunktionen nicht über das unbedingt erforderliche Maß hinaus beeinträchtigt werden.

Schutz zum erhaltenen Baumbestand:

Um eine Beeinträchtigung des angrenzenden Baumbestandes auf der Wegeparzelle nördlich des Plangebiets (Flurstück 33/1) zu vermeiden, ist der Eingriffsbereich mit einem Bauzaun klar abzutrennen. Der Bestand ist während der Bauarbeiten gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu schützen. Auf den Verbleib eines ausreichend großen Wurzelraums ist zu achten. Durch die Festsetzung zum Erhalt des Baumbestands wird der an das Plangebiet angrenzende Baumbestand erhalten und zum anderen wird dadurch der Sichtschutz durch die vorhandene Eingrünung dauerhaft gewährleistet, womit negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild vermieden werden.

Da durch das geplante Vorhaben Tier- und Pflanzenarten betroffen sein können, die den artenschutzrechtlichen Bestimmungen im Sinne der §§ 44 f. BNatSchG unterliegen, wurde eine Artenschutzprüfung durchgeführt. Die folgenden Maßnahmen sind dazu geeignet, das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zu vermeiden bzw. die vorhabenbedingten Wirkungen hinreichend abzumildern bzw. auszugleichen, sodass es zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der artenschutzrechtlich relevanten Arten kommen kann. Zur fachlichen Herleitung der Maßnahmen wird an dieser Stelle auf die Ausführungen im Umweltfachbeitrag (IBU 2021A) sowie den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (IBU 2021B) verwiesen und auf einer Wiederholung an dieser Stelle verzichtet.

Bauzeitenbeschränkung:

Notwendige Rückschnitts-, Fäll- und Rodungsmaßnahmen sowie die Baufeldräumung müssen außerhalb der gesetzlichen Brutzeit, also nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar eines Jahres stattfinden. Ausnahmen sind mit der Naturschutzbehörde im Einzelfall abzustimmen und mit einer ökologischen Baubegleitung abzusichern.

Zuwanderungsbarriere:

Um ein Einwandern artenschutzrechtlich relevanter Reptilien aus den Umgebungsflächen in den zukünftigen Baustellenbereich auszuschließen, ist das Baufeld zumindest bis zum Beginn der Hochbauarbeiten mittels eines Folienzaunes zum südlich angrenzenden Wall hin abzusichern und der Bereich ist vor Baufeldräumung durch eine fachkundige Person zu kontrollieren.

Verschluss von Bohrlöchern:

Zur Vermeidung von Individualverlusten bei Reptilien, Amphibien, Kleinsäugetern und Vertreter der Bodenarthropodenfauna sind alle Löcher, die bei (Probe-) Bohrungen im Plangebiet entstehen, unverzüglich durch geeignete Substrate zu verschließen.

6.9 Anpflanzen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)

Die im Osten des Plangebiets festgesetzte Fläche für das „Anpflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ bilden Gestaltungs- und Gliederungselemente, die eine Auflockerung und Durchgrünung des geplanten Wohngebiets gewährleisten. Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Osten des Plangebiets ist eine Reihe Hochstamm-Obstbäume aus regionaler Herkunft (Pflanzqualität: H., 3 x v., 18-20) zu pflanzen. Der Pflanzabstand der Bäume beträgt circa 12 m. Zu verwenden sind ausschließlich traditionelle Obstsorten gemäß Artenliste 1. Die Bäume sind durch geeignete Schnittmaßnahmen in eine für Obstbäume typische Struktur zu überführen (3 Leitäste, Ansatz ca. 1,80 m über Boden, Stammverlängerung), im Weiteren fachmännisch zu erziehen und dauerhaft zu pflegen. Ausfälle sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen. Die Bepflanzung trägt zur Gestaltung des Plangebiets wie auch zur Verbesserung des Kleinklimas bei. Zudem erwecken die Anpflanzungen einen natürlichen Eindruck des Plangebiets. Besonders in den Sommermonaten wirkt sich Beschattung durch die Bäume positiv aus.

Für den Unterwuchs ist eine artenreiche Blümmischung autochthoner Herkunft zu verwenden. Die Mischung sollte zu 50 % aus Gräsern (*Leitarten Festuca rubra, Poa angustifolia, Cynosurus cristatus*) und zu 50 % aus Blumen (*Leitarten Centaurea jacea, Leucanthemum vulgare, Agrimonia eupatoria, Sanguisorba minor, Centaurea jacea*) bestehen. Die Ansaatstärke liegt bei 3 g/m² (30 kg/ha). Die Blühfläche kann nach Bedarf zwei- bis dreimal im Jahr gemäht werden. Sie wirken sich positiv auf das Landschaftsbild und die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege aus. Zudem eignen sich einheimische Bäume und Sträucher besonders als Nahrungsquelle oder Lebensraum für die heimische Tierwelt.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Garten oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Flächen sind zu 25 % mit einer Baum- und Strauchpflanzung zu gestalten. Hierbei gilt: 1 Strauch: 5 m², 1 Baum: 100 m². Bei der Gestaltung und Bepflanzung der Flächen sind vorwiegend einheimische und standortgerechte Laubgehölze der Artenlisten 2 und 3 zu verwenden. Flächenhafte Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Die durch die Festsetzungen zur Mindestbegrünung bedingten Bepflanzungen tragen zu einer Erhöhung der Verdunstungsrate und zu einer Minderung des Oberflächenabflusses bei. Zudem hat die Begründung eine positive Auswirkung auf das Orts- und Landschaftsbild.

7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Einfriedungen

Um optische Störungen zu vermeiden und einen offenen Gebietscharakter zu gewährleisten, sind die straßenseitigen Einfriedungen nur als transparente und leicht wirkende Zäune zulässig. Die Zäune sind bis zu einer Höhe von max. 0,80 m zulässig. Ziel der Festsetzung ist es neben dem gestalterischen Aspekt auch die Erhöhung der Wohnqualität durch den Abbau visueller Barrieren. Die Einfriedungen sind ohne Sockel herzustellen. Der Bodenabstand hat mind. 15 cm zu betragen, um die Durchgängigkeit für Kleinsäuger zu gewährleisten und eine Barrierewirkung zu vermeiden.

7.2 Fassadengestaltung

Zur Reduzierung negativer Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild des Ortsrandes der Gemeinde Wohnbach hat die Farbgebung der baulichen Anlagen in hellen, gedeckten Farbtönen zu erfolgen. Ziel ist es, sich in die bereits vorhandene Siedlungsstruktur einzufügen. Grelle Oberflächen sind nicht zulässig. Verkleidungen aus Holz und vorgemauerten Klinkern sind zulässig. Diese Festsetzungen gelten auch für Anbauten, Nebengebäude und Garagen, die farblich und materialmäßig an das Hauptgebäude anzupassen sind. Ziel ist es, einen optisch einheitlichen Gebietscharakter zu gewährleisten. Die Fassaden von Doppelhäusern sind ebenfalls aufeinander abzustimmen.

7.3 Dachformen und Gestaltungen

Dachform/ Dachneigung

Im „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA 1 und WA 2) sind um den bestehenden optischen Gebietscharakter des Ortsrandes der Gemeinde Wohnbach nicht zu verändern, nur geneigte Dachflächen für die Hauptnutzung zulässig. Durch die Festsetzung der Dachform wird den Bedürfnissen der möglichen Wohnbebauung hinsichtlich der Gestaltung Rechnung getragen. Die zulässige Dachneigung im WA 1 und WA 2 beträgt mindestens 30° und höchstens 45°.

Dacheindeckung/ Dachfarben

Für die Dacheindeckung ist nur kleinteiliges Material (z. B. Tonziegel, Betondachsteine) in den Farben rot bis rotbraun und schwarzgrau zu verwenden. Spiegelnde und glänzende Materialien sind unzulässig, ausgenommen hiervon sind die Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie. Bei Doppelhäusern sind die Dächer in Form, Neigung, Material und Farbton aufeinander abzustimmen. Dachbegrünungen und entsprechende Anlagen für die Nutzung solarer Energie sind ausdrücklich zulässig, um für die Dachgestaltung nachhaltige und klimatische Aspekte aufzugreifen. Dachdeckungen aus Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschung Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind aus Gründen des Umweltschutzes nicht zulässig.

Dachaufbauten

Gaube sind im festgesetzten „Allgemeinen Wohngebiet“ generell zulässig. Die Gaube sind als Sattel-, Schlepp- oder Tonnengaube auszuführen. Gaube haben vom First einen Mindestabstand von 0,75 m und von der Giebelwand einen Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten. Werden mehrere Gaube auf der Dachfläche angeordnet, sind sie als horizontales Band auszuführen und in einem einheitlichen Format zu gestalten. Die Festsetzung der Dachaufbauten wurden in den Bebauungsplan mit aufgenommen, damit die zukünftigen Gebäude sich in die bereits bestehende Struktur harmonisch einfügen.

Von den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen der Dachform, Dachneigung sowie der Dacheindeckung, Dachfarbe und Dachaufbauten sind Passivenergiehäuser befreit, wenn die Gebäude in Passivenergiebauweise erbaut und einen Heizwärmebedarf, der nicht mehr als 15 kWh/m² Wohnfläche pro Jahr beträgt, nachweisen können. Zulässig ist ausnahmsweise die Dachform Pultdach mit Dachbegrünung und einer Dachneigung von mindestens 10 Grad. Durch die Anlage von Dachbegrünung entstehen dauerhaft neue Lebensräume für Insekten und Vögel.

8 Sonstige Belange

8.1 Verkehrsinfrastruktur

8.1.1 Erschließung durch den motorisierten Individualverkehr (MIV)

Die verkehrliche Erschließung des „Allgemeinen Wohngebiets“ erfolgt durch die bereits erstellte „Bergheimer Straße“ mit Anbindung an die Straße „Im Wiesengrund“ oder die Straße „In der Bitz“ sowie an die „Lessingstraße“. Die bestehende Erschließungsstraße („Bergheimer Straße“) wurde bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „In der Bitz“ für die zukünftige Erweiterung des Wohngebiets in östlicher Richtung großzügig dimensioniert ausgebaut. Die „Bergheimer Straße“ wurde im nördlichen Bereich 7,50 m (1,5 m Bürgersteig, 5,50 m Fahrbahnbreite, 0,50 m Schrammbord) breit ausgebaut. Im Süden wird die „Bergheimer Straße“ etwas schmaler 6,00 m breit) und mündet in den „Fuß- und Radweg“. Die angrenzenden Erschließungsstraßen („Lessingstraße“ und Straße „In der Bitz“) sind als relative kurze Straßenabschnitte ausgebaut, hierdurch tragen sie somit zu einer verminderten Fahrgeschwindigkeit und zu einer Verkehrsberuhigung bei.

Die innere Erschließung des Plangebiets und der Anschluss an das klassifizierte Straßennetz ist somit bereits gesichert.



Abb. 4: Erschließungsstraße „Bergheimer Straße“ (Foto: 07.08.2021 S. Müller)

8.1.2 Fuß- und Radläufige Erschließung des Plangebiets

Im südlichen Randbereich des Plangebiets zwischen den Ortsteilen Wohnbach und Berstadt entlang der L 3136 („Berstädter Straße“) besteht ein ca. 4 m breit ausgebauter Fuß- und Radweg. Zudem ist das Plangebiet von der Ortsmitte Wohnbach aus fußläufig über die „Bergheimer Straße“ erreichbar.



Abb. 5: Fuß- und Radweg zwischen Wohnbach und Bertstadt (Foto 07.08.2021 S. Müller)

8.1.3 Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist an das örtliche Personennahverkehrsnetz angebunden. Es liegt im 400 m Radius zur Haltestelle „Berstädter Straße“. Fußläufig ist das geplante Wohngebiet von der Bushaltestelle „Berstädter Straße“ über die „Bergheimer Straße“ in ca. 5 Minuten zu erreichen.



Abb. 6: Bushaltestelle „Berstädter Straße“ (Foto: 07.08.2021 S. Müller)

8.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom und Trinkwasser sowie die Entsorgung des Abwassers (Regen-, Schmutz und Fremdwasser) aus dem Plangebiet ist durch die Anbindung an die vorhandenen Leitungen in der „Bergheimer Straße“ vorgesehen. Nachfolgend wird die Ver- und Entsorgung des Plangebiets im Einzelnen erläutert:

8.2.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebiets wird an die vorhandene Trinkwasserleitung des Ortsteils Wohnbach angeschlossen. Da die Gemeinde Wölfersheim keine eigene Trinkwassergewinnungsanlage hat, erfolgt die Wasserversorgung des Plangebiets durch Fremdbezug. Das von der Gemeinde Wölfersheim bezogene Trinkwasser wird in den Gewinnungsanlagen der OVAG (Friedberg) gefördert und aufbereitet.

8.2.2 Entwässerung

Das hier verwandte Ableitungssystem ist ein Trennsystem. Demnach wird das anfallende, unbelastet und nicht behandlungsbedürftige Regenwasser über eine Leitung in das nördlich gelegene Retentionsbecken und von da in den „Wächtersbach“ eingeleitet. Eine Einleiterlaubnis

liegt der Gemeinde Wölfersheim bereits vor. Das behandlungsbedürftige Abwasser (Schmutz- und Fremdwasser) wird in die Ortskanalisation der Gemeinde Wohnbach eingeleitet. Die Abwasserbeseitigung der Ortsteile Wohnbach und Berstadt erfolgt über die Verbandskläranlage des Abwasserverbandes Hungen in der Kläranlage Utphe.

Anlage von Zisternen auf den Grundstücken

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in Zisternen zu sammeln und auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten. Das Fassungsvermögen der Zisternen beträgt 3,0 m³ pro WE, jedoch mind. 4,0 m³ pro Grundstück. Das überschüssige Niederschlagswasser ist in das öffentliche Kanalnetz abzuleiten.

Hinweis:

Die Zisternengröße ist im Bauantragsverfahren nachzuweisen.

Diese Maßnahme wird im Bebauungsplan unter den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen festgesetzt, um zu gewährleisten, dass mit dem Wasser sparsam umgegangen wird.

8.2.3 Energieversorgung

Die Stromversorgung des Plangebiets ist durch den Anschluss an die bestehende Stromversorgungsleitung (20-kV-Leitung) in der „Bergheimer Straße“ sichergestellt.

9 Artenschutz

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine Brutvogelkartierung und eine Reptilienuntersuchung 2020 (IBU 2021B) durchgeführt. In dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag werden die Ergebnisse der Kartierung und Untersuchung genauer beschrieben. (IBU 2021B).

Der Eingriffsbereich wird als Habitat für vereinzelte Vogelarten von mittlerer Wertigkeit eingestuft. Im Zuge der Untersuchungen wurde im erweiterten Untersuchungsgebiet lediglich 12 Vogelarten nachgewiesen. Von den 12 Vogelarten wurde innerhalb des Eingriffsbereichs nur die Gartengrasmücke als Brutvogel eingestuft. Die Untersuchungsergebnisse und die Biotopstruktur kommen zum Ergebnis, dass nur für die Zauneidechse das Erfordernis einer formalen artenschutzrechtlichen Betrachtung besteht. „Die von dem geplanten Vorhaben ausgehenden Wirkpfade führen bei Berücksichtigung der formulierten Maßnahmen in keinem Fall zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung des Vorkommens einer besonders oder streng geschützten europarechtlich relevanten Art. Die Anforderungen des § 44 (5) BNatSchG hinsichtlich der Wahrung der ökologischen Funktionalität im räumlichen Zusammenhang werden für die betroffenen Arten zudem hinreichend erfüllt. Es besteht für keine nachgewiesene oder potenziell zur erwartenden Art eine Ausnahmeerfordernis“ (IBU 2021B). Die sich aus dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (IBU 2021B) ergebenden Maßnahmen werden wie nachfolgend aufgeführt unter den Planungsrechtlichen Festsetzungen unter Punkt 9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und unter den Hinweisen und Nachrichtlichen Übernahmen unter Punkt 2 Artenschutz im Bebauungsplan aufgenommen. Eine ausführliche Beschreibung der Artenschutzrechtlicher Belange und Untersuchung des Plangebiets ist dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (IBU2021B) zu entnehmen.

10 Hinweise und Nachrichtliche Übernahme

10.1 Altlasten

Altlasten oder Ablagerungen sowie andere Bodenkontaminationen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt. Werden im Geltungsbereich dennoch Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das zuständige Dezernat des Regierungspräsidiums als technische Fachbehörde, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises zu benachrichtigen.

10.2 Artenschutz

Vermeidung von Lichtimmissionen:

Im Plangebiet sollten zum Schutz nachtaktiver Tiere zur Beleuchtung von Verkehrs- und Stellplatzflächen sowie von baulichen Anlagen moderne LED-Technologie mit hoher Effizienz und einer bedarfsgerechten Beleuchtungsregelung eingesetzt werden. Zur Verwendung sollten nur Leuchtdioden mit einer Farbtemperatur zwischen 1.800 bis maximal 3.000 K und Leuchten in insektenschonender Bauweise kommen. Zur Vermeidung ungerichteter Abstrahlung sollten nur vollabgeschirmte Leuchten eingesetzt werden. Eine Abstrahlung über den Bestimmungsbereich hinaus sollte vermieden werden. Das bedeutet, der montierte Beleuchtungskörper muss so abgeschirmt sein, dass kein Licht in oder oberhalb der Horizontale abgestrahlt wird.

Vermeidung von Vogelschlag:

Für großflächige Gebäudeverglasungen sollen UV- Licht reflektierendes Glas, sogenanntes Vogelschutzglas, verwendet werden.

Ökologische Baubegleitung:

Zur Wahrung der artenschutzrechtlichen Belange sowie zur fachlichen Beratung bei der Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen sollte eine ökologische Baubegleitung eingesetzt werden.

10.3 Bodenschutz – Vermeidung von Bodenschäden

Gem.§ 4 (1) BBodSchG hat sich jeder, der auf den Boden einwirkt, so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Schädliche Bodenveränderung im Sinne des § 2 (3) BBodSchG sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Um diesem Grundsatz zum Schutz des Bodens ausreichend Rechnung zu tragen, sind bei dem geplanten Vorhaben folgende Maßnahmen zu beachten:

- Für Ausbau, Trennung und Zwischenlagerung von Bodenmaterial sind grundsätzlich die Maßgaben der DIN 19731 zu beachten. Die Umlagerungseignung von Böden richtet sich insbesondere nach den Vorgaben des Abschnitts 7.2 der DIN 19731.
- Es ist auf einen schichtweisen Ausbau (und späteren Einbau) von Bodenmaterial zu achten.

- Oberboden ist getrennt von Unterboden auszubauen und zu verwerten, wobei Aushub und Lagerung gesondert nach Humusgehalt, Feinbodenarten und Steingehalt erfolgen soll.
- Auf Flächen, welche nur vorübergehend in Anspruch genommen werden (BE-Fläche), müssen die natürlichen Bodenverhältnisse zeitnah wiederhergestellt werden.
- Verdichtungen müssen aufgelockert, ggf. abgeschobener Oberboden muss lagegerecht wieder eingebaut werden.
- Es ist darauf zu achten, dass keinerlei das Trinkwasser gefährdende Stoffe (z. B. Öl, Schmier- oder Treibstoffe) direkt oder indirekt in den Boden oder das Oberflächenwasser im angrenzenden Bach gelangen können.

10.4 Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bzw. archäologische Fundgegenstände bekannt werden, so ist dies gem. § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologie und Paläontologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises zu melden. In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

10.5 Grundstücksentwässerung

Aufgrund der Tieflage der Kanäle und dem möglichen Rückstau hat die Entwässerung der Keller durch Hebelanlagen zu erfolgen. Bei der Ausführung ist die DIN 1986 zu beachten. Gemäß der gültigen Entwässerungssatzung der Gemeinde Wölfersheim Punkt „§ 5 Grundstücksentwässerungsanlagen hat sich der Grundstückseigentümer gegen Rückstau des Abwassers aus der Abwasseranlage selbst zu schützen“.

10.6 Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs ist gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) im „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA 2) ein Löschwasserbedarf von 800 l/min erforderlich. Bei maximaler Löschwasserentnahme muss der Fließdruck mindestens 1,5 bar betragen und die Löschwassermenge für mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen. Die Wasserleitungen sind als Ringleitungen auszuführen.

In dem mit WA 1 festgelegten Plangebiet mit einer GFZ von max. 1,2 und einer Geschossigkeit von max. 3 Vollgeschossen sind die Anforderungen an den Grundschutz nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405 mit 1.600l/min über 2 Stunden definiert.

10.7 Stellplatzsatzung der Gemeinde Wölfersheim

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Wölfersheim in der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültigen Fassung ist zu beachten.

10.8 Wasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in der Quantitativen Zone D des Heilquellenschutzgebiets für die staatlich anerkannten Heilquellen des Hessischen Staatsbades Bad Nauheim ID-Nr. 440-084. Die Bestimmungen (Verbote) der Schutzverordnung vom 24.10.1984 (St.Anz. Nr. 48 / 1984 S. 2352) sind zu beachten.

Weiterhin liegt das Plangebiet in der Qualitativen Zone II des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes. Entsprechend der Verordnung vom 19.02.1929 sind dort Eingriffe in das Erdreich von mehr als 20 Metern verboten und genehmigungspflichtig.

10.9 Umwelt- und Naturschutz

Nutzung der Sonnenenergie:

Sonnenkollektoren sind erwünscht. Wohnräume mit großen Fenstern und Terrassen sind nach Süden bis Westen auszurichten. An der Südfassade sollte der Fensterglasanteil optimal ca. 30 % betragen. Die Hauptfirstrichtung sollte sich in Ost-West-Richtung orientieren, um bei einer Nutzung der Solarenergie Vorteile zu erhalten.

Dachbegrünung:

Flachdachgaragen sollten aus ökologischen Gründen als dauerhaft begrünte Dächer ausgeführt werden.

Regionales Saatgut:

Bei Pflanz- und Saatarbeiten im Plangebiet sollte nur Pflanz- bzw. Saatgut regionaler Herkunft verwendet werden.

10.10 Verwertung von Niederschlagswasser

Die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser wird empfohlen. Zur Sicherstellung der hygienischen und sicherheitstechnischen Belange bei der Verwertung von Niederschlagswasser aus Zisternen (z.B. Toilettenspülung,) sind die Anlagen nach den einschlägigen technischen Regeln (DIN 1988 etc.) auszuführen und zu betreiben. Auf die gesetzliche Regelung gem. § 37 (4) Hessisches Wassergesetz (HWG) wird in diesem Zusammenhang hingewiesen: „Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.“

11 Quellenverzeichnis

11.1 Gesetze, Richtlinien und Verordnungen

- BauGB - Baugesetzbuch IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 3. NOVEMBER 2017 (BGBl. I S. 3634), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 1 DES GESETZES VOM 16. JULI 2021 (BGBl. I S. 2939).
- BauNVO - Baunutzungsverordnung IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 21. NOVEMBER 2017 (BGBl. I S. 3786), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 2 DES GESETZES VOM 14. JUNI 2021 (BGBl. I S. 1802).
- BBODSCHG - BUNDES-BODENSCHUTZGESETZ: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).
- BNATSCHG - BUNDESNATURSCHUTZGESETZ: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).
- HBO – HESSISCHE BAUORDNUNG vom 28. Mai 2018 (GVBl. 2018, 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Juni 2021 (GVBl. S. 378).
- HDSCHG – HESSISCHES DENKMALSCHUTZGESETZ vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211).
- HWG – HESSISCHES WASSERGESETZ vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 04. September 2020 (GVBl. S. 573).
- WHG – WASSERHAUSHALTSGESETZ: GESETZ ZUR ORDNUNG DES WASSERHAUSHALTS vom 31. Juli 2009, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901).

11.2 Literatur

- REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT & REGIONALVERBAND FRANKFURTRHEINMAIN [Hrsg.] (2011): Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010. Darmstadt.
- IBU – INGENIEURBÜRO FÜR UMWELTPLANUNG (2021) A: Bebauungsplan „In der Bitz“ 2. Bauabschnitt - Umweltfachbeitrag. Gutachten im Auftrag der Gemeinde Wölfersheim. Staufenberg.
- IBU – INGENIEURBÜRO FÜR UMWELTPLANUNG (2021) B: Bebauungsplan „In der Bitz“ - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag. Gutachten im Auftrag der Gemeinde Wölfersheim. Staufenberg.

11.3 Internetquellen

- HLNUG – HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE: GruSchu - Fachinformationssystem Grundwasser- und Trinkwasserschutz Hessen. Wiesbaden. <https://gruschu.hessen.de/mapapps/resources/apps/gruschu/index.html?lang=de> [zuletzt abgerufen am: 21.07.2021]
- HLNUG – HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE: Wasserrahmenrichtlinie Hessen – Übersichtskarte (1:500 bis 1:50.000). Wiesbaden. <<http://wrrl.hessen.de/>> [zuletzt abgerufen am: 21.07.2021]
- HMUKLV HESSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, KLIMASCHUTZ, LANDWIRTSCHAFT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (2016): NATUREG - Hessisches Naturschutz-Informationssystem. Wiesbaden. <https://natureg.hessen.de/mapapps/resources/apps/natureg/index.html?lang=de> [zuletzt abgerufen am: 20.07.2021]
- ZKG – ZENTRALE KOMPETENZSTELLE FÜR GEOINFORMATION (o.J.): Geoportal Hessen - Zentraler Zugang zu Daten, Diensten und Anwendungen der Geodateninfrastruktur Hessen. <<http://www.geoportal.hessen.de/>> [zuletzt abgerufen am: 21.07.2021]

Anlage (Artenliste)**Artenliste 1 Obstbäume** (auch in Sorten): Pflanzqualität: H., 3 x v., 18-20

- | | |
|---------------------------|-----------------|
| - <i>Juglans regia</i> | - Echte Walnuss |
| - <i>Malus div. Spec</i> | - Apfel |
| - <i>Prunus domestica</i> | - Zwetschge |
| - <i>Prunus avium</i> | - Süßkirsche |
| - <i>Prunus cerasus</i> | - Sauerkirsche |
| - <i>Prunus domestica</i> | - Mirabelle |
| - <i>Pyrus communis</i> | - Kultur-Birne |

Artenliste 2 Laubbäume (auch in Sorten): Pflanzqualität: H., 3 x v., 18-20

- | | |
|------------------------------|-------------------------|
| - <i>Acer campestre</i> | - Feldahorn |
| - <i>Acer platanooides</i> | - Spitzahorn |
| - <i>Acer pseudoplatanus</i> | - Bergahorn |
| - <i>Carpinus betulus</i> | - Hainbuche |
| - <i>Malus div. spec.</i> | - Apfel, Zierapfel |
| - <i>Crataegus spec.</i> | - Weißdorn |
| - <i>Prunus avium</i> | - Süßkirsche |
| - <i>Prunus div. spec.</i> | - Zierkirsche, -pflaume |
| - <i>Sorbus aucuparia</i> | - Eberesche |
| - <i>Tilia cordata</i> | - Winterlinde |
| - <i>Tilia platyphyllos</i> | - Sommerlinde |

Artenliste 3 Laubsträucher (auch in Sorten): Pflanzqualität: Str., 2 x v., 100-150

- | | |
|-----------------------------|-------------------------|
| - <i>Cornus mas</i> | - Kornelkirsche |
| - <i>Cornus sanguinea</i> | - Hartriegel |
| - <i>Corylus avellana</i> | - Hasel |
| - <i>Crataegus spec.</i> | - Weißdorn |
| - <i>Ligustrum vulgare</i> | - Liguster |
| - <i>Lonicera xylosteum</i> | - Heckenkirsche |
| - <i>Rosa div. spec.</i> | - Rose (auch in Sorten) |
| - <i>Sambucus nigra</i> | - Schwarzer Holunder |
| - <i>Viburnum lantana</i> | - Wolliger Schneeball |