



**Satzung über die Festlegung der Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles  
sowie über den Einbezug einzelner Außenbereichsflächen in den  
im Zusammenhang bebauten Ortsteil in der  
Stadt Wetter, Gemarkung Amönau,  
Flur 12, Flurstück 76/2 (Teilfl.)**

**Begründung  
zur Satzung über die Festlegung der Grenze des im Zusammenhang bebauten  
Ortsteiles sowie über den Einbezug einzelner Außenbereichsflächen in den im  
Zusammenhang bebauten Ortsteil in der Stadt Wetter, Gemarkung Amönau, Flur 12,  
Flurstück 76/2 (Teilfl.)**

**Entwurf**

**Planstand 21.10.2024**

**Bearbeitung:  
Dipl.-Geogr. H. Müller**

**Planungsgruppe Müller**

Diplomgeographen, Diplombiologen und Ingenieure

Planungsgruppe Müller, Struthweg 10, 35112 Fronhausen

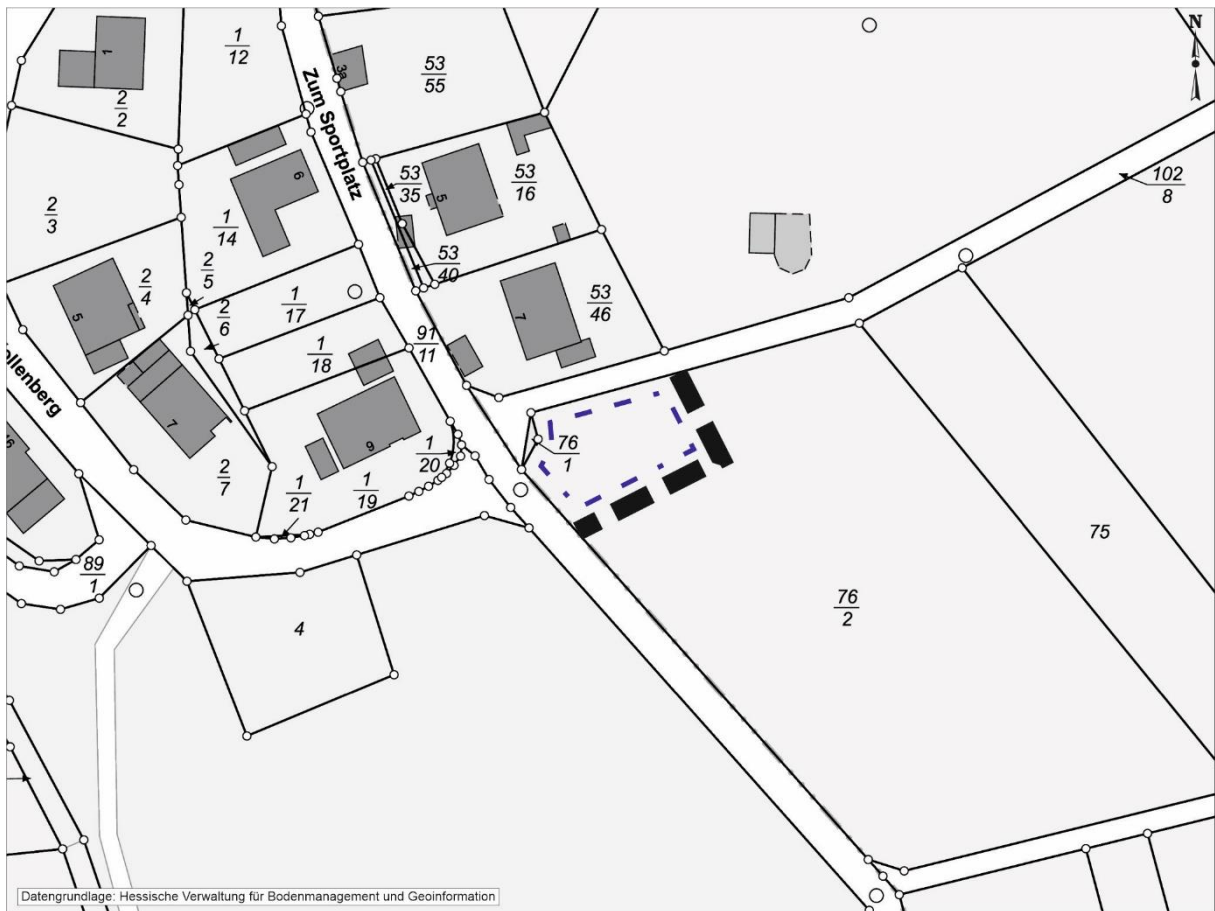
Tel.: 06426/92035, Fax: 06426/92036  
E-mail: [info@planungsgruppe-mueller.de](mailto:info@planungsgruppe-mueller.de)  
Internet: [www.planungsgruppe-mueller.de](http://www.planungsgruppe-mueller.de)

<b>1 Vorbemerkungen</b> .....	<b>5</b>
<b>1.1 Planziel und Planerfordernis</b> .....	<b>5</b>
<b>1.2 Verfahren</b> .....	<b>7</b>
<b>1.3 Verfahrensstand</b> .....	<b>9</b>
<b>1.4 Räumlicher Geltungsbereich und Umgebung des Plangebietes</b> .....	<b>9</b>
<b>1.5 Ziele und Grundsätze im Regionalplan Mittelhessen 2010</b> .....	<b>10</b>
<b>1.6 Darstellung des Standortes hinsichtlich des „im Zusammenhang bebauten Ortsteils“ und dem Außenbereich sowie Darstellung des Flächennutzungsplanes</b> .....	<b>11</b>
<b>2 Inhalt und Festsetzungen</b> .....	<b>12</b>
<b>2.1 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (BauGB, BauNVO)</b> .....	<b>12</b>
<b>2.3 Landschaftspflegerische und eingriffsminimierende Maßnahmen (BauGB)</b> .....	<b>13</b>
<b>2.4 Orts- und Gestaltungssatzung (BauGB i. V. m. HBO)</b> .....	<b>15</b>
<b>3 Umweltbericht</b> .....	<b>17</b>
<b>4 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz</b> .....	<b>19</b>
<b>4.1 Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen</b> .....	<b>19</b>
<b>4.2 Abwasserbeseitigung</b> .....	<b>19</b>
<b>4.3 Abflussregelung</b> .....	<b>19</b>
<b>4.4 Wasserschutzgebiete</b> .....	<b>20</b>
<b>4.5 Bodenschutz</b> .....	<b>20</b>
<b>5 Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Infrastruktur</b> .....	<b>23</b>
<b>5.1 Straßen- und Verkehrsflächen</b> .....	<b>23</b>
<b>5.2 Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr</b> .....	<b>23</b>
<b>5.3 Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr</b> .....	<b>23</b>
<b>5.4 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung</b> .....	<b>23</b>
<b>5.5 Elektrizitäts- und Gasversorgung, Kommunikationslinien</b> .....	<b>23</b>
<b>5.6 Brandschutz</b> .....	<b>24</b>
<b>6 Immissionsschutz</b> .....	<b>24</b>
<b>7 Denkmalschutz</b> .....	<b>24</b>
<b>8 Altlasten</b> .....	<b>25</b>
<b>9 Bergbau</b> .....	<b>25</b>
<b>10 Bodenordnung</b> .....	<b>25</b>

Ergänzungssatzung Amönau

<b>11 Kosten</b> .....	<b>25</b>
<b>12 Flächenbilanz</b> .....	<b>26</b>
<b>13 KOMPENSATIONSVERFAHREN</b> .....	<b>27</b>

Abb. 2: Geltungsbereich des Planungsgebietes



Geltungsbereich der Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB

## 1 Vorbemerkungen

### 1.1 Planziel und Planerfordernis

Der Vorhabenträger Henry Höbener, wohnhaft: Talstr. 5 in 35083 Wetter-Amönau, beabsichtigt im nördlichen Teilbereich des Flurstückes, Gemarkung Amönau, Flur 12, Flurstück 76/2 (Teilfl.), ein Wohngebäude zu errichten.

Der o. a. Standort schließt unmittelbar an die südliche Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles gem. § 34 BauGB der Ortslage Amönau an und bildet eine Abrundung der südlichen Ortslage Amönau bzw. des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles.

Da Herr Höbener über keine Privilegierung verfügt, gem. § 35 BauGB im Außenbereich eine bauliche Nutzung von Hauptgebäuden durchzuführen, ist seine Absicht, im nordwestlichen Bereich des o. a. Standortes (Gemarkung Amönau, Flur 12, Flurstück 76/2 (Teilfl.)) ein Wohngebäude zu errichten, möglicherweise von einer Unzulässigkeit bedroht, die zu einer Ablehnung des Bauantrages führen kann.

Daher bietet die Möglichkeit, mit dem Vorhaben den südlichen Ortsrand der Ortslage Amönau abrunden zu können, einen Synergieeffekt zwischen den Interessen der Stadt Wetter zur Abrundung der südlichen Ortslage Amönau und dem Interesse des Herrn Höbener, auf dem – in seinem Eigentum stehenden Flurstück 76/2 - ein Wohngebäude in der nordwestlichen Teilfläche errichten zu können.

Um diese Unsicherheit über die bauliche Nutzung innerhalb seines Flurstückes, Gemarkung Amönau, Flur 12, Flurstück 76/2 (Teilfl.), zu beseitigen und die Situation zu klären, ist die Stadt Wetter bereit, eine Satzung über die Festlegung der Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (Klarstellungssatzung) sowie über den Einbezug einzelner Außenbereichsflächen (Abrundungssatzung) in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil in der Gemarkung Amönau, Flur 12, Flurstück 76/2 (Teilfl.), gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB zu erstellen.

Entsprechend soll eine Satzung über die Festlegung der Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles sowie über den Einbezug einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil in der Gemarkung Amönau, Flur 12, Flurstück 76/2 (Teilfl.), gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB erstellt werden.

**Planziel** ist somit, die Unsicherheit über die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles zu überwinden und die Unsicherheit über die bauliche Nutzung innerhalb des Flurstückes, Gemarkung Amönau, Flur 12, Flurstück 76/2 (Teilfl.), zu beseitigen.

Das öffentliche Interesse der Stadt Wetter ergibt sich hinsichtlich

- der Mobilisierung von Bauflächen im Innenbereich und deren Steuerung durch die Aufstellung der Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB
- der Nutzung vorhandener Straßen und Erschließungsanlagen für eine bauliche Nutzung.

Es wurde die Möglichkeit seitens der Stadt Wetter genutzt, vorhabenbezogene Interessen mit den kommunalen Interessen zu verbinden und damit auch Allgemeinwohlbelange in der Satzung zu berücksichtigen, um auch öffentliches Interesse an der Satzung darzustellen und nicht nur die Sicherung oder Durchsetzung von individuellen oder privaten Interessen zu verfolgen, um eine Einzelfallregelung zu verhindern.

Die Stadt Wetter entspricht mit der angestrebten Satzung dem Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (Inkraftgetreten am 20.09.2013).

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Mit der o. a. Satzung kommt die Stadt Wetter dem Ziel der Raumordnung und Regionalplanung nach, die Innenentwicklung zu stärken.

Dazu sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen im Rahmen der angestrebten Satzung am betroffenen Standort in der Stadt Wetter im Ortsteil Amönau geschaffen werden.

Da es sich bei der o. a. Satzung um eine Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB (das Plangebiet in südlicher Ortsrandlage des Ortsteils Amönau ist bereits seit den 1970er Jahren einer Bebauung unterzogen) handelt, soll das o. a. Satzungsverfahren gemäß den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB vorgenommen werden. Die entsprechenden Voraussetzungen sind erfüllt:

1.

Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

2.

Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

3.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter und es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die raumorderische Zulässigkeit des Standortes folgt aus der im Regionalplan Mittelhessen 2010 enthaltenen raumordnerischen Zielvorgabe 5.2-1 (Z) (K), nach der die in der Plankarte als Flächen für Siedlungszwecke ausgewiesenen Vorranggebiete Siedlung Bestand und Planung die bestehenden Siedlungen und Standorte für notwendige neue **Wohnbauflächen**, gemischte Bauflächen, kleinere gewerbliche Baufläche, Sonderbauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf sowie die für diese Flächen aus städtebaulicher Sicht notwendigen ergänzenden Grünflächen umfassen.

Ergänzungssatzung Amönau

Eine entsprechende Auseinandersetzung mit den relevanten raumordnerischen Grundsätzen und Zielvorgaben erfolgt im Rahmen der vorliegenden Begründung zur Satzung.

Die verkehrliche Erschließung des Standortes des im Rahmen der Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB betroffenen Bereiches ist bereits über die Ortsstraße „Zum Sportplatz“ gesichert.

Neben der verkehrlichen Erschließung ist das Plangebiet auch hinsichtlich der weiteren Medien (Kanal, Wasser, Energie, Telekom) an die Erschließung der unmittelbar angrenzenden (vollständig umgebenden) Ortslage Amönau angeschlossen.

## **1.2 Verfahren**

Die Stadt Wetter wird, um dieser o. a. Planungsabsicht nachzukommen, eine Innenbereichssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB erstellen, um einerseits die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB für den betroffenen Raum deklaratorisch festzulegen (Klarstellungssatzung) sowie um gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB die einzelnen Außenbereichsflächen, Gemarkung Amönau, Flur 12, Flurstück 76/2 (Teilfl.), in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen (Ergänzungssatzung).

Mit der o. a. Satzung wird das Ziel verfolgt, die Unsicherheit über die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles zu überwinden und die Unsicherheit über die bauliche Nutzung innerhalb des Flurstückes, Gemarkung Amönau, Flur 12, Flurstück 76/2 (Teilfl.), zu beseitigen.

Da es sich bei der o. a. Satzung um eine Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB (das Plangebiet in südlicher Ortsrandlage des Ortsteils Amönau ist bereits seit den 1970er Jahren einer Bebauung unterzogen) handelt, soll das o. a. Satzungsverfahren gemäß den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB vorgenommen werden. Die entsprechenden Voraussetzungen sind erfüllt:

1.

Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

2.

Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

3.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter und es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur

Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im Verfahren zur Aufstellung der Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB werden die einzelnen Verfahrensschritte wie folgt durchgeführt:

- Es wird von § 2 (4) BauGB 'Durchführung Umweltprüfung' und § 2a BauGB 'Erstellung Umweltbericht' abgesehen; darauf ist bei der Beteiligung der Öffentlichkeit hinzuweisen.
- Es wird von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.
- Es wird auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet werden (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)
- Es wird in den Bekanntmachungen darauf hingewiesen, dass das Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden soll und
- Es wird von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wetter stellt für den Geltungsbereich der Satzung gegenwärtig „Fläche für die Landwirtschaft“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 a) BauGB dar.

Daher erfordert die Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB eine parallele Änderung des Flächennutzungsplanes, um die Satzung aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Eine parallele Änderung des Flächennutzungsplanes gem. § 8 Abs. 3 BauGB wird durchgeführt. Der Flächennutzungsplan wird in Gemischte Baufläche (M) gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO geändert.

Nach der Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) können einzelne Festsetzungen vorgenommen werden (analog des Vorgehens eines vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB) – jedoch nur bis zu einem geringeren Grad gegenüber der unbegrenzten Anzahl an Festsetzungsmöglichkeiten eines Bebauungsplanes, um eine deutliche Abgrenzung (Reduzierung) zwischen einer Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB und einem Bebauungsplan darzustellen.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB wird die Vermeidung und/oder der Ausgleich voraussichtlicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt. Die Vermeidung und/oder der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen nach § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zur Vermeidung und/oder zum Ausgleich.

Nach dem Aufstellungsbeschluss wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Es erfolgt nach § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wahlweise die Öffentlichkeitsbeteiligung durch Auslegung des Satzungs-Entwurfes nebst Begründung, den berührten



Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Nach der Abwägung der eingegangenen öffentlichen und privaten Belange nach § 1 Abs. 7 BauGB fasst die Gemeinde (Gemeindevertretung/Stadtverordnetenversammlung) den Beschluss zur Satzung.

### 1.3 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss und Offenlagebeschluss gemäß <b>§ 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB</b>	Datum: 10.09.2024 Bekanntmachung: 18.10.2024
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB</b>	Bekanntmachung: 18.10.2024 Frist: 28.10.2024 bis einschl. 29.11.2024
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i. V. m. § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB</b>	Anschreiben: Frist: bis einschl.
Satzungsbeschluss gemäß <b>§ 10 Abs. 1 und 3 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 34 Abs. 6 Satz 2 BauGB</b>	Datum: Bekanntmachung:
	Die Bekanntmachungen erfolgen im Mitteilungsblatt der Stadt Wetter

### 1.4 Räumlicher Geltungsbereich und Umgebung des Plangebietes

Die festgesetzten Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung werden in der Gemarkung Amönau wie folgt abgegrenzt:

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB umfasst das Flurstück, Gemarkung Amönau, Flur 12, Flurstück 76/2 (Teilfl.).

Der Geltungsbereich der Satzung wird im Norden durch die Wegeparzelle 102/8, im Osten und Süden durch weitere Teilflächen des Flurstückes 76/2, im Südwesten durch die Straßenparzelle 91/11 und im Westen durch das Flurstück 76/1 begrenzt. Alle genannten Flurstücke liegen in der Flur 12 der Gemarkung Amönau.

Gesamter Geltungsbereich des Planungsgebietes: ca. 750 qm.

## 1.5 Ziele und Grundsätze im Regionalplan Mittelhessen 2010

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Ziele der Satzung den Zielen der Raumordnung anzupassen. Daher sind die Vorgaben des Regionalplanes Mittelhessen 2010 zu beachten.

Im Regionalplan Mittelhessen 2010 ist die Fläche des Planungsgebietes in der Karte als „Siedlungsbestand oder –zuwachs“ dargestellt.

Ziel (Planziel) der Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB ist der Einbezug des Geltungsbereiches in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil zur Entwicklung einer Wohnnutzung innerhalb eines Gebietes mit benachbarter dominierender dörflicher Wohnstruktur (vergleichbar der Struktur eines „dörflichen Wohngebietes“ gem. § 5a BauNVO) und geringerer gemischter Nutzungsstruktur – um im Bereich des Flurstückes, Gemarkung Amönau, Flur 12, Flurstück 76/2 (Teilfl.), die Errichtung eines Wohngebäudes vorzubereiten.

Weitere Zielsetzung ist entsprechend der Vorgabe durch den Regionalplan Mittelhessen 2010 (Ziel 5.2-5) die Nachverdichtung des bislang in diesem Randbereich des im Zusammenhang bebauten Ortsteils nicht vollständig geschlossene Ortsrandbebauung entlang einer bestehenden Erschließungsstraße „Am Sportplatz“ in südlicher Randlage der Ortslage Amönau.

So formuliert der Regionalplan Mittelhessen 2010 in Kapitel 5.2 Flächen für Siedlungszwecke das Ziel 5.2-5 (Z) auf Seite 46.

***5.2-5 (Z) Vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen durch die Gemeinden ist der Bedarf an Siedlungsflächen vorrangig in den Vorranggebieten Siedlung Bestand durch Verdichtung der Bebauung (Nachverdichtung) und durch Umnutzung von bereits bebauten Flächen zu decken. Dazu sind die vorhandenen Flächenreserven in Bebauungsplänen (§ 30 BauGB) und in den „unbeplanten Innenbereichen“ (§ 34 BauGB) darzustellen sowie ihre Verfügbarkeit und Entwicklungsfähigkeit aufzuzeigen. Dieser Nachweis ist durch die planende Gemeinde auch bei Flächeninanspruchnahme innerhalb der Vorranggebiete Siedlung/Planung zu erbringen.***

Begründet wird das vorgenannte Ziel auf Seite 47 des Regionalplanes Mittelhessen 2010 u. a. damit, dass die Nachweispflicht dazu dient, dem für die Siedlungsentwicklung wichtigen Prinzip „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung zu tragen.

Mit dem o. a. Ziel wird verdeutlicht, dass **vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen durch die Gemeinden der Bedarf an Siedlungsflächen vorrangig in den Vorranggebieten Siedlung Bestand durch Verdichtung der Bebauung (Nachverdichtung) ... zu decken ist.**

Vorgenannter Zweck dient u. a. dem Ziel 5.1-1 des Regionalplanes Mittelhessen 2010 nach klarer Abgrenzung von bebauten Flächen und freier Landschaft, in dem vorhandene Freiflächen im Innenbereich des Ortsteils Amönau zur Entwicklung einer Bebauung vorbereitet werden und damit

Ergänzungssatzung Amönau

lückenhaft genutzte Innenbereichsgebiete der Orte zu einer geschlossenen Struktur und damit klaren Abgrenzung zur freien Landschaft entwickelt werden sollen.

Daher entspricht die Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB der Darstellung und Vorgabe des Regionalplanes Mittelhessen 2010.

### **1.6 Darstellung des Standortes hinsichtlich des „im Zusammenhang bebauten Ortsteils“ und dem Außenbereich sowie Darstellung des Flächennutzungsplanes**

Der Geltungsbereich befindet sich in einem Grenzbereich zwischen einem „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ gem. § 34 Abs. 1 BauGB und dem Außenbereich gem. § 35 Abs. 1 BauGB. Der Flächennutzungsplan der Stadt Wetter stellt für den Geltungsbereich der Satzung gegenwärtig „Fläche für die Landwirtschaft“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 a) BauGB dar.

Daher erfordert die Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB eine parallele Änderung des Flächennutzungsplanes, um die Satzung aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Eine parallele Änderung des Flächennutzungsplanes gem. § 8 Abs. 3 BauGB wird durchgeführt. Der Flächennutzungsplan wird in Gemischte Baufläche (M) gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO geändert.

## **2 Inhalt und Festsetzungen**

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB soll die Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, fördern und eine dem Wohl der Allgemeinheit sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten, um eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. In Ausführung dieser Grundnormen werden zeichnerische und textl. Festsetzungen getroffen.

### **2.1 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (BauGB, BauNVO)**

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung in der Satzung wird gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) baulicher Anlagen bestimmt, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Da das Plangebiet durch die hier entwickelte Satzung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gem. § 34 Abs. 1 BauGB aufgenommen wird, ist ein Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes zulässig, wenn es sich gem. § 34 Abs. 1 BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Entspricht gem. § 34 Abs. 2 BauGB die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der auf Grund des § 9a BauGB erlassenen Verordnung (Baunutzungsverordnung) bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Absatz 1, im Übrigen ist § 31 Absatz 2 entsprechend anzuwenden.

#### **Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO kann die Bauweise als offene oder geschlossene Bauweise festgesetzt werden. In der offenen Bauweise werden gemäß § 22 Abs. 2. BauNVO die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge dieser Hausformen darf höchstens 50 m betragen.

Da die Länge der Gebäude innerhalb des Plangebietes 50 m nicht überschreiten soll, wurde eine offene Bauweise festgesetzt.

Darüberhinaus wurden Baugrenzen festgesetzt, die mit den Hauptgebäuden nicht überschritten werden dürfen. Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen definiert, innerhalb derer die Gebäude errichtet werden dürfen.

Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

### **2.3 Landschaftspflegerische und eingriffsminimierende Maßnahmen (BauGB)**

Im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung ist festgesetzt, dass im Plangebiet gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen und PKW-Stellplätze in einer Bauweise herzustellen sind, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (z. B. wasserdurchlässiges Pflaster oder Schotterauflage), um den Eingriff in den Naturhaushalt und in die Grundwasserneubildungsrate zu minimieren.

Zudem gilt es, je angefangene 150 qm Grundstücksfläche einen Obstbaum oder einen heimischen Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten (Stammumfang mind. 12/14 cm).

Die nicht überbauten oder versiegelten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Das Anpflanzen von Koniferen ist bei allen vorzunehmenden Pflanzmaßnahmen unzulässig.

Neu anzupflanzende Bäume und Sträucher sind ausschließlich den aufgeführten folgenden Pflanzlisten zu entnehmen:

#### Laubsträucher:

<i>Corylus avellana</i>	- Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	- Eingriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus oxyacantha</i>	- Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Prunus spinosa</i>	- Schlehe
<i>Rosa canina</i>	- Hundsrose
<i>Rhamnus cathartica</i>	- Kreuzdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	- Pfaffenhütchen
<i>Cornus sanguinea</i>	- Roter Hartriegel
<i>Viburnum opulus</i>	- Schneeball
<i>Viburnum lantana</i>	- Wolliger Schneeball
<i>Cornus mas</i>	- Kornelkirsche
<i>Lonicera xylosteum</i>	- Rote Heckenkirsche
<i>Rubus fruticosus</i>	- Brombeere
<i>Ligustrum vulgare</i>	- Rainweide
<i>Cytisus scoparius</i>	- Ginster
<i>Amelachier ovalis</i>	- Felsenbirne
<i>Juniperus communis</i>	- Wacholder
<i>Rhamnus frangula</i>	- Faulbaum
<i>Sambucus nigra</i>	- Schwarzer Holunder

Als standortgerechte Laubgehölze sind außer den Regionalsorten der Hochstammobstbäume anzusehen:

Laubbäume (I. Ordnung)

Laubbäume (II. Ordnung)

*Fraxinus excelsior* - Esche  
*Populus tremula* - Espe  
*Quercus robur* - Stieleiche  
*Quercus petraea* - Traubeneiche  
*Prunus avium* - Vogelkirsche  
*Tilia platyphyllos* - Sommerlinde  
*Tilia cordata* - Winterlinde  
*Castanea sativa* - Esskastanie  
*Salix alba* L. – Silberweide  
*Alnus glutinosa* - Schwarzerle  
*Fagus sylvatica* - Rotbuche  
*Carpinus betulus* - Hainbuche

*Acer campestre* - Feldahorn  
*Sorbus torminalis* - Elsbeere  
*Sorbus aucuparia* - Eberesche  
*Pirus communis* - Wildbirne  
*Malus communis* - Wildapfel

Weiterhin sind die in der Eingriffs-/Ausgleichsplanung vorgesehenen naturschutzrechtlichen Entwicklungsmaßnahmen zur Kompensation und zur Eingriffsminimierung des naturschutzrechtlichen Eingriffs in Natur und Landschaft durchzuführen.

Die naturschutzrechtlichen Maßnahmen sind wie folgt festgesetzt:

1.

Im südlichen und östlichen Randbereich außerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes ist zur Eingriffsminimierung und zum harmonischen Übergang vom Siedlungsbereich in die freie Landschaft ein Randstreifen in Größe von 650 qm Fläche anzulegen, in dem – infolge Extensivierung der Nutzung - die derzeitige intensiv genutzte Wirtschaftswiese in eine Frischwiese mäßiger Nutzungsintensität umgenutzt werden soll.

Eine zukünftige Düngung der betroffenen Grünfläche ist ebenso unzulässig, wie die Verwendung von Pestiziden („Pflanzenschutzmitteln“ jeglicher Art).

Die Nutzung beschränkt sich in Zukunft auf eine max. zweischürige Mahd. Die erste Mahd findet zum Schutz der Offenlandbrüter nicht vor dem 01. Juli statt. Eine zweite Mahd ist Mitte bis Ende September zulässig.

Eine Erstkontrolle der jeweiligen geplanten Maßnahmen zur Eingriffsminimierung sowie zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffes wird von dem Vorhabenträger beauftragt und nach der erstmaligen Erstellung der Maßnahme vorgenommen.

Eine Maßnahmenkontrolle findet nach dem 1., 2., 3., 4. und dem 5. Jahr statt. Hierzu wird ein Kurzbericht an die zuständige Untere Naturschutzbehörde gesandt.

Die Kontrolle ist durch qualifiziertes Fachpersonal (Dipl.-Biologe, Dipl.-Geograph oder B.Sc, M.Sc der gleichen Fachrichtungen) durchzuführen und wird von dem Vorhabenträger beauftragt.

Sollten bei der Maßnahmenkontrolle unvorhergesehene erhebliche Umweltauswirkungen aufgrund der Durchführung des Bauleitplanes ersichtlich werden, so ist in Abstimmung zwischen der Stadt Wetter, der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde und dem Vorhabenträger zu prüfen, inwieweit diese durch geeignete Maßnahmen behoben werden können.

2.

Es ist eine dichte Einzelbaumanpflanzung von Obstbäumen – Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume – im nördlichen, östlichen und südlichen Randbereich des Geltungsbereiches des Plangebietes (einheimisch, standortger.) durchzuführen (Anpflanzung: 10 Stck.).

Die dichte Einzelbaumanpflanzung von o. a. Obstbäumen (Stammdurchmesser 14 cm in einem Meter Höhe des Stammes gemessen) dient der zukünftigen Ortsrandeingrünung, um einen harmonischen Übergang zwischen zukünftigem Ortsrand und umgebender Landschaft zu gewährleisten.

Die randlich anzupflanzenden Obstbäume bilden auch den Übergang (die Grenze) zwischen dem bebaubaren und gärtnerisch zu nutzenden Geltungsbereich des Plangebietes und dem festgesetzten südlichen und östlichen Randbereich außerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes, in dem – infolge Extensivierung der Nutzung - die derzeitige intensiv genutzte Wirtschaftswiese in eine Frischwiese mäßiger Nutzungsintensität umgenutzt werden soll.

#### **2.4 Orts- und Gestaltungssatzung (BauGB i. V. m. HBO)**

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 HBO sind bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in die Innenbereichssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB aufgenommen worden. Die Gebäude innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sollen sich in Maßstab und Ausführung soweit wie möglich in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügen.

Im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung sind daher einzelne Festsetzungen zu den Themenfeldern Solarnutzung, Niederschlagswasser und Grundstücksfreiflächen (zur Gestaltung und Ausführung von Einfriedungen sowie zur Begrünung der Grundstücksfreiflächen) enthalten.

#### **Förderung der Sonnenenergienutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB):**

Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie, auf mindestens 30% der Dachflächen, vorzusehen.

#### **Behandlung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG):**

Zur Schonung des Wasserhaushalts soll das auf den versiegelten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser gesammelt, versickert oder verwertet werden, sofern wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Zur Entlastung der kommunalen Abwasseranlagen ist je Grundstück eine Retentionszisterne/Kombizisterne (Fassungsvermögen mind. 7 kbm, davon mind. 4 kbm Retentionsvolumen) zu errichten.

Der Überlauf der Zisterne ist einer Versickerungsmulde (alternativ Muldenrigole) zuzuführen, um das Oberflächenwasser unmittelbar im Bereich der Standortfläche wieder dem Grundwasser zuzuführen, um den Eingriff in den Naturhaushalt und in die Grundwasserneubildungsrate zu minimieren.

Die Versickerungsmulde (alternativ Muldenrigole) ist gemäß DWA A 138 zu berechnen. Ein entsprechender Antrag auf Erlaubnis ist zu stellen.

#### **Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO):**

Die Anlage von Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten ist unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Hausumrandungen aus Stein- bzw. Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz dienen, mit einer Breite von bis zu 40 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand.

Die nicht von baulichen Anlagen (Gebäude, Nebenanlagen, Hof-, Zufahrts- und Stellplatzflächen) überdeckten Grundstücksflächen müssen als Garten- oder Grünflächen angelegt werden. Pro 150 qm Grundstücksfreifläche ist dabei mindestens ein klein- bis mittelkroniger Baum aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Stammumfang mind. 12/14 cm). Das Anpflanzen von Koniferen ist bei allen vorzunehmenden Pflanzmaßnahmen unzulässig.

Die Festsetzungen dienen der Mindestdurchgrünung im Plangebiet und sollen gleichzeitig die Freiflächenqualität sichern. Zudem finden hierdurch auch klein- und lokalklimatische Aspekte eine entsprechende Berücksichtigung.

#### **Einfriedungen**

Zur Vermeidung von Trennwirkungen wird festgesetzt, dass im Geltungsbereich der Satzung Hecken (vgl. o. a. Pflanzliste) und Draht- und Stahlrankzäune (beide innerhalb einer Hecke) zulässig sind.

Mauern, Betonsockel und Mauersockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern zum Straßenraum handelt. Einfriedungen müssen eine Sockelfreiheit von 10 cm erhalten.



### **3 Umweltbericht**

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S. 1359) am 20. Juli 2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen.

Im Zuge des Verfahrens zur Aufstellung der Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB sind nach § 34 Abs. 6 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB entsprechend anzuwenden.

Nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht gem. § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Da bezüglich der Aufstellung der Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB aufgrund einer überschlägigen Prüfung möglicher Umweltauswirkungen unter Einbezug einer überschlägigen Biotoptypenaufnahme (Ergebnis: keine unter strengem oder besonderem Schutz stehenden Biotopstrukturen im Planungsgebiet vorhanden) und einer überschlägigen faunistischen Aufnahme (Ergebnis: keine unter strengem oder besonderem Schutz stehenden faunistischen Individuen oder deren Lebensräume oder Fortpflanzungsstätten im Planungsgebiet vorhanden) die Einschätzung erlangt wurde, dass voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auftreten, wird von der Erstellung des Umweltberichtes gem. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.

Für den Bereich des Flurstückes, Gemarkung Amönau, Flur 12, Flurstück 76/2 (Teilfl.) – im Bereich dieses Flurstückes soll die Errichtung des beabsichtigten Wohngebäudes stattfinden – wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsplanung mit einer Bilanz nach Hessischer Kompensationsverordnung erstellt.

Diese Eingriffs-/Ausgleichsplanung einschließlich der Bilanz nach Hessischer Kompensationsverordnung wird für die naturschutzrechtliche Planung innerhalb des Geltungsbereiches der Innenbereichssatzung zugrundegelegt (siehe Gliederungspunkt 13.)

Entsprechend sind die in der Eingriffs-/Ausgleichsplanung vorgesehenen naturschutzrechtlichen Entwicklungsmaßnahmen zur Kompensation und zur Eingriffsminimierung des naturschutzrechtlichen Eingriffs in Natur und Landschaft durchzuführen.

Die naturschutzrechtlichen Maßnahmen sind wie folgt festgesetzt:

1.

Im südlichen und östlichen Randbereich außerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes ist zur Eingriffsminimierung und zum harmonischen Übergang vom Siedlungsbereich in die freie Landschaft ein Randstreifen in Größe von 650 qm Fläche anzulegen, in dem – infolge Extensivierung der Nutzung - die derzeitige intensiv genutzte Wirtschaftswiese in eine Frischwiese mäßiger Nutzungsintensität umgenutzt werden soll.

Eine zukünftige Düngung der betroffenen Grünfläche ist ebenso unzulässig, wie die Verwendung von Pestiziden („Pflanzenschutzmitteln“ jeglicher Art).

Die Nutzung beschränkt sich in Zukunft auf eine max. zweischürige Mahd. Die erste Mahd findet zum Schutz der Offenlandbrüter nicht vor dem 01. Juli statt. Eine zweite Mahd ist Mitte bis Ende September zulässig.

Eine Erstkontrolle der jeweiligen geplanten Maßnahmen zur Eingriffsminimierung sowie zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffes wird von dem Vorhabenträger beauftragt und nach der erstmaligen Erstellung der Maßnahme vorgenommen.

Eine Maßnahmenkontrolle findet nach dem 1., 2., 3., 4. und dem 5. Jahr statt. Hierzu wird ein Kurzbericht an die zuständige Untere Naturschutzbehörde gesandt.

Die Kontrolle ist durch qualifiziertes Fachpersonal (Dipl.-Biologe, Dipl.-Geograph oder B.Sc, M.Sc der gleichen Fachrichtungen) durchzuführen und wird von dem Vorhabenträger beauftragt.

Sollten bei der Maßnahmenkontrolle unvorhergesehene erhebliche Umweltauswirkungen aufgrund der Durchführung des Bauleitplanes ersichtlich werden, so ist in Abstimmung zwischen der Stadt Wetter, der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde und dem Vorhabenträger zu prüfen, inwieweit diese durch geeignete Maßnahmen behoben werden können.

2.

Es ist eine dichte Einzelbaumanpflanzung von Obstbäumen – Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume – im nördlichen, östlichen und südlichen Randbereich des Geltungsbereiches des Plangebietes (einheimisch, standortger.) durchzuführen (Anpflanzung: 10 Stck.).

Die dichte Einzelbaumanpflanzung von o. a. Obstbäumen (Stammdurchmesser 14 cm in einem Meter Höhe des Stammes gemessen) dient der zukünftigen Ortsrandeingrünung, um einen harmonischen Übergang zwischen zukünftigem Ortsrand und umgebender Landschaft zu gewährleisten.

Die randlich anzupflanzenden Obstbäume bilden auch den Übergang (die Grenze) zwischen dem bebaubaren und gärtnerisch zu nutzenden Geltungsbereich des Plangebietes und dem festgesetzten südlichen und östlichen Randbereich außerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes, in dem – infolge Extensivierung der Nutzung - die derzeitige intensiv genutzte Wirtschaftswiese in eine Frischwiese mäßiger Nutzungsintensität umgenutzt werden soll.

## **4 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz**

Die wasserwirtschaftlichen Belange werden durch die Aufstellung der Innenbereichssatzung nicht maßgeblich berührt. Es sind bereits sowohl die (öffentl.) Anlagen zur Versorgung des Trinkwassers als auch die (öffentl.) Anlagen zur Entsorgung des anfallenden Abwassers in der Erschließungsstraße „Zum Sportplatz“ für den Standort, Gemarkung Amönau, Flur 12, Flurstück 76/2 (Teilfl.) vollständig vorhanden.

### **4.1 Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen**

Die Wasserversorgung des Plangebietes ist über den bestehenden Anschluss an das örtliche Leitungsnetz der Ortslage Amönau gesichert.

Zur Schonung der Grundwasservorkommen sind Regenwassernutzungsanlagen, die die Verwendung von Niederschlagswasser von den Dachflächen als Brauchwasser im Gebäude und für gärtnerische Zwecke vorsehen, zu erstellen. Die Kapazität der Zisterne ist mit einem entsprechend dimensionierten Rückhalte- (20-25 l/qm Dachfläche) und Speicherraum (20-25 l/qm Dachfläche) vorzunehmen. Der Überlauf der Zisterne ist einer Versickerungsmulde (alternativ Muldenrigole) zuzuführen, um das Oberflächenwasser unmittelbar im Bereich der Standortfläche wieder dem Grundwasser zuzuführen, um den Eingriff in den Naturhaushalt und in die Grundwasserneubildungsrate zu minimieren.

Die Versickerungsmulde (alternativ Muldenrigole) ist gemäß DWA A 138 zu berechnen. Ein entsprechender Antrag auf Erlaubnis ist zu stellen.

### **4.2 Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserentsorgung des Plangebietes ist über den bestehenden Anschluss an das örtliche Leitungsnetz der Ortslage Amönau gesichert.

Zur Schonung der Grundwasservorkommen sind Regenwassernutzungsanlagen, die die Verwendung von Niederschlagswasser von den Dachflächen als Brauchwasser im Gebäude und für gärtnerische Zwecke vorsehen, zu erstellen. Die Kapazität der Zisterne ist mit einem entsprechend dimensionierten Rückhalte- (20-25 l/qm Dachfläche) und Speicherraum (20-25 l/qm Dachfläche) vorzunehmen. Der Überlauf der Zisterne ist einer Versickerungsmulde (alternativ Muldenrigole) zuzuführen, um das Oberflächenwasser unmittelbar im Bereich der Standortfläche wieder dem Grundwasser zuzuführen, um den Eingriff in den Naturhaushalt und in die Grundwasserneubildungsrate zu minimieren.

Die Versickerungsmulde (alternativ Muldenrigole) ist gemäß DWA A 138 zu berechnen. Ein entsprechender Antrag auf Erlaubnis ist zu stellen.

### **4.3 Abflussregelung**

Die durch die Bebauung zu erwartende Versiegelung soll durch die eingriffsminimierenden Maßnahmen wie wasserdurchlässige Befestigung von Hof- und Stellflächen auf ein notwendiges Maß reduziert werden.

Die Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Pflasterungen oder als Schotterflächen anzulegen, um den Eingriff in den Naturhaushalt und in die Grundwasserneubildungsrate zu minimieren.

#### **4.4 Wasserschutzgebiete**

Das Planungsgebiet tangiert keine Wasserschutzgebiete.

#### **4.5 Bodenschutz**

Gemäß den Anregungen der Broschüre „Vorsorgender Bodenschutz“ des hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz aus dem Jahr 2011 wurden innerhalb des Geltungsbereichs der Innenbereichssatzung Empfehlungen zur Nutzung von dezentralen Versickerungsmaßnahmen als anzulegende Versickerungsmulden oder als anzulegende Muldenrigolen gegeben, um unbelastetes Oberflächenwasser (Niederschlagswasser) unmittelbar im Aufkommensbereich dem Grundwasser des Bodens wieder zuzuführen und um den Boden ausreichend mit Wasser zu versorgen, um dessen Kühlpotential infolge von ausreichender Verdunstung von Bodenwasser in den Sommermonaten zu gewährleisten.

Für die Neuanlage von Grünflächen soll der natürlich anstehende Boden belassen bleiben. Sollte dennoch eine Fremdzufuhr von Boden erfolgen, ist eine Kontrolle der Qualität des Bodenmaterials auf Schadstoffe, Fremdmaterial und Neophyten durchzuführen. Das Ergebnis der Kontrolle ist der Abteilung „Industrielles Abwasser, wassergefährdete Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz“ (Dez. 41.4) des Regierungspräsidiums Gießen vorzulegen.

Neuanlage und Pflege von Grün- und Gartenflächen ist bei trockener Witterung und mit bodenschonender Technik auszuführen, um Verdichtungen zu vermeiden. Ansaaten und Pflanzungen sind an den Bodenverhältnissen auszurichten.

Zur Minimierung des Eingriffs in die Bodenstruktur und zur Umsetzung der Ziele des vorsorgenden Bodenschutzes sollen folgende Maßnahmen vorgenommen werden:

Die Bodeneingriffe sind auf das notwendige Maß zur Auskoffnung im Bereich der Grundfläche des jeweiligen gepl. Gebäudes zu beschränken. Weiterer Bodeneingriff oder Bodenabtrag ist unzulässig. Eine schutzgutbezogene Kompensation hinsichtlich der Bodenfunktionsverluste in Abhängigkeit von der Flächengröße des Eingriffs soll durchgeführt werden.

Aufgrund der topographischen Lage der an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kann eine unangemessene Bewirtschaftung zu signifikanter Bodenerosion und somit zu schädlichen Bodenveränderungen führen. Der durch Wassererosion abgeschwemmte Boden kann erheblichen Schaden auf angrenzenden Flurstücken verursachen. Es soll daher zur Erosionsvermeidung bei unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen eine landwirtschaftliche Beratung/Erosionsberatung für die betroffenen Landwirte – verbunden mit der Umsetzung von individuellen Schutzmaßnahmen – vorgenommen werden.

Den o. a. Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung schädlicher Bodenveränderungen ist zum Schutz des Bodens Folge zu leisten. Die entsprechenden o. a. Maßnahmen zum Schutz des Bodens sind mit dem zukünftigen Bauherren vertraglich festzuhalten.

Im Bereich der unmittelbaren Überbauung durch Gebäude ist der nährstoffreiche A -Horizont des Bodens (oberste Bodenschicht = Mutterboden) zurückzunehmen. Der Mutterboden ist nach dessen Abgrabung seitlich zu lagern und zu sichern und zur weiteren Nutzung in den nicht überbaubaren und gärtnerisch zu nutzenden Bereich des Planungsgebietes zu verbringen.

Die im Zuge der Auskofferung ausgebrachten unteren Bodenschichten des B-Horizontes oder eventuelle des C-Horizontes (unterhalb des Mutterbodens) sind beim Wiederaufbau oder der Wiedereinlagerung des Bodens außerhalb der überbauten Fläche in aufgelockerter Form unterhalb des später zu überlagernden Mutterbodens einzubringen.

Sollte übermäßiger Bodenaushub anfallen, der innerhalb des Baugrundstückes nicht wieder eingelagert werden kann oder soll, ist dieser übermäßige Bodenaushub der nächsten genehmigten Erddeponie oder einem Standort mit Bodenbedarf (genehmigter Bodenauftrag im Bereich anderer Flurstücke, oder genehmigte Rekultivierungsmaßnahme von Landschafts- und Bodenschäden – z. B. ehem. Rohstoffabbaugebiet) zuzuführen. Eine Begutachtung des Bodens mit dem entsprechenden Ergebnis der Unbelastung ist im Vorfeld einzuholen. Sollte das Gutachten zum Ergebnis einer Belastung des Bodens kommen, ist die zuständige Behörde (Regierungspräsidium Gießen, Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz, Dez. 41.4) unverzüglich zu informieren und die weitere Entwicklung mit der Behörde abzustimmen.

Ein Befahren der Böden bei feuchter oder nasser Witterung ist weitestgehend zu vermeiden, um Bodenschäden oder unnatürliche Bodendeformationen zu vermeiden. Auch der potentielle Eintrag von umweltgefährdenden Zuflüssen, Zuträgen oder Abträgen (Treibstoffe und/oder Schmierstoffe der Baufahrzeuge und sonstigen Kraftfahrzeuge sowie von Baugeräten, Auspuffausstoß der Baufahrzeuge, Reifenabrieb der Baufahrzeuge) in den Boden soll infolge dieser Vorgabe vermieden werden, da bei Durchfeuchtung oder Durchnässung des Bodens durch das im Boden existierende Wasser die o. a. umweltgefährdenden Zuflüsse, Zuträge oder Abträge leicht in den Boden eingetragen werden können.

Außerhalb des Bereichs der unmittelbaren Überbauung durch Gebäude (Grundfläche des jeweiligen Gebäudes) sind Bodenverdichtungen durch Befahren oder durch Abstellen von Baufahrzeugen oder durch das Lagern von Rohstoffen, Bauwischenerzeugnissen und Baugeräten zu weitestgehend vermeiden. Eine Befahrung oder ein Abstellen von Baufahrzeugen oder das Lagern von Rohstoffen, Bauwischenerzeugnissen und Baugeräten außerhalb von nicht unmittelbar betroffenen Bodenbereichen ist unzulässig. Dies soll ausschließlich auf Flächen erfolgen, die bereits einer

Ergänzungssatzung Amönau

Verdichtung oder Versiegelung unterlegen sind, oder die davon infolge der vorgegebenen Planung betroffen sein werden.

Bei Bauarbeiten, Abrissarbeiten und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgungen von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 10.12.2015) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten ([www.rp-giessen.hessen.de](http://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 (z. B. Bauschutt, und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle wie z. B. Asbestzementplatten).

## **5 Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Infrastruktur**

### **5.1 Straßen- und Verkehrsflächen**

Das Gebiet der Innenbereichssatzung ist durch die Ortstraße „Zum Sportplatz“ bereits verkehrlich vollständig erschlossen. Damit ist die verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes gesichert.

### **5.2 Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr**

Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung können ausreichend Stellplätze bzw. Anlagen für den ruhenden motorisierten Verkehr bereitgestellt werden.

Die Zahl an Stellplätzen je Grundstück bemisst sich entsprechend der jeweils gültigen Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Wetter.

### **5.3 Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr**

Das Plangebiet ist an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. Innerhalb der Ortslage Amönau besteht eine Anschlussmöglichkeit für den ÖPNV in Form von einer Bushaltestelle entlang der Raiffeisenstraße (zentrale Ortslage). Die Bushaltestelle liegt in einer Entfernung zum Plangebiet von ca. 380 m.

### **5.4 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung**

Die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung des Plangebietes sind bereits vollst. gesichert.

Zur Schonung der Grundwasservorkommen sind Regenwassernutzungsanlagen, die die Verwendung von Niederschlagswasser von den Dachflächen als Brauchwasser im Gebäude und für gärtnerische Zwecke vorsehen, zu erstellen. Die Kapazität der Zisterne ist mit einem entsprechend dimensionierten Rückhalte- (20-25 l/qm Dachfläche) und Speicherraum (20-25 l/qm Dachfläche) vorzunehmen.

Der Überlauf der Zisterne ist einer Versickerungsmulde (alternativ Muldenrigole) zuzuführen, um das Oberflächenwasser unmittelbar im Bereich der Standortfläche wieder dem Grundwasser zuzuführen, um den Eingriff in den Naturhaushalt und in die Grundwasserneubildungsrate zu minimieren.

Die Versickerungsmulde (alternativ Muldenrigole) ist gemäß DWA A 138 zu berechnen. Ein entsprechender Antrag auf Erlaubnis ist zu stellen.

### **5.5 Elektrizitäts- und Gasversorgung, Kommunikationslinien**

Die Versorgung des Plangebietes mit den Leistungen durch die Telekom sowie die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität ist über die Ortsstraße „Zum Sportplatz“ bereits vollständig gesichert.

Bei Baumpflanzungen sind die vorhandenen Versorgungsleitungen zu schützen. So ist zu den Fernmeldeanlagen ein Mindestabstand von 2,5 m einzuhalten bzw. ist bei Unterschreitung dieses Abstandes der Einbau von Betonfertigteilen erforderlich.

## **5.6 Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung ist für den Geltungsbereich der Innenbereichssatzung vollständig gesichert. Die Stadt Wetter ist als Träger des örtlichen Brandschutzes gem. § 3 Abs. 1 HBKG verpflichtet, den örtlichen Erfordernissen entsprechend Löschwasser gem. den Vorgaben des DVGW-Arbeitsblattes W 405 bereitzustellen. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Planung der Löschwasserversorgung für das Plangebiet mit der zuständigen Brandschutzdienststelle beim Kreisausschuss Marburg-Biedenkopf insbesondere hinsichtlich

- der öffentl.-rechtlichen Verkehrswege (Verkehrsflächen), die gem. den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr so auszubilden, bzw. zu erhalten sind, dass für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge ausreichende Zufahrtswege, Bewegungs- und Aufstellflächen zur Verfügung stehen;
- der Zugänge und Zufahrten, die auf Grundstücken gem. § 5 HBO auszuführen sind;

abzustimmen ist.

## **6 Immissionsschutz**

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

Da sich die Festsetzungen der baulichen Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung an den bestehenden Nutzungen orientiert, wird davon ausgegangen, dass die Immissionsrichtwerte bzw. die Orientierungswerte des Beibattes 1 zur DIN 18005 im Plangebiet eingehalten werden.

Aufgrund der erwarteten Einhaltung der Immissionsrichtwerte im Plangebiet sind hinsichtlich des Schallschutzes keine textlichen Festsetzungen erforderlich.

## **7 Denkmalschutz**

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



## **8 Altlasten**

Der Stadt Wetter liegen keine Erkenntnisse über Altlasten oder Altstandorte im Plangebiet vor.

## **9 Bergbau**

Der Stadt Wetter liegen keine Erkenntnisse über den Umgang von bergbaulichen Tätigkeiten innerhalb oder randlich des Plangebietes vor.

## **10 Bodenordnung**

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

## **11 Kosten**

Der Stadt Wetter entstehen aus der Erstellung der Planung und aus dem Vollzug der Aufstellung der Ergänzungssatzung keine Kosten, da die entsprechenden Kosten an den Eigentümer des Flurstückes 76/2 der Flur 12 der Gemarkung Amönau weitergegeben werden.

## 12 Flächenbilanz

### Flächenbilanz gemäß Planung (nutzungsorientiert)

Flächenbilanz gemäß Planung (nutzungsorientiert, ohne Fläche zur Eingriffsminimierung oder zum naturschutzrechtlichen Ausgleich)

#### Planung:

Gesamtfläche (Brutto)	ca. 750,00 m <sup>2</sup>
-----	
Baufläche (Brutto)	ca. 750,00 m <sup>2</sup>
Versiegelung (max. 750,00 m <sup>2</sup> bei GRZ 0,6)	ca. 450,00 m <sup>2</sup>
-----	
Gesamte Versiegelung (max.)	ca. 450,00 m <sup>2</sup>

**13 Kompensationsverfahren**

Zur Überprüfung der vorgesehenen Maßnahmen soll die Flächenbilanz anhand des Biotopwertverfahrens (Kompensationsverfahren vom 26.10.2018) gewichtet werden.

**Eingriffsflächenbilanz**

Biotop nach Biotopwertliste		Wert- Pkt. je qm	Flächenbilanz je Biotoptyp (qm)		Biotopwert	
			vorher	nachher	vorher	nachher
Bestand vor Eingriff sowie Entwicklung nach Eingriff:						
04.110	Einzelbaumanpflanzung von Obstbäumen – Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume – im nördlichen, östlichen und südlichen Randbereich des Geltungsbereiches des Plangebietes (einheimisch, standortger.) Anpflanzung: 10 Stck. x 1 qm = 10 qm  Korrektur	34		10		340
06.340	Frischwiese mit mäßiger Nutzungsintensität (Flst. 76/2, Flur 12 – randlich außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung)	35		650		22750
06.350	Intensiv genutzte Wirtschaftswiese (Flst. 76/2, Flur 12) – innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung)	21	750		15750	
06.350	Intensiv genutzte Wirtschaftswiese (Flst. 76/2, Flur 12) – randlich außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung)	21	650		13650	
10.715	Dachfläche, nicht begrünt mit zulässiger Regenwasserversickerung im Bereich des Flurstückes 76/2 der Flur 12) (Flächengröße: 750 qm, geplantes Wohngebäude gem. § 34 Abs. 1 BauGB (vergl. Dörfliches Wohngebiet gem. § 5a BauNVO mit GRZ 0,6) 750 qm x 0,6 = 450 qm	6		450		2700
11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes im Bereich des Flurstückes 76/2 der Flur 12)	14		300		4200
Summe/Übertrag			1400	1400	29400	29990
Biotopwertdifferenz						+ 590

Es ergibt sich eine Biotopwertdifferenz von + 590 BWP.

Infolge der dargestellten geplanten Eingriffsminimierungsmaßnahmen wird keine Kompensationsmaßnahme notwendig.

## Anlagen

Plan:

Satzung über die Festlegung der Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles sowie über den Einbezug einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB mit folgenden integrierten Karten:

- Übersichtskarte zur Lage des Geltungsbereiches der Innenbereichssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB, M. = 1 : 20.000
  - Plankarte der Innenbereichssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB, M. = 1 : 500
  
  - Bestands- und Entwicklungsplan der Eingriffs-Ausgleichsfläche, M. = 1 : 1.000
- 

Aufgestellt:

Fronhausen, den 21.10.2024

---

(H. Müller, Dipl.-Geogr.)

### **Planungsgruppe Müller**

Diplomgeographen, Diplombiologen und Ingenieure

Planungsgruppe Müller, Struthweg 10, 35112 Fronhausen

Tel.: 06426/92035, Fax: 06426/92036

E-mail: [info@planungsgruppe-mueller.de](mailto:info@planungsgruppe-mueller.de)

Internet: [www.planungsgruppe-mueller.de](http://www.planungsgruppe-mueller.de)

---

Wetter, den.....

---

(Bürgermeister)

(Dienstsiegel der Kommune)