



Stadt Aßlar

**Bebauungsplan
„Grundschule Werdorf“**

Stadtteil Werdorf

B E G R Ü N D U N G

mit integriertem

UMWELTBERICHT

Vorentwurf

30. Juli 2024

**Bearbeitung: B. Sc. Alina Gundlach
M. Sc. Lisa Paliga**



PlanungsbüroKoch

www.pbkoch.de

Dipl.-Geogr. Christian Koch
Stadtplaner

Alte Chaussee 4, 35614 Aßlar

Tel. (0 64 43) 6 90 04-0
Fax (0 64 43) 6 90 04-34

e-Mail: info@pbkoch.de

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Geltungsbereich	3
2. Bestand	3
3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes.....	3
4. Planungsrechtliche Grundlagen.....	4
4.1 Regionalplan.....	4
4.2 Flächennutzungsplan	6
4.3 Verbindliche Bauleitplanung.....	6
4.4 Informelle Planung.....	6
4.5 Schutzgebiete.....	7
4.6 Immissionsschutz	7
4.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege	7
4.8 Altlastenverdächtige Flächen, Altlasten und Kampfmittelvorbelastung	7
5. Planverfahren.....	8
5.1 Verfahrensstand	8
6. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen	9
6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	9
6.2 Festsetzungen nach Landesrecht.....	10
7. Naturschutz und Landschaftspflege.....	12
8. Erschließung	13
8.1 Verkehr.....	13
8.2 Ver- und Entsorgung	14
9. Flächenbilanz und Bodenordnung	15

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Grundschule Werdorf“ befindet sich am südwestlichen Ortsrand des Stadtteils Werdorf der Stadt Aßlar. Er liegt südlich der Bundesstraße 277 und nördlich der Sporthalle zwischen der Verlängerung der Falltorstraße und der Verlängerung der Lutherstraße. Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Werdorf, Flur 31, betroffene Flurstücke mit einer Gesamtgröße von 9890 m² sind: 66/1, 67/1, 68, 69, 70, 71, 72, 73 und 74.

2. Bestand

Das Plangebiet befindet sich im direkten westlichen Anschluss an die Ortslage Werdorf. Im Süden befindet sich die Sporthalle Werdorf, dahinter die Dill und der davon abzweigende Mühlgraben. Im Norden des Geltungsbereichs befinden sich landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen bis zur B 277. Das Plangebiet wird auf westlicher Seite von Grünlandflächen begrenzt. Auf östlicher Seite befinden sich Wohnhäuser, durch die sich der direkte Anschluss an die Ortschaft Werdorf darstellt. Die Höhenlage des Plangebiet liegt bei etwa 170 m über NN. Aktuell besteht auf der Fläche überwiegend landwirtschaftliches Grünland oder Acker. An drei Seiten wird das Gebiet durch asphaltierte Wege und Straßen, begrenzt. Die Straße im Osten dient als Zubringerstraße zur Sporthalle. An dieser Straße befindet sich innerhalb des Plangebiets bereits eine mit einer Baumreihe versehene versiegelte Fläche, die als Stellplatzfläche für die Sporthalle genutzt wird.

3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um im Plangebiet den Bau einer neuen Grundschule umsetzen zu können.

Die bereits vorhandene Grundschule Werdorf befindet sich derzeit im Ortskern, an der Bergstraße mit der Hausnummer 2. Eine Erweiterung um die erforderlichen Räumlichkeiten, wie beispielsweise weitere Klassenzimmer, eine Turnhalle, ein größerer Schulhof oder Räumlichkeiten für Personal sowie weitere Schulnutzungszwecke, ist auf dem bestehenden Schulgrundstück aufgrund der geringen Größe nicht mehr möglich. Um eine zukunftsfähige Grundschule zu errichten, werden Räumlichkeiten nach den aktuellen Standards benötigt. Daher ist auch eine Sanierung an dem bisherigen Standort nicht sinnvoll und nicht möglich, weil das Platzangebot des Grundstückes nicht ausreicht. Somit muss an anderer Stelle ein Neubau errichtet werden, um auch in Zukunft ausreichend Schulplätze in Werdorf und Umgebung zu garantieren. Alternative Flächen, die eine gute Erreichbarkeit aus dem Ort ermöglichen, stehen weder innerhalb der Ortslage noch an anderer Stelle am Ortsrand zur Verfügung.

Der hier gewählte Standort ist verkehrstechnisch, auch im Hinblick an die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, gut erreichbar. Die nächstgelegene Bushaltestelle liegt in ca. 180 m Entfernung an der B 277, der Bahnhof in ca. einem halben Kilometer. Auch aus dem benachbarten Berghausen ist die Erreichbarkeit gut. Strategisch günstig ist auch die Lage direkt neben der Sporthalle sowie in der Nähe zur alten Turnhalle des TV Werdorf und dem Sportgelände des FC Werdorf. Außerdem ist das Grundstück zukunftsfähig, da es Potential für Erweiterungsmöglichkeiten in Richtung Norden oder Westen bei einem wachsenden Bedarf bietet.

4. Planungsrechtliche Grundlagen

4.1 Regionalplan

Im Regionalplan Mittelhessen (RPM GIEBEN 2010) wird das Plangebiet hauptsächlich als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ dargestellt. Die überlagernde Signatur in diesem Gebiet lautet „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ (6.1.3-1). Im Regionalplanentwurf von 2021 (RP GIEBEN 2021) wird das Gebiet als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung“ (5.2-2) dargestellt. Eine Überlagerung mit anderen Signaturen erfolgt nicht. Grundlagen für den Entwurf der Neuaufstellung des Regionalplans (2021) sind eine strategische Umweltprüfung, sowie eine raumordnerische Gesamtabwägung. Nach Neufassung der Fläche erfolgte auf Grundlage der strategischen Umweltprüfung die Festlegung der Kategorie „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Planung“ (5.2-2). Ein Eingriff auf der geprüften Fläche ist laut strategischer Umweltprüfung mit voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen verbunden. Die Alternativenprüfung ergab keine alternativen Flächen. Die Regionalversammlung Mittelhessen schlägt eine Flächenverkleinerung vor, um den Umweltauswirkungen entgegenzuwirken. Die geprüfte Fläche beträgt 5,9 ha. Die vorgesehene Fläche für die Schule beträgt lediglich 0,9 ha.



Abb. 1: Auszug Regionalplan Mittelhessen 2010, unmaßstäblich

Im Teilregionalplan Energie Mittelhessen (RP GIEBEN 2021) erfolgt für die Fläche keine Darstellung.

Das geplante Vorhaben der Ausweisung von einer Fläche für den Gemeinbedarf stimmt somit nicht mit den Zielen des Regionalplans Mittelhessen 2010 überein. Der Boden im als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ dargestellten Plangebiet entspricht überwiegend den im Naturraum weit verbreiteten Bodentypen. Diese sind mit insgesamt mittlerer bodenfunktionaler Gesamtbewertung zu bewerten. In Teil B der Begründung dem Umweltbericht wird deutlich, dass vor Ort zusammenfassend keine herausragend schutzwürdigen Böden bestehen. Es liegen keine Informationen zu aktuellen Pachtverträgen auf den Flächen vor, da die Flächen bisher noch nicht in Besitz der Gemeinde sind, sondern verschiedenen Privatpersonen gehören.

Die Fläche ist vergleichsweise von geringer Größe und es gibt keine Alternativflächen. Zu diesem Ergebnis der Alternativflächenprüfung kommt die Regionalversammlung Mittelhessen im Zuge ihrer strategischen Umweltprüfung und raumordnerischen Gesamtabwägung.

Im Zuge der Neuaufstellung des Regionalplans Mittelhessen ist eine Neukategorisierung der Fläche zu „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Planung“ vorgesehen. Im Rahmen dieser Neukategorisierung erlaubt der Regionalplan in Zukunft großflächige Bodenversiegelung, wie für Gewerbegebiete üblich. Im Zuge dessen wäre auch der Bau einer Schule denkbar, welche neben der Schaffung von Arbeitsplätzen als Bildungseinrichtung noch weiteren Nutzen für die Bevölkerung bringt.



Abb. 2: Auszug Entwurf Regionalplan Mittelhessen 2021, unmaßstäblich

Bei dem Plangebiet handelt es sich um Flächen, die westlich bereits an bereits entwickelte Baugebiete angrenzen. Teile der Fläche sind bereits versiegelte Flächen, welche als Stellplätze genutzt werden. Eine landwirtschaftliche Nutzung wurde hier wahrscheinlich, falls überhaupt, schon seit längerem nicht mehr im vollen Maße ausgeführt. Die Bäume, welche die Stellplätze säumen, werden aus Naturschutzgründen erhalten und weitere Bäume werden angepflanzt. Die Lebensqualität wird bei diesem Vorhaben gesteigert, indem ein Schulplatz, sowie ein kurzer Schulweg für die Schulkinder garantiert wird. Hierdurch müssen die Schulkinder nicht auf Grund von mangelnden Schulplätzen außerorts eine Schule besuchen und Eltern müssen ihre Kinder nicht zur außerorts zur Schule bringen. Dies führt letztendlich zu einer Zeitersparnis für die Eltern, dem Erhalt und der Schaffung von Arbeitsplätzen innerhalb von Werdorf, einer Entlastung des überörtlichen Verkehrsaufkommens und einem modernen Lern- und Spielumfeld für die Schulkinder.

Es wird somit davon ausgegangen, dass auf Grund der Geringfügigkeit der Fläche, der Schaffung von neuen benötigten Arbeits- und Schulplätzen, und da es sich um eine „Vorbehaltsfläche für Landwirtschaft“ und kein Vorranggebiet handelt, für welches in Zukunft eine Neukategorisierung zu „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Planung“ vorgesehen ist, kein Abweichungsverfahren vom Regionalplan notwendig ist.

4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (2003) der Stadt Aßlar als Ackerfläche dargestellt (Abb. 3). Die Darstellung stimmt nicht mit der Planung überein.

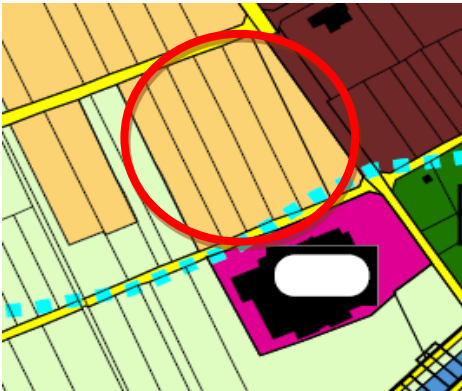


Abb. 3: Auszug Flächennutzungsplan Aßlar, unmaßstäblich

Das nähere Umfeld, welches sich im Westen anschließt, ist als landwirtschaftliches Grünland ausgewiesen. Im weiter gefassten westlichen Umfeld befinden sich erneut Ackerflächen und anschließend erneut landwirtschaftliches Grünland. Im Süden des Plangebietes wird eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt. Weiter südlich befindet sich landwirtschaftliches Grünland. Im Osten des Plangebietes ist eine gemischte Baufläche zu finden. Im Norden, Osten und Süden grenzen Straßen und Feldwege an das Plangebiet an. Die im Norden angrenzenden Flächen sind als Ackerflächen dargestellt. Diese reichen bis zur B 277, welche als überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße gekennzeichnet ist. Im Osten grenzt eine gemischte Baufläche an das Planungsgebiet an. Die gemischte Baufläche reicht bis an die direkt angrenzende Straße.

Das geplante Vorhaben stimmt folglich nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein. Dennoch ist es auf Grund der Geringfügigkeit der Fläche und des Mehrwertes der geplanten Bebauung und dem direkten Anschluss an die Sporthalle Werdorf, sinnvoll das bisher als Ackerfläche genutzte Gebiet in eine Gemeinbedarfsfläche umzuwandeln. Der Flächennutzungsplan wird daher in einem zum Bebauungsplan parallelen Verfahren geändert und die Fläche entsprechend den Ausweisungen im Bebauungsplan als Flächen für den Gemeinbedarf (Schule) dargestellt.

4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt keine verbindliche Bauleitplanung vor. Es ist derzeit nach § 35 BauGB einzustufen.

4.4 Informelle Planung

Aktuell liegt keine informelle Planung vor.

4.5 Schutzgebiete

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von naturschutz- bzw. wasserrechtlich festgesetzten Gebieten, wie Landschafts-, Naturschutz- oder Natura-2000-Gebieten (HMUKLV 2022).

Hinweise auf gesetzlich geschützte Biotope oder Lebensraumtypen nach FFH-Richtlinie liegen nicht vor und konnten auch im Rahmen der Gebietsbegehung nicht festgestellt werden.

Trinkwasserschutzgebiete oder Heilquellenschutzgebiete sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden.

Das Plangebiet grenzt auf südlicher Seite an ein Überschwemmungsgebiet (HQ100 nach HWG) an, weshalb der Geltungsbereich nicht entlang den Flurstücksgrenzen verläuft. Das nächstgelegene Fließgewässer ist der Mühlgraben, ein Graben, der ca. 100 m südlich des Plangebietes verläuft und ein Landschaftsschutzgebiet darstellt. Dieser zweigt südwestlich des Planungsgebietes von der Dill ab (HMUKLV 2022).

4.6 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt ca. 100 m entfernt von der Bundesstraße 277, und ist somit lärmtechnisch von einer gewissen Vorbelastung geprägt, da keine schallmindernden oder andere aufhaltenden Maßnahmen zwischen dem Planungsgebiet und der Bundesstraße angebracht sind.

Durch die Planung wird zu Stoßzeiten, vor Schulbeginn und nach Schulschluss, ein höheres Verkehrsaufkommen generiert. Das höhere Verkehrsaufkommen wird durch die An- und Abreise von Lehrpersonal und Schülern entstehen und wird morgens zu Zeiten der bereits bestehenden Vorbelastung des Berufsverkehrs entstehen. Allerdings verlagert sich Verkehr, der am derzeitigen Schulstandort den Ortskern belastet, durch den Neubau der Schule an den Ortsrand. Es wird davon ausgegangen, dass der durch die Planung zusätzlich entstehende Verkehr im Umfeld keinen Lärm außerhalb der zulässigen Grenzwerte und des bereits vorhandenen Lärms verursachen.

Bei dem östlich angrenzenden Gebiet handelt es sich um einen unbeplanten Innenbereich, der im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt ist. Demnach ist von Orientierungswerten von 60 dB(A) tagsüber bzw. 45 dB(A) nachts gem. DIN 18005 auszugehen. Zudem ist zu beachten, dass Geräuscheinwirkungen, welche von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen, durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung sind. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dieser Art dürfen Immissionsgrenzwerte und -richtwerte nicht herangezogen werden (§ 22 Absatz 1a Satz 1 BImSchG).

Insgesamt wird daher nicht von Immissionsproblemen ausgegangen.

4.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Es befinden sich keine denkmalgeschützten Gesamtanlagen oder Einzelkulturdenkmäler im Plangebiet. Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

4.8 Altlastenverdächtige Flächen, Altlasten und Kampfmittelvorbelastung

Altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit besteht (§ 2 Abs. 6 BBodSchG).

Altablagerungen sind stillgelegte Abfallentsorgungsanlagen sowie Grundstücke außerhalb von Abfallentsorgungsanlagen, auf denen Abfälle behandelt, gelagert und abgelagert worden sind. Altablagerungen befinden sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Altstandorte sind Grundstücke mit stillgelegten Anlagen, die gewerblichen, industriellen, sonstigen wirtschaftlichen Unternehmen oder hoheitlichen Zwecken dienten, sowie Grundstücke, deren militärische Nutzung aufgegeben wurde, sofern auf ihnen mit umweltschädigenden Stoffen umgegangen wurde. Grundstücke mit einer derartigen Nutzung befinden sich ebenfalls nicht im Planungsgebiet.

Für das Plangebiet besteht kein begründeter Verdacht, dass eine Munitionsbelastung vorliegt und mit dem Auffinden von kampfmittelverdächtigen Gegenständen, (z. B. Bombenblindgängern) zu rechnen ist. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen unverzüglich zu verständigen.

Vorsorgender Bodenschutz

Die Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV), des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) sind bei Bodenarbeiten zu beachten.

Nachsorgender Bodenschutz

Im Plangebiet sind keine Altstandorte bekannt, sodass Auflagen zum nachsorgenden Bodenschutz entfallen.

5. Planverfahren

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Außenbereich. Die Anwendungsvoraussetzungen des vereinfachten oder beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 oder § 13a BauGB liegen daher nicht vor. Die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere in Hinblick auf die Auswirkungen auf die Schutzgüter, müssen im Zuge dieses Verfahrens besondere Berücksichtigung finden. Insofern wird die Aufstellung des Bebauungsplanes im sogenannten „Normalverfahren“, d. h. mit einer zweistufigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Für die Durchführung der Beteiligung wird gem. § 3 (2) BauGB ein Zeitraum von einem Monat gewählt. Die Frist wird nicht verlängert, da auf Grund der geringen Komplexität der Planung dafür keine wichtigen Gründe vorliegen.

Für das Plangebiet wird ein Umweltbericht erstellt und eine naturschutzfachliche Bewertung der Eingriffe und des dafür benötigten Ausgleichs vorgenommen. Zusätzlich wurde eine faunistische Erfassung durchgeführt.

5.1 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss: 18.03.2024 gemäß § 2 (1) BauGB: Bekanntgemacht: 14.08.2024.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB: 15.08.2024 bis 23.08.2024, Bekanntgemacht: 14.08.2024.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange unter Anwendung des § 4 (1) BauGB: 15.08.2024 bis 13.09.2024.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt in Form einer öffentlichen Auslegung unter Anwendung des § 3 (2) BauGB: xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx, Bekanntgemacht: xx.xx.xxxx.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange unter Anwendung des § 4 (2) BauGB vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx.

Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB: xx.xx.xxxx.

6. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

Flächen für den Gemeinbedarf bilden kein Baugebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung, sie sind damit von der Ermächtigung des § 1 Abs. 5 BauNVO nicht erfasst. Außer der erforderlichen Festsetzung der konkreten Zweckbestimmung durch ein Planzeichen nach der Anlage zur PlanVZ gibt es für die Flächen für Gemeinbedarf keine Vorschriften über Art und Maß der baulichen Nutzung sowie über Bauweise und überbaubare Grundflächen. Gleichwohl wird die Zulässigkeit einzelner Festsetzungen nach BauNVO bejaht, wenn dies aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist. Diese Erforderlichkeit wird vorliegend gesehen, um das Maß der baulichen Nutzung auf eine dem Standort angemessene Grundfläche zu begrenzen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt.

Die sonstigen Festsetzungen tragen zudem dafür Sorge, dass nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Auch die verkehrlichen Belange werden durch die Festsetzung nicht nachteilig berührt, da bei der hier angesprochenen Zielgruppe regelmäßig von einem nur durchschnittlichen Kfz-Besatz ausgegangen werden kann.

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der Zielsetzung für den Geltungsbereich als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt.

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ sind bauliche Anlagen, die dem Betrieb einer Schule zuzuordnen sind mit allen dazugehörigen Nutzungen und Nebenanlagen sowie Stellplätzen und einem Schulhof als Freiluftaufenthaltsfläche zulässig.

Bei Flächen für den Gemeinbedarf bedarf es, anders als bei Baugebieten nach § 30 BauGB nicht der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen. Soweit städtebaulich erforderlich, sind entsprechende Festsetzungen jedoch möglich. In diesem Sinn wurde eine Grundflächenzahl von 0,6 (GRZ) festgesetzt. In der Gemeinbedarfsfläche „Schule“ sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Die Überschreitung der GRZ ist bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.

Eine Befestigung von Wegen, PKW-Stellplätzen, Garagenzufahrten und nicht überdachten Hofflächen ist nur in wasserdurchlässiger Weise (z.B. breitfugig verlegtes Pflaster, Schotterrasen, Schotter, Rasengittersteine) zulässig, sofern dadurch keine Grundwassergefährdung gegeben ist. Diese Beschränkung gilt

nicht für Flächen, die von Fahrzeugen der Feuerwehr, Lastkraftwagen und Staplerfahrzeugen befahren werden.

Fläche zum Anpflanzen

Auf der „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind mit heimischen Laubgehölzen in unregelmäßiger Anordnung zu bepflanzen. Je 100 m² sind 1 Baum 1. Ordnung mit einem Stammumfang von 14-16 cm, 2 Bäume mit einem Stammumfang von 12-14 cm, 5 Heister mit einer Höhe von 150-175 cm und 40 Sträucher je nach Art mit einer Höhe von 60-80, 80-100 oder 100-150 cm zu pflanzen. Pflegemaßnahmen sind abschnittsweise in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Zu pflanzende Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfällen zu ersetzen. Empfohlene Arten sind:

Bäume 1. Ordnung:

<i>Acer platanoides</i>	(Spitzahorn)
<i>Acer pseudoplatanus</i>	(Bergahorn)
<i>Fagus sylvatica</i>	(Buche)
<i>Fraxinus excelsior</i>	(Esche)
<i>Tilia cordata</i>	(Winterlinde)
<i>Tilia platyphyllos</i>	(Sommerlinde)

Bäume 2. Ordnung:

<i>Acer campestre</i>	(Feldahorn)
<i>Betula pendula</i>	(Sandbirke)
<i>Carpinus betulus</i>	(Hainbuche)
<i>Malus domestica</i>	(Apfelbaum)
<i>Prunus avium</i>	(Vogelkirsche)
<i>Pyrus communis</i>	(Birnenbaum)
<i>Salix viminalis</i>	(Korbweide)

Sträucher:

<i>Corylus avellana</i>	(Hasel)	<i>Forsythia × intermedia</i>	(Forsythie)
<i>Deutzia gracilis</i>	(Zierliche Deutzie)	<i>Ribes sanguinea</i>	(Johannisbeere)
<i>Deutzia thunbergii</i>	(Deutzie)	<i>Spiraea japonica</i>	(Spiraea)

Erhalt von Gehölzen

Die standortgerechten ungiftigen Gehölze innerhalb der Flächen zum Erhalt von Bäumen sind zu erhalten bei Bedarf und bei Ausfall zu ersetzen. Vorhandene giftige Gehölze sind zu entfernen.

6.2 Festsetzungen nach Landesrecht

Zur weiteren Gestaltung des Plangebiets werden auch Festsetzungen nach HBO getroffen, um zu gewährleisten, dass sich das Plangebiet in das Orts- und Landschaftsbild sowie die bestehenden Strukturen einfügt. Eine Durchgrünung des Areals wird durch die festgesetzten Flächen zur Anpflanzung, den Erhalt von vorhandenen Gehölzen sowie die Festsetzungen zur Grundstücksgestaltung erreicht.

Zur Begrenzung der Höhenentwicklung werden maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt, um die neu entstehende Bebauung an der vorhandenen Bebauung in den benachbarten Gebieten anzupassen und eine Einbindung in das Landschaftsbild zu gewährleisten. Die Festsetzungen unterstützen eine einheitliche städtebauliche Gestaltung. Zulässig ist jedoch ein zusätzliches Staffelgeschoss, welches kein Vollgeschoss ist.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen nach § 23 BauNVO definiert, was besagt, dass Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten dürfen. Um bei der Nutzung der Flächen unter Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen einen großen Handlungsspielraum für die Anordnung der baulichen Anlagen zu bieten, verlaufen die Baugrenzen in geringem Abstand zu den Flurstücksgrenzen.

Auf südlicher Seite überlagert ein Überschwemmungsgebiet die Flurstücke 66/1, 67/1, 68 der Flur 31, weshalb der Geltungsbereich dort nicht entlang den Flurstücksgrenzen, sondern entlang der Grenze des Überschwemmungsgebiets verläuft.

Dachgestaltung

Begrünte Dachflächen sind zulässig. Die Verwendung von spiegelnden oder stark reflektierenden Materialien zur Dacheindeckung ist unzulässig. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig.

Fassadengestaltung

Für die Fassadengestaltung der Gebäude sind Oberflächenmaterialien aus Kunststoff, in grellen Farbtönen oder reflektierenden Materialien (ausgenommen Glas) unzulässig.

Grundstückseinfriedungen

Grundstückseinfriedungen sind nur in Form von Hecken und Zäunen zulässig. Sie dürfen das Wechseln von bodengebundenen Kleintieren nicht einschränken (Bodenabstand von Zäunen muss mindestens 15 cm betragen). Zaunanlagen sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig und sind mit heimischen Gehölzen und/oder Kletterpflanzen zu begrünen.

Kletterpflanzen:

<i>Clematis spec.</i>	(Waldrebe)	<i>Parthenocissus spec.</i>	(Wilder Wein)
<i>Hedera helix</i>	(Efeu)	<i>Polygonum aubertii</i>	(Kletter-Knöterich)
<i>Humulus lupulus</i>	(Hopfen)	<i>Vitis vinifera</i>	(Weinrebe)
<i>Lonicera spec.</i>	(Geißblatt)		

Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Die laut festgesetzter GRZ und ihrer Überschreitungen nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Grundstücksfreiflächen) sind vollständig als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Zur Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern sind überwiegend heimische Arten zu verwenden. Empfohlene Arten werden in der Liste unter Textfestsetzung A) 5.

Staffelgeschoss

Ein Staffelgeschoss ist zulässig, sofern es nicht als Vollgeschoss zu werten ist.

Staffelgeschosse gelten nach HBO als Vollgeschosse, wenn ihre Grundfläche bei einer lichten Höhe von mindestens 2,30 m mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses beträgt (§ 2 Absatz 4 HBO).

Niederschlagswasser

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser abgeführt werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 WHG).

Bodenschutz

Für die weitere Verwendung von Erdaushub an anderer Stelle gelten die Anforderungen an das Bodenmaterial nach „Vorsorgewerte, Anhang 2 Nr. 4 der BBodSchV“ (Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen, StAnz. 10/14).

Die Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV), des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) und der Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen (StAnz. 10/14) sind bei Bodenarbeiten zu beachten.

Als vorsorgender Bodenschutz soll eine Separierung und Verwertung der Böden im Rahmen von Baumaßnahmen stattfinden. Durch die Umsetzung der Festsetzungen im Bebauungsplan hinsichtlich einer Beschränkung der überbaubaren Fläche und der Gestaltung der nicht-überbaubaren Grundstücksfläche

erfolgen weitere Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und -kompensation im Hinblick auf das Schutzgut Boden.

Der im Planungsbereich anstehende Mutterboden ist rechtzeitig vor Beginn der einzelnen Bauvorhaben abzutragen und auf dem Grundstück geschützt zu lagern. Eine Vermischung mit unbelebtem Boden z.B. aus dem Bereich von Baugruben und Fundamenten, ist zu vermeiden. Bei der Herstellung von Baugruben/ Fundamenten anfallender Bodenaushub ist soweit möglich auf dem Baugrundstück zu verwerten. Überschüssiger Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit und Qualität einer Verwertung zuzuführen oder ordnungsgemäß zu entsorgen. Entsprechende Entsorgungs- und Verwertungsnachweise sind zu führen. Übermäßige Verdichtungen des anstehenden Bodens sind zu vermeiden.

Sollte bei der Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende, unverzügliche Anzeige beim Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises erforderlich.

Rodung

Rodungen von Gehölzen aller Art dürfen gemäß den Erfordernissen des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit, d.h. nur zwischen 01. Oktober und 01. März, durchgeführt werden.

Vogelschlag

Die Errichtung großflächiger, vollständig transparenter oder spiegelnder Glaskonstruktionen mit einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 Quadratmetern ist in der Regel unzulässig. Bei Neubau und grundlegender Sanierung bestehender Baukörper sind großflächige Glasfassaden und spiegelnde Fassaden zu vermeiden und dort wo sie unvermeidbar sind, so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird (§ 37 HeNatG). Es sind gegen Vogelschlag gesicherte Gläser zu verwenden.

Denkmalschutz

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

Beleuchtung

Für die Straßen-, Wege- und Gebäudebeleuchtung sind gemäß den Erfordernissen des § 41a BNatSchG insektenfreundliche Leuchten zu verwenden, die eine Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) aufweisen. Hohe Ultraviolett- und Blauanteile im Lichtspektrum sind unzulässig. Diese Anforderungen erfüllen vor allem Natriumdampfhochdrucklampen (NAV) sowie LED-Lampen. Es sollten vollständig gekapselte Leuchten-Gehäuse, die kein Licht vertikal oder horizontal emittieren, verwendet werden. Lichtkegel sollten nach unten ausgerichtet werden. Abstrahlungen nach oben oder in die Horizontale sind unzulässig. Grundsätzlich sollte die Beleuchtung von Außenanlagen auf die unbedingt notwendigen Flächen und Wege begrenzt werden; Lichtstreuungen darüber hinaus sollten vermieden werden. Die Beleuchtungsdauer sollte auf das notwendige Maß begrenzt werden.

7. Naturschutz und Landschaftspflege

Mit dem Bebauungsplan werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die zu minimieren bzw. auszugleichen sind. Hiermit hat sich der Umweltbericht, der auf der Ebene des Bebauungsplanes erarbeitet wurde, auseinandergesetzt.

Die zentralen Aussagen und Erfordernisse des Umweltberichts wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Die Festsetzungen in Bezug auf Naturschutz und Landschaftspflege werden im

Folgenden kurz dargestellt und erläutert. Genauere Ausführungen hierzu sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Die Festsetzungen dienen einer Eingriffsminderung bzw. dem Erhalt oder der qualitativen Verbesserung vorhandener Bereiche und der vorhandenen Landschaftsstrukturen.

Weiterhin soll die Bodenversiegelung im Plangebiet eingeschränkt werden. Hierzu wird die Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien für alle Flächen festgesetzt, von denen keine Grundwassergefährdung gegeben ist. Das anfallende Oberflächenwasser kann auf diese Weise versickern und wird dem Naturhaushalt zur Verfügung gestellt. Diese Festsetzung dient somit der Verminderung des Oberflächenabflusses, dem Erhalt des örtlichen Wasserkreislaufes und der Grundwasserneubildung.

Neben den Festsetzungen nach Landesrecht werden auch bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen, um eine Durchgrünung zu fördern, das Grundwasser zu schützen und allen Belangen der Schutzgüter für Naturschutz und Landschaftspflege gerecht zu werden.

Zum Artenschutz erfolgt ein Hinweis auf § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG. Rückschnitt und Rodungen von Gehölzen dürfen nur außerhalb der Brutzeit, d.h. nur zwischen 01. Oktober und 01. März, durchgeführt werden.

Die Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV), des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) sind bei Bodenarbeiten zu beachten. Übermäßige Verdichtungen des anstehenden Bodens z.B. durch das Befahren mit Baufahrzeugen und sonstigen Kraftfahrzeugen sind zu vermeiden. Havarien an Baustellenfahrzeugen sind der Unteren Wasserbehörde beim Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises unverzüglich anzuzeigen. Sollte bei der Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende, unverzügliche Anzeige beim Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises erforderlich. Während der Bauphase ist durch geeignete Schutz- und Kontrollmaßnahmen sicherzustellen, dass Boden- und Grundwasserunreinigungen durch Maschinen, Geräte und Fahrzeuge vermieden werden. Bodeneingriffe sind auf das notwendige Maß zu beschränken und haben in kürzest möglicher Zeit zu erfolgen, damit die vorhandene Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung weitestgehend erhalten bleibt. Zur Reduzierung der Bodenbeeinträchtigungen werden im Rahmen der Baumaßnahmen die anstehenden Böden nach Ober- und Unterboden separiert und - soweit möglich – im Geltungsbereich verwertet. Der verbleibende Boden wird zur weiteren Verwertung abgefahren. Diese Bodenschutzmaßnahmen finden als Auflagen im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren Berücksichtigung.

Eine ausführliche Darstellung aller Schutzgüter für Naturschutz und Landschaftspflege erfolgt im Umweltbericht (siehe Teil B der Begründung). Die aktuellen Biotoptypen im Plangebiet sind dem landschaftsplanerischen Beitrag zum Bebauungsplan (Bestandsplan) zu entnehmen. Die Erhebung der vorhandenen Biotopausstattung wird umfassend im Umweltbericht beschrieben. Faunistische Untersuchungen wurden bereits 2023 abgeschlossen. Im Anschluss wurde der Geltungsbereich vergrößert. Aussagen über die Ergebnisse der faunistischen Untersuchungen werden im weiteren Verlauf des Verfahrens hinzugefügt, wenn auch die vergrößerte Fläche vollständig untersucht wurde.

8. Erschließung

8.1 Verkehr

- **Anbindung an das Straßenverkehrsnetz**

Das Plangebiet ist auf drei Seiten bereits von Straßen umgeben. Somit ist das Gebiet durch die bestehenden Straßen zugänglich. Die Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz kann über die bestehenden Verkehrswege erfolgen. Zudem ist die Gemeinde an die Bundesstraße 277 angeschlossen, sodass die Erreichbarkeit auch von außerorts gut gegeben ist.

- **Ruhender Verkehr**

Der ruhende Verkehr wird über den Erhalt der bereits vorhandenen Stellplätze so wie der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Aßlar geregelt. Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Aßlar in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

- **Fußgänger**

Das Plangebiet wird für Fußgänger erreichbar sein. Aus Werdorf und Berghausen ist die Erreichbarkeit fußläufig gegeben.

- **ÖPNV-Anbindung**

In etwa einem halben Kilometer Entfernung in südöstlicher Richtung befindet sich der Regionalbahnhof Werdorf. Von hier aus sind stündlich, teilweise auch häufiger, Fahrten nach Dillenburg oder Frankfurt über Gießen möglich. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Aßlar-Werdorf Siedlung“ liegt in ca. 180 m Entfernung nordöstlich des Plangebietes. Die Haltestelle wird von einer Buslinie stündlich, teilweise auch häufiger, angefahren. U.a. sind Fahrten in Richtung Ehringshausen und Wetzlar möglich. Ein Anschluss an das ÖPNV-Netz und auch überregionale Verbindungen sind dadurch gesichert.

8.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung muss über neue Anschlüsse an das bestehende Ortsnetz sichergestellt werden. Das angrenzende Siedlungsgebiet ist bezüglich der Leitungen für Ver- und Entsorgung bereits voll erschlossen. Daher wird davon ausgegangen, dass die Erschließung mit Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes über die bestehenden Anschlüsse erfolgen kann bzw. diese entsprechend erweitert werden können. Die Anschlüsse sind voraussichtlich über die Falltorstraße sowie auch über die Lutherstraße möglich.

Niederschlagswasser

Hinsichtlich des Niederschlagswassers wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 55 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Gemäß § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange entgegenstehen.

Brandschutz

Behinderungen im Bereich von Zufahrts-, Aufstell-, Anleiter- und Zugangsflächen für die Feuerwehr dürfen in keinem Fall vorhanden sein oder geschaffen werden. Die Löschwasserversorgung für Bebauungen ist gemäß § 38 Abs. 2 HBO 2011 in Verbindung mit den Mindestanforderungen nach dem Arbeitsblatt W 405 DVGW Abs. 4 und 5 zu beachten.

9. Flächenbilanz und Bodenordnung

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt ca. 9.890 m². Folgende Flächenanteile sind den einzelnen Nutzungen zugeordnet:

Flächenart	Flächenanteil (in m ²)	Gesamtfläche (in m ²)
Gemeinbedarfsfläche Schule		9.890
davon überbaubar mit Hauptanlagen (0,6)	5.934	
inkl. Überschreitung der GRZ (0,8)	7.912	
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	980	
Gesamtfläche		9.890

Rundungsdifferenzen sind möglich

Aßlar, 30.07.2024

Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplaner AKH

Christian Koch

geprüft:

A. Gump