



Stadt Wetzlar, Stadtteil Dutenhofen

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 16
„Am Johannisacker“

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13b BauGB

Fassung zum Satzungsbeschluss

Planstand: 02.03.2020

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH

Inhalt

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.3	Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung	5
1.4	Innenentwicklung und Bodenschutz	7
1.5	Verfahren.....	9
2	Städtebauliche und planerische Konzeption.....	10
3	Inhalt und Festsetzungen	11
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	11
3.2	Maß der baulichen Nutzung	12
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	14
3.4	Höchstmaß der Baugrundstücke	14
3.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	14
3.6	Zulässige Haustypen.....	15
3.7	Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen.....	15
3.8	Verkehrsflächen	15
3.9	Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen.....	15
4	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	15
4.1	Dachgestaltung	16
4.2	Gestaltung von Hangbefestigungen und Einfriedungen	16
4.3	Abfall- und Wertstoffbehälter.....	16
5	Verkehrliche Erschließung und Anbindung.....	16
6	Berücksichtigung umweltschützender Belange.....	17
6.1	Umweltprüfung und Umweltbericht	17
6.2	Artenschutzrechtliche Prüfung und Vorgaben	18
6.3	Biotopschutzrechtliche Anforderungen	18
6.4	Schutzgebiete	18
7	Immissionsschutz.....	18
8	Erneuerbare Energien und Energieeinsparung.....	19
9	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....	19
10	Altlasten und Bodenbelastungen.....	22
11	Denkmalschutz.....	22
12	Hinweise und sonstige Infrastruktur	22
13	Bodenordnung	24
14	Kosten.....	24
15	Verfahrensstand.....	24

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

In der Stadt Wetzlar ist im Stadtteil Dutenhofen im südlichen Anschluss an die bestehende Bebauung im Bereich der Straßen Kleegarten und Unterster Weg die Aufstellung eines Bebauungsplanes vorgesehen, um somit auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung von bis zu 36 Baugrundstücken in Ortsrandlage zu schaffen. Das rd. 2,5 ha umfassende Plangebiet ist derzeit bauplanungsrechtlich als Außenbereich i.S.d. § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu bewerten. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht und dem nachgewiesenen Bedarf an Wohnbauland im Stadtteil Dutenhofen Rechnung getragen werden. Eine Ergänzung der vorhandenen Wohnbebauung bietet sich insofern an, da der Bereich über eine Anbindung an die bestehenden Verkehrswege erschlossen und der Ortsrand im Zuge der Planung städtebaulich ergänzt und bedarfsorientiert entwickelt werden kann. Darüber hinaus ist der Bereich des Plangebietes im Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar als geplante Wohnbaufläche dargestellt und somit bereits grundsätzlich für eine entsprechende städtebauliche Entwicklung vorgesehen.

Während zum Vorentwurf des Bebauungsplanes der räumliche Geltungsbereich zunächst nur eine Fläche von rd. 1,0 ha südwestlich der Verlängerung der Straße Kleegarten für bis zu 14 Baugrundstücke umfasste, wurde der Geltungsbereich zum Entwurf des Bebauungsplanes aufgrund der eigentumsrechtlichen Verfügbarkeit weiterer Flurstücke erweitert. Hierdurch besteht die Möglichkeit, dass der künftige Ortsrand städtebaulich vergleichsweise deutlicher gefasst und abgerundet wird und auch ein Lückenschluss bislang nicht für eine Bebauung vorgesehener Bereiche erfolgt. Zugleich ergibt sich hieraus der Vorteil einer verkehrstechnisch günstigeren Erschließung, die nicht auf der Errichtung einer einzelnen Stichstraße mit Wendeanlage beruht, sondern vielmehr eine Durchbindung der geplanten Verkehrsflächen zwischen den Straßen Kleegarten und Unterster Weg ermöglicht. Der nordöstliche Bereich des Plangebietes kann zudem ergänzend an die Straße Grohgasse angebunden werden.

Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

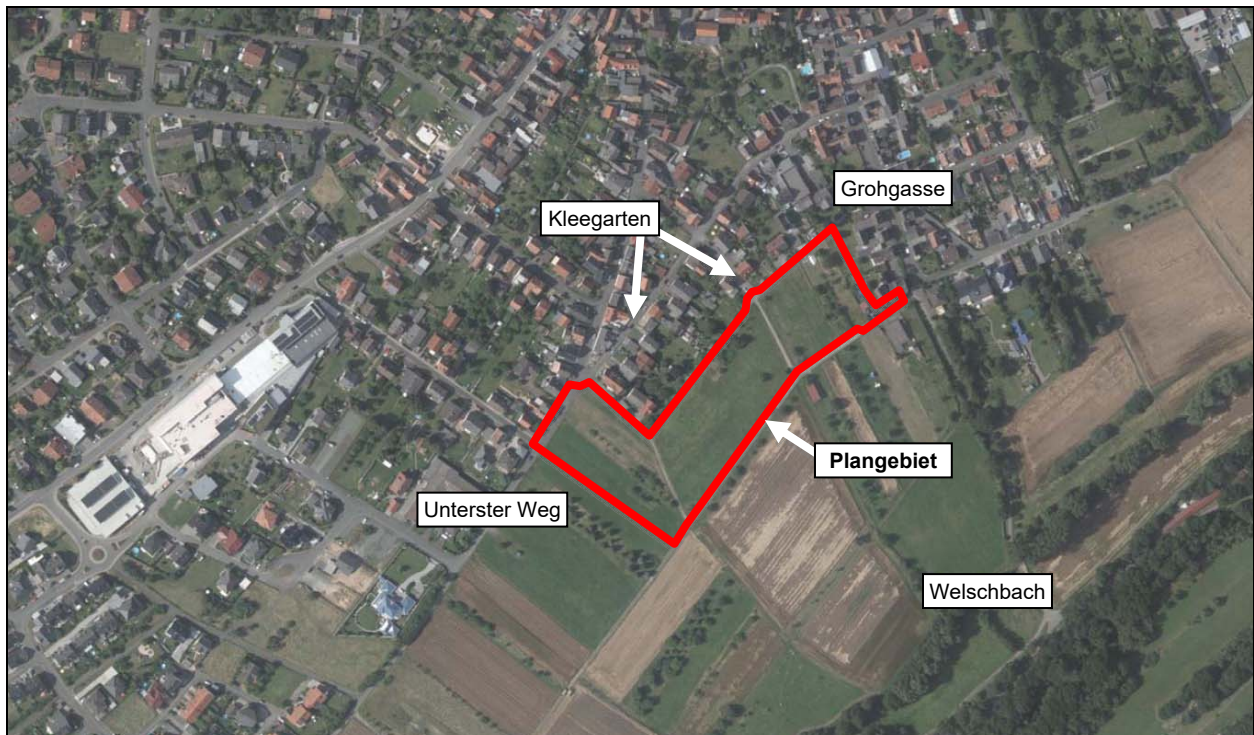


Abbildung genordet, ohne Maßstab

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung des geplanten Baugebietes geschaffen werden. Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung. Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden darüber hinaus unter anderem Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen sowie bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften formuliert. Hinzu kommen Festsetzungen zur grünordnerischen Gestaltung und Eingriffsminimierung sowie zur Regelung des biotopschutzrechtlichen Ausgleichs.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar hat in ihrer Sitzung am 13.07.2016 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB gefasst und die Einleitung des Bauleitplanverfahrens beschlossen. Daraufhin wurde Ende 2016 auf der Grundlage eines Bebauungsplan-Vorentwurfes die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Zwischenzeitlich erfolgte neben der Klärung der eigentumsrechtlichen Verfügbarkeit weiterer Flurstücke auf der privatrechtlichen Ebene, mit dem Ergebnis der zum Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigten Vergrößerung des Plangebietes sowie der optimierten verkehrstechnischen Erschließung, auch die Abstimmung der entwässerungstechnischen Anforderungen. Die hierzu erstellte Vorplanung wird im Bebauungsplan durch die Ausweisung entsprechender Flächen für die Rückhaltung und gedrosselte Ableitung des im Plangebiet anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers in Richtung des Welschbaches berücksichtigt. Zudem wurden die naturschutzfachlichen Rahmenbedingungen sowie die arten- und biotopschutzrechtlichen Vorgaben weitergehend ermittelt und berücksichtigt. Da sich zwischenzeitlich im Zuge der Novellierung des Baugesetzbuches im Mai 2017 die gesetzlichen Vorgaben geändert haben und nunmehr das bereits seit 2007 bekannte beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB zumindest übergangsweise und mit begrenzten Anwendungsvoraussetzungen auch auf Flächen im Anschluss an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile mithin im bisherigen baulichen Außenbereich Anwendung finden kann, soll die weitere Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes unter Anwendung des neu eingeführten § 13b BauGB und somit im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgen.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der für die geplante Baugebietsentwicklung vorgesehene Bereich befindet sich am südöstlichen Siedlungsrand des Stadtteils Dutenhofen im südlichen Anschluss an die bestehende Bebauung im Bereich der Straßen Kleegarten und Unterster Weg. Das Plangebiet umfasst rd. 2,5 ha und befindet sich in leichter Südhanglage. Gegenwärtig wird der Bereich überwiegend als Grünland und Pferdekoppel genutzt. Auf einzelnen Flurstücken befinden sich zudem Streuobstbestände. Das nähere Umfeld des Plangebietes ist überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt, die durch vorhandene Gewerbebetriebe ergänzt werden. An das Plangebiet schließen sich südlich und östlich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Süden wird der Geltungsbereich durch den bestehenden Wirtschaftsweg begrenzt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Dutenhofen, Flur 13, die Flurstücke 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 89/2, 90 teilweise, 91/1 teilweise und 93 sowie in der Flur 14 die Flurstücke 11/1, 11/2, 12, 13, 37/1, 38/1, 39/1, 145/3*, 146/5 teilweise*, 147 teilweise, 177/40, 178/40 und 208/39 (Plankarte 1). Die vormaligen Straßen- und Wegeparzellen, Flur 14, Flurstücke 145/1, 145/2, 146/2, 146/3, 146/4 sind im Zuge einer zwischenzeitlichen Neuordnung der Parzellierung in den mit Stern gekennzeichneten Flurstücken aufgegangen. Im Einzelnen entfallen auf das Allgemeine Wohngebiet rd. 2,0 ha (19.661 m²), auf die Straßenverkehrsflächen rd. 0,5 ha (4.235 m²) sowie auf die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußweg“ 856 m² und auf die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Erschließungsweg“ 211 m².

Bereich des Plangebietes

Eigene Aufnahmen (06/2016 und 07/2018)

Zudem wird in der Gemarkung Dutenhofen, Flur 14, das südlich des eigentlichen Baugebietes gelegene und insbesondere für die geplante Errichtung eines Regenrückhaltebeckens vorgesehene Flurstück 22 mit einer Größe von rd. 0,3 ha (2.756 m²) in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen (Plankarte 1). Ferner kommen in der Gemarkung Dutenhofen, Flur 12, das Flurstück 140/22 mit einer Größe von 813 m² sowie ebenfalls in der Gemarkung Dutenhofen, Flur 21, das Flurstück 157 mit einer Größe von rd. 0,2 ha (1.589 m²) hinzu, die der Planung als externe Ausgleichsflächen für den erforderlichen biotopschutzrechtlichen Ausgleich zugeordnet werden (Plankarte 2 und 3).

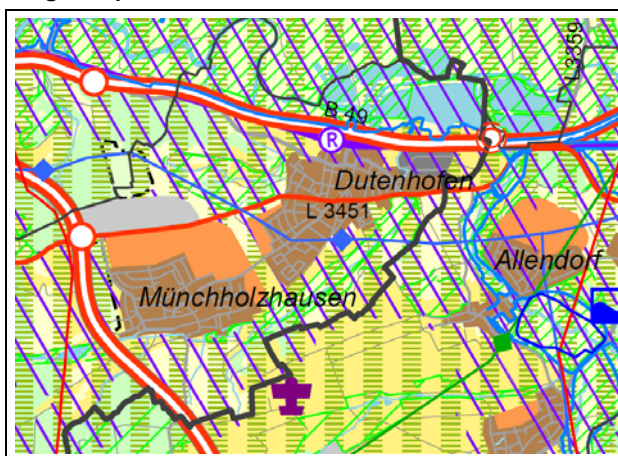
1.3 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung

Der **Regionalplan Mittelhessen 2010** stellt in Dutenhofen ausschließlich am südwestlichen Ortsrand ein *Vorranggebiet Siedlung (Planung)* dar. Der Bereich des Plangebietes ist dagegen als *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft* festgelegt, überlagert durch die Festlegung als *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen*. Das Plangebiet wird zudem durch eine im Regionalplan dargestellte *Fernwasserleitung (Bestand)* gequert, wobei jedoch davon auszugehen ist, dass es sich hierbei um eine maßstabsbedingte Ungenauigkeit des Trassenverlaufs handelt, zumal innerhalb des Plangebietes keine Fernwasserleitung verläuft. Aufgrund der begrenzten Größe des Plangebietes sowie einer bedarfsorientierten städtebaulichen Ergänzung bereits bestehender Wohnbebauung am Ortsrand ist jedoch davon auszugehen, dass die Planung entsprechend der städtebaulichen Begründung sowie der nachfolgenden Ausführungen in *Kapitel 1.4* mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung in Einklang gebracht werden kann.

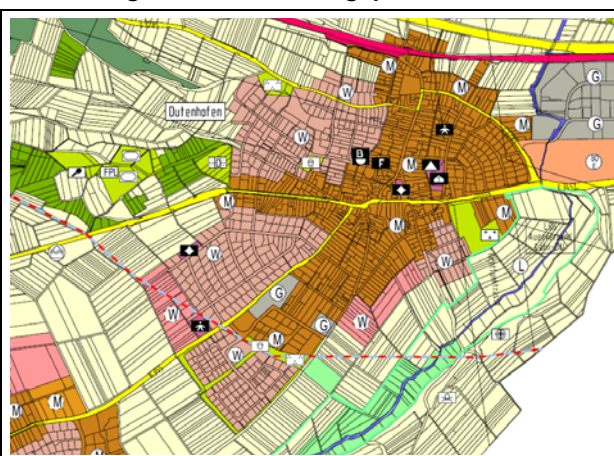
So sollen die im Regionalplan ausgewiesenen *Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft* zwar die Offenhaltung der Landschaft durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung sichern, unter Achtung dieses Grundsatzes und unter Berücksichtigung städtebaulich, denkmal- und landschaftspflegerischer sowie umwelt- und naturschutzfachlicher Belange können *Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft* jedoch auch der Eigenentwicklung im Anschluss an bebaute Ortslagen dienen, sofern sich die Fläche auf weniger als 5 ha erstreckt. In Anbetracht der angestrebten Wohnnutzung im Plangebiet, die nicht nur städtebaulich, sondern auch aus naturschutzfachlicher Sicht als vertretbar erachtet wird, ist davon auszugehen, dass die Festlegung als *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft* dem Planvorhaben im Ergebnis nicht entgegensteht. Eine Beeinträchtigung der Belange der Landwirtschaft ist insbesondere aufgrund der aktuellen vergleichsweise extensiven Nutzung als Grünland und Pferdekoppel nicht zu erwarten. Zudem werden auch die Klimafunktionen des Plangebietes im Zuge der vorliegenden Planung nicht maßgeblich berührt.

Darüber hinaus wird im Regionalplan Mittelhessen 2010 am südwestlichen Ortsrand von Dutenhofen ein *Vorranggebiet Siedlung (Planung)* dargestellt. Die hier regionalplanerisch sowie gemäß den Darstellungen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung bislang grundsätzlich möglichen Siedlungserweiterungsflächen sind jedoch aufgrund der Eigentumsverhältnisse allenfalls in einem längerfristigen Zeitrahmen zu sehen und nicht dazu geeignet, den nachgewiesenen Bedarf an der Bereitstellung von bedarfsorientierten Wohnbaugrundstücken für die ortsansässige Bevölkerung kurzfristig zu decken. Demgegenüber steht die vollständige eigentumsrechtliche Verfügbarkeit der Flächen im Bereich des vorliegenden Plangebietes als Voraussetzung für die kurzfristige Schaffung von Baugrundstücken für eine Wohnbebauung sowie die nunmehr bereits seit einigen Jahren angestrebte städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich, die auch bereits entsprechend im Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar vorgesehen ist.

Regionalplan Mittelhessen 2010



Darstellungen Flächennutzungsplan



Ausschnitte genordet, ohne Maßstab

Der **Flächennutzungsplan** der Stadt Wetzlar von 1981 stellt für den Bereich des Plangebietes bereits *Wohnbaufläche (Planung)* dar. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, stehen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht entgegen. Darüber hinaus sind im Flächennutzungsplan am südwestlichen Ortsrand von Dutenhofen weitere geplante Wohnbauflächen dargestellt, die auch bereits im Regionalplan Mittelhessen 2010 als *Vorranggebiet Siedlung (Planung)* festgelegt sind. Wie bereits dargelegt, sind die hier regionalplanerisch sowie gemäß den Darstellungen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung bislang grundsätzlich möglichen Siedlungserweiterungsflächen jedoch aufgrund der Eigentumsverhältnisse allenfalls in einem längerfristigen Zeitrahmen zu sehen und nicht dazu geeignet, den nachgewiesenen Bedarf an der Bereitstellung von bedarfsorientierten Wohnbaugrundstücken für die ortsansässige Bevölkerung kurzfristig zu decken.

1.4 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 zudem bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass insbesondere in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Die Stadt Wetzlar hat sich bereits vor der BauGB-Novellierung 2013 intensiv mit den Möglichkeiten der Innenentwicklung auseinandergesetzt. Im Jahr 2009 wurde ein qualifiziertes Baulückenkataster für das gesamte Stadtgebiet erstellt, in dem sämtliche nach §§ 30 und 34 BauGB sofort bebaubare Grundstücke erfasst wurden. Grundstücke, die lediglich Nachverdichtungspotenzial aufweisen, z.B. durch Grundstücksteilung oder eine rückwärtige Bebauung, wurden nicht in das Baulückenkataster aufgenommen, da diese Flächen nicht ohne weiteres verfügbar sind oder erschlossen werden können. In Wetzlar besteht seit längerem jedoch eine sehr hohe Nachfrage nach Baugrundstücken, der die Stadt Wetzlar nicht gerecht werden kann, da sie nicht über Baugrundstücke in der benötigten Anzahl verfügt. Die Bewerberliste der Stadt Wetzlar umfasste zum Zeitpunkt Oktober 2016 bereits über 300 Bauplatzinteressenten und weist derzeit sogar über 520 Bauplatzinteressenten auf (Stand Oktober 2018). Demgegenüber verfügt die Stadt Wetzlar selbst derzeit über keinen veräußerbaren Bauplatz. Für die von der Stadt Wetzlar veräußerten Grundstücke gilt zudem eine Bauverpflichtung von drei Jahren.

Gleichzeitig existieren nach dem **Baulückenkataster** der Stadt Wetzlar 461 voll erschlossene, aber unbebaute Baugrundstücke, die sich alle in Privateigentum befinden (Stand September 2018). Bemühungen, die privaten Baugrundstücke dem Immobilienmarkt zugänglich zu machen, waren bislang nur begrenzt erfolgreich, da viele Eigentümer ihre Bauplätze für ihre Nachkommen reservieren oder als Geldanlage betrachten. Gegenwärtig werden daher weitere Maßnahmen geprüft, um private unbebaute Baugrundstücke dem Immobilienmarkt zur Verfügung stellen zu können. Jedoch wurden seit dem Zeitpunkt Oktober 2016 einzelne Baulücken einer Bebauung zugeführt.

Im Bereich der Wohnsiedlungsflächen im Stadtgebiet gibt es keine größeren **Brachflächen**, die sich für eine Nachverdichtung eignen. Neben kleineren Nachverdichtungsprojekten wurden jedoch insbesondere folgende Bereiche aktiv im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung entwickelt:

Für den Bereich Bahnhofstraße konnte durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes bereits die Errichtung von größeren Wohnanlagen an der Lahn sowie eines Pflegeheimes in der Inselstraße ermöglicht werden. Konkrete Bauabsichten zur Errichtung weiterer Wohnungen im Bereich des Lahnhofes liegen ebenfalls vor und werden in Kürze Gegenstand eines entsprechenden Bauleitplanverfahrens. Das für das Innenstadtgefüge bedeutsame Gebiet zwischen Bahnhofstraße und Altstadt ist derzeit Bestandteil des Stadtumbaugebietes „Quartiere an der Lahn“ mit dem u.a. auch die Rahmenbedingungen für die Entwicklung von neuen Wohnstandorten in bisher untergenutzten Bereichen aktiv verbessert werden sollen.

Im Stadtteil Dalheim wurde 2017 der dort geltende rechtswirksame Bebauungsplan der aktuellen Nachfrage angepasst, um vorhandene Brachflächen und untergenutzte Flächen marktorientiert erschließen und veräußern zu können. Hier wurden bis zu 52 Baugrundstücke aktiviert, sowohl für Ein- und Zweifamilienhäuser als auch für Geschosswohnungen. Erste Wohnbauprojekte wurden bereits realisiert.

Im Westend wird derzeit eine rd. 2 ha große Konversionsfläche aus militärischer Nutzung am Magdalenenhäuser Weg in mehreren Bauabschnitten wohnbaulich entwickelt. Im Bereich der Ludwig-Erk-Straße werden durch die Anpassung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bzw. durch Änderung der Art der baulichen Nutzung ebenfalls kurzfristig neue Baugrundstücke innerhalb des Siedlungsbereiches geschaffen, ohne dabei naturschutzrelevante Freiflächen beanspruchen zu müssen.

Ein signifikanter **Gebäudeleerstand** im Wohnungsbau ist in Wetzlar ebenfalls nicht zu verzeichnen, so dass hier kein Potenzial besteht. Weitere **Nachverdichtungspotenziale** werden darüber hinaus nach und nach in einem Innenentwicklungskonzept identifiziert und, sofern erforderlich, im Zuge von Bebauungsplan-Änderungen aktiviert. In Nauborn konnten beispielsweise 2013 durch eine Neuparzellierung einer ursprünglich für einen Kindergarten vorgesehenen Fläche weitere sechs Bauplätze geschaffen werden. An der Solmserstraße in Wetzlar konnten im Zuge der Überarbeitung des Bebauungsplanes die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für 11 weitere Bauplätze geschaffen werden.

Da die vorgenannten Möglichkeiten der Innenentwicklung jedoch nicht ausreichen, um auf die anhaltend hohe Nachfrage nach Baugrundstücken adäquat reagieren zu können, ist neben der Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Brachflächen auch die Ausweisung neuer Wohngebiete erforderlich. Um das Oberzentrum Wetzlar im interkommunalen Wettbewerb auch künftig als attraktiven Standort für Wohnen und Arbeiten auszurichten und um Abwanderungen ins Umland zu verhindern, benötigt die Stadt Wetzlar kurzfristig verfügbare Baugrundstücke. Aus diesem Grund wurden bereits alle im Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar und im Regionalplan Mittelhessen 2010 dargestellten potenziellen Wohnbauflächen bzw. *Vorranggebiete Siedlung (Planung)* im Rahmen einer **Siedlungspotenzialanalyse** für Wohnbauflächen geprüft und bewertet. Anhand dieser Kriterien wurde eine Priorisierung der potenziellen Baugebiete vorgenommen, nach der diese in einer zeitlichen Reihenfolge entsprechend der Nachfrage beplant und erschlossen werden sollen. Die Siedlungspotenzialanalyse für Wohnbauflächen wurde in den politischen Gremien der Stadt Wetzlar beraten und im Juli 2013 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar beschlossen. Die vorliegende Baugebietsentwicklung ist zwar nicht in dieser Reihenfolge enthalten, jedoch kann im Zuge der geplanten Baugebietsentwicklung ein wesentlicher Beitrag zur Schaffung von Bauplätzen für die bedarfsorientierte Eigenentwicklung im Stadtteil Dutenhofen geleistet werden. Der Bereich des Plangebietes grenzt zudem unmittelbar an bestehende Wohnbebauung am Ortsrand und bietet sich für eine städtebauliche Entwicklung an, zumal die äußere verkehrliche Erschließung sowie die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur im Umfeld bereits vorhanden sind.

Im Zuge der vorliegenden Planung werden überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen, die durch die geplante Ausweisung eines Wohngebietes künftig der **Landwirtschaft** nicht mehr zur Verfügung stehen. Die Flächen innerhalb des Plangebietes werden derzeit überwiegend extensiv als Grünland und Pferdekoppel genutzt, sodass im Zuge der geplanten Baugebietsentwicklung eine maßgebliche Beeinträchtigung öffentlicher und privater Belange der Landwirtschaft nicht zu erwarten ist. Jedenfalls wird die landwirtschaftliche Bodennutzung im Bereich des Plangebietes nicht in einem Existenz bedrohenden Maße eingeschränkt. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen konnte im Rahmen der vorgenannten Ausführungen unter Berücksichtigung der von der Stadt Wetzlar vorgenommenen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung (Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten) begründet werden.

Der grundsätzlichen Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange stehen im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens darüber hinaus unter anderem die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Bevölkerungsentwicklung und die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile als öffentliche und in der Bauleitplanung ebenfalls beachtliche Belange gegenüber. Die Grundstücke innerhalb des Plangebietes sollen nach den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Wetzlar nunmehr baulich entwickelt werden.

Demnach wird der geplanten Ausweisung eines bedarfsorientierten Wohngebietes gegenüber einer wenn auch nur extensiven landwirtschaftlichen Nutzung des Plangebietes im Sinne einer Abwägungsentscheidung planerisch der Vorzug gegeben. Auch wird hinsichtlich der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen die gesicherte Anbindung an das Wegenetz nicht beeinträchtigt und auch die Bewirtschaftung und Befahrung mit landwirtschaftlichen Maschinen durch die vorliegende Planung nicht eingeschränkt. Eine Zerschneidung einer größeren landwirtschaftlichen Einheit kann ebenfalls ausgeschlossen werden, da lediglich der unmittelbare Ortsrandbereich städtebaulich entwickelt werden soll.

Die **Belange des Bodenschutzes** werden insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen, Gehwegen, Garagenzufahrten und Hofflächen auf den Baugrundstücken im Plangebiet sowie durch die festgesetzte Grundflächenzahl, die hinter den Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete zurückbleibt, berücksichtigt und entsprechend ihres Gewichtes in die Abwägung der Belange i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt. Diesbezüglich wird auch auf die Ausführungen in dem als Anlage beigefügten Landschaftspflegerischen Fachbeitrag verwiesen.

1.5 Verfahren

Durch Artikel 1 des „Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt“ vom 04.05.2017 (BGBl. I Nr. 25, S. 1057 ff.) hat der Bundesgesetzgeber das Baugesetzbuch um den § 13b („Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“) ergänzt. Bis zum 31.12.2019 gilt demnach § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche i.S.d. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13b BauGB kann jedoch nur bis zum 31.12.2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB ist bis zum 31.12.2021 zu fassen. Als im Zusammenhang bebaute Ortsteile kommen dabei nach der Begründung zur gesetzlichen Neuregelung sowohl nach § 34 BauGB zu beurteilende Flächen in Betracht als auch bebaute Flächen, die nach § 30 Abs. 1 oder 2 BauGB zu beurteilen sind.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar hat in ihrer Sitzung am 13.07.2016 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss über die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB gefasst und die Einleitung des Bauleitplanverfahrens beschlossen. Daraufhin wurde Ende 2016 auf der Grundlage eines Bebauungsplan-Vorentwurfes die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Da sich zwischenzeitlich im Zuge der Novellierung des Baugesetzbuches im Mai 2017 die gesetzlichen Vorgaben geändert haben und nunmehr das bereits seit 2007 bekannte beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB zumindest übergangsweise und mit begrenzten Anwendungsvoraussetzungen auch auf Flächen im Anschluss an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile mithin im bisherigen baulichen Außenbereich Anwendung finden kann, soll die weitere Aufstellung des Bebauungsplanes unter Anwendung des neu eingeführten § 13b BauGB und somit im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgen.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB sind gegeben, da der vorliegende Bebauungsplan über die festgesetzte Art der baulichen Nutzung in Verbindung mit einer Feinsteuerung der zulässigen Nutzungen Wohnnutzungen auf Flächen vorbereitet, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Das beschleunigte Verfahren ist darüber hinaus nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 10.000 m² nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht.

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen. Vorliegend bleibt die zulässige Grundfläche unterhalb des genannten Schwellenwertes von 10.000 m². Hierbei gilt als Grundfläche die Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO und somit der Anteil, der nach der festgesetzten Grundflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet mit baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Dieser Anteil beträgt vorliegend rd. 5.900 m². Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet und Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt. Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind, sodass das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen.

Gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten zudem Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich für den durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft nicht erforderlich ist. Hiervon unabhängig wird jedoch im vorliegenden Bebauungsplan der erforderliche biotopschutzrechtliche Ausgleich geregelt.

2 Städtebauliche und planerische Konzeption

Im Bereich des Plangebietes ist die städtebauliche Entwicklung von bis zu 36 Wohnbaugrundstücken in Verbindung mit der zugehörigen Erschließung vorgesehen. Das planerische Konzept der Siedlungserweiterung folgt der bestehenden Siedlungsstruktur und ermöglicht kurze Anbindungen an die Altortslage von Dutenhofen sowie in Richtung der angrenzenden freien Landschaft. Während zum Vorentwurf des Bebauungsplanes das Plangebiet zunächst nur eine Fläche von rd. 1,0 ha südwestlich der Verlängerung der Straße Kleegarten für bis zu 14 Baugrundstücke umfasste, wurde der Geltungsbereich zum Entwurf des Bebauungsplanes aufgrund der eigentumsrechtlichen Verfügbarkeit weiterer Flurstücke erweitert. Hierdurch besteht die Möglichkeit, dass der künftige Ortsrand städtebaulich vergleichsweise deutlicher gefasst und abgerundet wird und auch ein Lückenschluss bislang nicht für eine Bebauung vorgesehener Bereiche erfolgt. Zugleich ergibt sich hieraus der Vorteil einer verkehrstechnisch günstigeren Erschließung, die nicht mehr auf der Errichtung einer einzelnen Stichstraße mit Wendeanlage beruht, sondern vielmehr eine Durchbindung der geplanten Verkehrsflächen zwischen den Straßen Kleegarten und Unterster Weg ermöglicht. Der nordöstliche Bereich des Plangebietes kann zudem ergänzend an die Straße Grohgasse angebunden werden. Ferner werden der Grasweg im Bereich des jetzigen Ortsrandes und der das Plangebiet querende Wirtschaftsweg, innerhalb dessen Wegeparzelle ein Abwasserkanal verläuft sowie der von der Straße Kleegarten ausgehende Erschließungsweg bauplanungsrechtlich gesichert.

Innerhalb des geplanten Baugebietes ist eine bedarfsorientierte Bebauung mit freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern in einer städtebaulichen Dichte vorgesehen, die der Lage des Plangebietes am südlichen Ortsrand des Stadtteils Dutenhofen gerecht wird und Bezug auf die im näheren Umfeld bereits vorhandene Bau- und Siedlungsstruktur nimmt. Im Plangebiet sind Grundstücksgrößen im Bereich von rd. 400 m² bis etwa 700 m² vorgesehen.

Nach Süden werden entlang der künftigen Grundstücksgrenzen Strauchpflanzungen zur Ortsrandeingrünung vorgesehen, während der Bebauungsplan zudem Festsetzungen zur grünordnerischen Gestaltung der privaten Baugrundstücke beinhaltet. Schließlich ist südlich des eigentlichen Baugebietes die zur Entwässerung des Plangebietes im Trennsystem erforderliche Errichtung eines Regenrückhaltebeckens vorgesehen. Die hierzu erstellte Vorplanung wird im Bebauungsplan durch die Ausweisung entsprechender Flächen für die Rückhaltung und gedrosselte Ableitung des im Plangebiet anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers in Richtung des Welschbaches berücksichtigt.

3 Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan Nr. 16 „Am Johannisacker“ aufgenommen worden.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Plangebietes entsprechend der geplanten Wohnnutzungen ein **Allgemeines Wohngebiet** i.S.d. § 4 BauNVO fest. Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können darüber hinaus gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Hinzu kommen gemäß § 13 BauNVO Räume für freie Berufe, d.h. für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

Der Bebauungsplan setzt jedoch gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO fest, dass die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, zu denen i.S.d. § 13a BauNVO auch Ferienwohnungen gehören, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig sind.

Der Ausschluss entspricht dem städtebaulichen Ziel, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches keine Nutzungen bauplanungsrechtlich vorzubereiten, die der angestrebten städtebaulichen Qualität entgegenstehen oder im Kontext der Lage des Plangebietes insbesondere aufgrund des Platzbedarfs, des Verkehrsaufkommens oder des Emissionspotenzials nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können. Ferner wird mit dem vergleichsweise weitgehenden Ausschluss entsprechender Nutzungen der Anwendungsvoraussetzung für das beschleunigte Verfahren unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB entsprochen und über eine Feinsteuerung der im Allgemeinen Wohngebiet grundsätzlich allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen dem Umstand Rechnung getragen, dass im Zuge der vorliegenden Planung tatsächlich die Zulässigkeit von Wohnnutzungen im Vordergrund zu stehen hat und keine Nutzungen bauplanungsrechtlich vorbereitet werden, im Zuge derer eine Beeinträchtigung von Umweltbelangen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Darüber hinaus werden Festsetzungen zur Begrenzung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen im Plangebiet getroffen.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet eine aufgrund der Ortsrandlage reduzierte Grundflächenzahl von **GRZ = 0,3** fest. Die Festsetzung bleibt somit zwar hinter den Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete zurück, ermöglicht aber eine zweckentsprechende Bebauung, die in ihrer städtebaulichen Dichte der Ortsrandlage und dem Umfeld des Plangebietes gerecht wird.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen jedoch nach der gesetzlichen Regelung um bis zu 50 % und somit im Zuge der vorliegenden Planung höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,45 überschritten werden.

Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet aufgrund der Ortsrandlage eine reduzierte Geschossflächenzahl von **GFZ = 0,5** fest. Die Festsetzung bleibt somit zwar deutlich hinter den Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete zurück, ermöglicht aber eine zweckentsprechende Bebauung, die in ihrer städtebaulichen Dichte der Ortsrandlage und dem Umfeld des Plangebietes gerecht wird. Mit der Begrenzung der Geschossflächenzahl wird in Abhängigkeit von der Zahl der Vollgeschosse auch die städtebauliche Dichte der geplanten Bebauung begrenzt.

Gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S.d. § 2 Abs. 5 HBO sind, werden demnach nicht angerechnet.

Zahl der Vollgeschosse

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

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

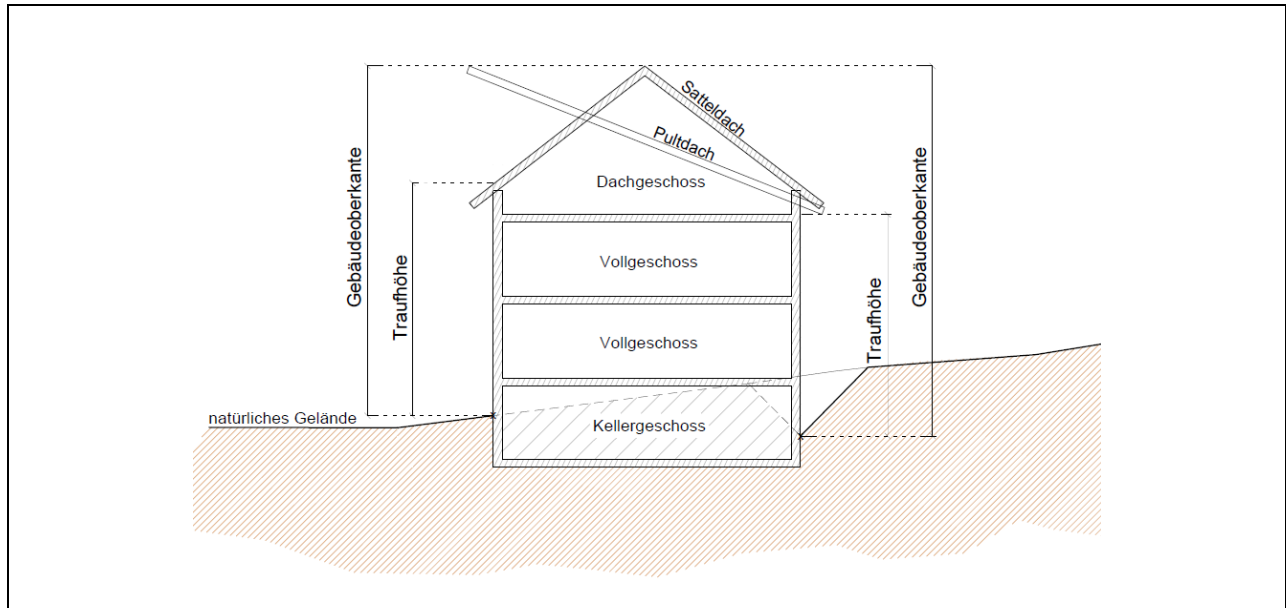
Der Bebauungsplan begrenzt für das Allgemeine Wohngebiet die maximale Zahl der Vollgeschosse auf ein einheitliches Maß von **Z = II**, sodass innerhalb des Plangebietes nach Maßgabe der getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung grundsätzlich eine zweigeschossige Bebauung zuzüglich von Geschossen, die nicht die Vollgeschossdefinition der HBO erfüllen, bauplanungsrechtlich zulässig ist.

Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher werden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, um die künftige Bebauung in ihrer Höhenentwicklung eindeutig zu begrenzen. Der Bebauungsplan setzt demnach fest, dass im Allgemeinen Wohngebiet die **Traufhöhe** maximal 7,0 m und die **Gebäudeoberkante** maximal 9,50 m beträgt. Bei Gebäuden mit flach geneigten Dächern mit einer Neigung von maximal 7° beträgt die Gebäudeoberkante maximal 7,0 m; eine Traufhöhe wird nicht festgesetzt.

Der untere **Bezugspunkt** für die Höhenermittlung baulicher Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet ist die natürliche Geländeoberfläche oder sofern eine Abgrabung erfolgt, die durch Abgrabung entstehende Geländeoberfläche, am tiefstgelegenen Schnittpunkt des Geländes mit der Außenwand. Als Traufhöhe gilt bei Dächern mit gegeneinander laufenden Dachflächen und Pultdächern die Schnittkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut. Als Gebäudeoberkante gilt bei Dächern mit gegeneinander laufenden Dachflächen und Pultdächern der Dachfirst bzw. der oberste Gebäudeabschluss und bei flach geneigten Dächern der oberste Attikaabschluss. Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudeoberkante gilt im Übrigen auch für Dachaufbauten.

Systemskizze zur Verdeutlichung der maximal zulässigen Höhenentwicklung



Eigene Darstellung, ohne Maßstab

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet einheitlich eine offene **Bauweise** i.S.d. § 22 Abs. 2 BauNVO fest, sodass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die jeweils engere Festsetzung. Ferner gilt gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen **Nebenanlagen** i.S.d. § 14 BauNVO nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassen werden können. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Der Bebauungsplan beinhaltet diesbezüglich Regelungen zur zulässigen Anordnung von Garagen und überdachten Stellplätzen sowie von Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauGB.

3.4 Höchstmaß der Baugrundstücke

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB fest, dass die maximale Größe der Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet **800 m²** beträgt, sodass bauplanungsrechtlich sichergestellt werden kann, dass im Vollzug des Bebauungsplanes, etwa durch den Erwerb und die Zusammenlegung von zwei angrenzenden Baugrundstücken, keine unverhältnismäßig großen Grundstücke entstehen, die zur Zulässigkeit einer entsprechend hohen und städtebaulich nicht mehr verträglichen Bebauungsdichte führen.

3.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Der Bebauungsplan setzt fest, dass im Allgemeinen Wohngebiet je Wohngebäude **maximal zwei Wohnungen** zulässig sind. Bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte eine Wohnung zulässig. Mit der Festsetzung soll erreicht werden, dass die geplante Wohnbebauung hinsichtlich der Wohnform an die Struktur der vorhandenen Umgebungsbebauung angepasst und die künftige Nutzungsdichte in der Ortsrandlage begrenzt werden kann.

3.6 Zulässige Haustypen

Der Bebauungsplan setzt fest, dass im Allgemeinen Wohngebiet nur **Einzelhäuser und Doppelhäuser** zulässig sind. Die Festsetzung trägt damit dem nachgewiesenen Bedarf in der Stadt Wetzlar Rechnung und verhindert zugleich eine Bebauung etwa mit Hausgruppen und somit in einer baulichen Dichte, die der Ortsrandlage des Plangebietes nicht mehr gerecht wird.

3.7 Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen

Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet fest, dass **Garagen** einen Abstand von mindestens 3,0 m und **überdachte Stellplätze** von mindestens 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen, gemessen von der Grundstücksgrenze bis zum Dachüberstand, einzuhalten haben. Mit der Festsetzung soll eine aus städtebaulicher Sicht erwünschte, weitgehend einheitliche Anordnung baulicher Anlagen für den ruhenden Verkehr im Plangebiet erreicht und der Nahbereich zum öffentlichen Straßenraum von entsprechenden Nebenanlagen freigehalten werden. Zudem wird festgesetzt, dass **Nebenanlagen** i.S.d. § 14 BauGB über 20 m³ Brutto-Rauminhalt nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

3.8 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung innerhalb des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB **Straßenverkehrsflächen** mit einem einheitlichen Straßenquerschnitt von 6,5 m für die Planstraßen A, B und C fest. Im Bereich der Verlängerung der Straße Kleegarten sowie für den Abschnitt der Straße Unterster Weg wird die gesamte Breite der Straßenparzelle als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die innere Aufteilung des Straßenraumes obliegt der dem Bebauungsplan nachgelagerten Erschließungsplanung. Darüber hinaus werden Verkehrsflächen mit den besonderen Zweckbestimmungen **Fußweg** und **Erschließungsweg** festgesetzt, um somit bestehende Wegeverbindungen bauplanungsrechtlich zu sichern.

3.9 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen

Grundsätzlich geht mit der vorliegenden Bauleitplanung ein Eingriff in den Naturhaushalt sowie den Boden- und Wasserhaushalt einher. Durch verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan kann dieser Eingriff minimiert bzw. in Teilen einem Ausgleich zugeführt werden. Hierzu gehören insbesondere die Festsetzung, dass Pkw-Stellplätze, Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen auf den Baugrundstücken in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen sind sowie die Festsetzungen zur grünordnerischen Gestaltung und Anpflanzung von Laubbäumen und -sträuchern auf den privaten Baugrundstücken.

4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO sind daher bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan Nr. 16 „Am Johannisacker“ aufgenommen worden. Gegenstand sind die Dachgestaltung, die Gestaltung von Hangbefestigungen und Einfriedungen sowie von Abfall- und Wertstoffbehältern.

4.1 Dachgestaltung

Die Gebäude im Plangebiet sollen sich in Maßstab und Ausführung soweit wie möglich in die Umgebungsbebauung einfügen, während gleichzeitig auch moderne **Dachformen** in verträglichem Umfang zugelassen werden sollen. Daher wird hinsichtlich der Dachgestaltung festgesetzt, dass Dächer mit gegeneinander laufenden Dachflächen und einer Neigung von maximal 40°, Pultdächer mit einseitig geneigter Dachfläche und einer Neigung von maximal 20° sowie flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 7° zulässig sind. Für Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO sowie für untergeordnete Dächer sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig. Zur **Dacheindeckung** sind Tonziegel und Dachsteine in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit zulässig. Hiervon ausgenommen sind flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 7°. Die Verwendung von spiegelnden Materialien zur Dacheindeckung ist unzulässig. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie von Dachbegrünungen bleibt unberührt. Die Festsetzungen sollen vor dem Hintergrund der im näheren Umfeld bestehenden Bebauung sowie der Ortsrandlage des Plangebietes zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft und mithin des Straßen- und Ortsbildes beitragen.

4.2 Gestaltung von Hangbefestigungen und Einfriedungen

Aufgrund der topografischen Gegebenheiten sowie zur Vermeidung von Trennwirkungen wird vorliegend das städtebauliche Erfordernis gesehen, die Zulässigkeit von Hangbefestigungen und Einfriedungen durch entsprechende Gestaltungsvorschriften zu regeln. **Hangbefestigungen**, wie z.B. Stützmauern, Gabionenwände oder Natursteinmauern für Aufschüttungen oder Abgrabungen des Geländes, sind auf eine Höhe von maximal 1,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche zu begrenzen.

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. **Einfriedungen** können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Straßen- und Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass ausschließlich offene Einfriedungen, z.B. aus Drahtgeflecht, Stabgitter oder Streckmetall sowie die Pflanzung von einheimischen Laubhecken zulässig sind. Im Allgemeinen Wohngebiet beträgt die zulässige Höhe von Einfriedungen maximal 1,50 m über der natürlichen Geländeoberfläche. Mauer- und Betonsockel sind zudem nur bis zu einer Höhe von maximal 0,5 m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig.

4.3 Abfall- und Wertstoffbehälter

Der auch im Zuge von Wohnnutzungen erforderliche Umfang an Abfall- und Wertstoffbehältern kann sich oftmals negativ auf das Straßen- und Ortsbild auswirken. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass im Allgemeinen Wohngebiet die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen und entweder in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen, mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben sind.

5 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Dutenhofen, von wo aus über die innerörtlichen Verkehrswege und die umliegenden Bundes-, Landes- und Kreisstraßen sowie die Bundesautobahn BAB 45 eine überörtliche **Anbindung** erfolgen kann. Das Plangebiet ist für Fußgänger und Radfahrer auf kurzem Wege erreichbar und über die fußläufig zu erreichenden Haltestellen der Stadtbuslinie „Gießener Straße“, „Kindergarten“ und „Münchholzhäuser Straße“ an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Das Plangebiet ist von der nächstgelegenen Bushaltestelle (Linie 11 „Wetzlar–Gießen“) über das vorhandene Straßennetz rd. 400-500 m entfernt. Der nächstgelegene Haltepunkt der Bahnstrecke „Gießen–Limburg“ befindet sich in rd. 850 m Entfernung zum Plangebiet.

Die äußere **Erschließung** des Plangebietes erfolgt über eine Anbindung an die Straße Kleegarten, die bis auf die Höhe des geplanten Baugebietes entsprechend erweitert wird sowie über einen Anschluss an die Straße Unterster Weg im Westen und ergänzend auch über die Straße Grohgasse im Nordosten. Die verkehrstechnische Erschließung beruht entgegen der zunächst vorgesehenen Erschließungsvariante, die dem Vorentwurf des Bebauungsplanes zugrunde lag und der zunächst vorgesehenen Lage und Größe des Plangebietes entsprach, nicht mehr auf der Errichtung einer einzelnen Stichstraße mit Wendeanlage, sondern ermöglicht eine Durchbindung der geplanten Verkehrsflächen zwischen den Straßen Kleegarten und Unterster Weg. Ferner werden der Grasweg im Bereich des jetzigen Ortsrandes und der das Plangebiet querende Wirtschaftsweg, innerhalb dessen Wegeparzelle ein Abwasserkanal verläuft sowie der von der Straße Kleegarten ausgehende Erschließungsweg bauplanungsrechtlich gesichert. Die innere Erschließung erfolgt über die Errichtung von Wohnstraßen mit einem Straßenquerschnitt von 6,5 m.

Im Zuge der geplanten städtebaulichen Entwicklung von Wohnbaugrundstücken wird es in gewissem Umfang zu einer Erhöhung des Verkehrsgeschehens im Umfeld des Plangebietes durch die zu erwartenden Ziel- und Quellverkehre kommen. Mit Beeinträchtigungen des Verkehrsablaufes der weiterführenden innerörtlichen Verkehrswege ist im Zuge einer Umsetzung der Planung im Ergebnis jedoch nicht zu rechnen, da aufgrund der Anzahl an Bauplätzen sowie der räumlichen und zeitlichen Verteilung der zu erwartenden und vorwiegend wohnbezogenen **Verkehrsmengen** über insgesamt drei weiterführende innerörtliche Verkehrswege grundsätzlich nicht von mehr als nur unerheblichen Auswirkungen auf die bestehende Verkehrssituation bzw. die Verkehrsqualität und Leistungsfähigkeit der umliegenden Verkehrswege auszugehen ist.

6 Berücksichtigung umweltschützender Belange

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde. Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt unter Anwendung des im Zuge der Novellierung des Baugesetzbuches im Mai 2017 übergangsweise eingeführten § 13b BauGB und somit im beschleunigten Verfahren, sodass die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich ist. Die Pflicht, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu ermitteln und zu bewerten sowie in die Abwägung einzustellen, bleibt indes unberührt. Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag zum Bebauungsplan liegt der Begründung als **Anlage** bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen. Hierbei wurden auch die Inhalte und Ergebnisse der Umweltprüfung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt.

6.2 Artenschutzrechtliche Prüfung und Vorgaben

Die Durchführung faunistischer Erhebungen erfolgte auf der Grundlage des „Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“. Die Ergebnisse werden in einem eigenständigen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zusammengefasst, der insbesondere eine naturschutzfachliche Bewertung der Ergebnisse, eine Erörterung der artenschutzrechtlich notwendigen Maßnahmen sowie eventueller Ausnahme- und Befreiungsvoraussetzungen enthält. Nach den Ergebnissen der artenschutzrechtlichen Prüfung kann im Zuge der Umsetzung der vorliegenden Planung das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Im Hinblick auf die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Anforderungen wird auf den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag verwiesen, die der Begründung zum Bebauungsplan jeweils als **Anlage** beigefügt sind.

6.3 Biotopschutzrechtliche Anforderungen

Der auf einzelnen Flurstücken im Bereich des geplanten Baugebietes vorhandene Streuobstbestand ist als gesetzlich geschütztes Biotop i.S.d. § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu bewerten. Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurden daher für den erforderlichen funktionalen biotopschutzrechtlichen Ausgleich entsprechende Flächen für die Neupflanzung von Obstbäumen in der Gemarkung Dutenhofen in den Bebauungsplan aufgenommen (Plankarte 2 und 3) und gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Streuobstwiese“ festgesetzt. Hinsichtlich weitergehender Ausführungen wird auf den als **Anlage** beigefügten Landschaftspflegerischen Fachbeitrag verwiesen.

6.4 Schutzgebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt mit dem vom eigentlichen Baugebiet nach Südosten hin abgesetzten Flurstück 22 (Gemarkung Dutenhofen, Flur 14), das insbesondere für die erforderliche Errichtung eines Regenrückhaltebeckens vorgesehen ist sowie mit dem Flurstück 140/22 (Gemarkung Dutenhofen, Flur 12), das der Planung zum biotopschutzrechtlichen Ausgleich zugeordnet wird, innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Auenverbund Lahn-Dill“. Die Schutzbestimmungen der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill“ vom 06.12.1996 (StAnz. 52/53/1996, S. 4327ff.) sind zu beachten. Maßnahmen, die den Schutzziele des Landschaftsschutzgebietes entgegenstehen, insbesondere Eingriffe wie Erdarbeiten, Gehölzentnahme, Errichtung von Bauwerken etc., bedürfen gemäß § 3 der Landschaftsschutzgebietsverordnung der Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde.

7 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen, Freiflächen und Verkehrsanlagen sowie der Lage angrenzend an bestehende Wohnbebauung kann dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden. Störfallbetriebe i.S.d. der sog. Seveso-III-Richtlinie sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt. Da im Plangebiet oder im näheren Umfeld zudem keine besonders lärmintensiven oder störanfälligen Nutzungen vorhanden sind oder bauplanungsrechtlich vorbereitet werden und das Verkehrsaufkommen im Bereich der bestehenden und zur Erschließung des Gebietes erforderlichen Verkehrswege nicht über ein innerörtlich übliches Maß hinausgehen wird, ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt grundsätzlich nicht von immissionsschutzrechtlichen Konflikten auszugehen.

8 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S.1509) wurde das Baugesetzbuch zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind.

Nach § 3 Abs. 1 Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist. Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Vorgaben in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern vielmehr auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

9 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens. Eine entsprechende Vorplanung zur Entwässerung des Plangebietes wurde bereits vom INGENIEURBÜRO ZICK-HESSLER erarbeitet und dient als Grundlage für die weitere Erschließungs- und Entwässerungsplanung sowie als Nachweis für die gesicherte Erschließung i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB.

Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz und einen Ausbau der entsprechenden Leitungsinfrastruktur innerhalb des geplanten Wohngebietes. Die ausreichende Löschwasserversorgung wird dabei ebenfalls sichergestellt.

Für die Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser ist gemäß der Technischen Regel Arbeitsblatt W 405 für Wohngebiete grundsätzlich eine Löschwassermenge von 48 m³/h für die Dauer von zwei Stunden vorzusehen. Dabei kann die Wassermenge aller Hydranten und Gewässer im Umkreis von 300 m angesetzt werden. Kann die Löschwasserversorgung nicht aus dem Trinkwassernetz oder durch ein offenes Gewässer sichergestellt werden, so muss die erforderliche Wassermenge in einem Löschteich oder unterirdischen Löschwasserbehälter (Zisterne) bereitgestellt werden. Ferner sind die Straßen im gesamten Gebiet so zu befestigen, dass sie von Fahrzeugen mit einer Achslast von 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können. Für die Bauvorhaben ist darauf hinzuweisen, dass die Bereitstellung einer ausreichenden Löschwassermenge Voraussetzung für die Erteilung einer Baugenehmigung ist und jede Nutzungseinheit mit Aufenthaltsräumen über mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege vom Freien aus erreichbar sein muss.

Abwasserentsorgung

Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers und Niederschlagswassers erfolgt im Trennsystem durch Anschluss an das bestehende Entsorgungsnetz und einen Ausbau der entsprechenden Entsorgungsinfrastruktur innerhalb des geplanten Wohngebietes.

In der aktuellen SMUSI-Berechnung (Stand 10/2013) ist das Plangebiet nicht als Erweiterungsfläche enthalten. Das im Baugebiet anfallende **Schmutzwasser** wird über einen in der öffentlichen Wegeparzelle geplanten Schmutzwasserkanal an zwei verschiedenen Stellen an den vorhandenen Mischwasserkanal angeschlossen. Einzelne Grundstücke werden direkt an den vorhandenen Mischwasserkanal angeschlossen. Die Schmutzwassermenge wurde gemäß Arbeitsblatt DWA-A 118 „Hydraulische Bemessung und Nachweis von Entwässerungssystemen“ berechnet. Zur Rückhaltung von im Plangebiet anfallendem **Niederschlagswasser** wird nach gegenwärtigem Planungsstand ein Rückhaltevolumen von rd. 350 m³ erforderlich; die gedrosselte Ableitung ist auf den natürlichen Abfluss zu begrenzen. Der Bebauungsplan setzt für Teilflächen des vom eigentlichen Baugebiet nach Südosten hin abgesetzten Flurstückes 22 (Gemarkung Dutenhofen, Flur 14) entsprechend der vom INGENIEURBÜRO ZICK-HESSLER erarbeiteten Vorplanung zur Entwässerung eine Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ fest, sodass die für eine Entwässerung im Trennsystem in Form eines offenen Erdbeckens erforderlichen Flächen bauplanungsrechtlich gesichert werden. Ferner wird auf die nachfolgenden bundes- und landesrechtlichen Regelungen verwiesen:

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG stellen unmittelbar geltendes Recht dar, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf. Im Übrigen wird auf die Bestimmungen der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Wetzlar in der jeweils geltenden Fassung verwiesen.

Seitens des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie wird in der Stellungnahme vom 25.11.2016 darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet nach der Geologischen Karte von Hessen aus oberflächennah verwitterten Tonschiefern und Grauwacken des Unterkarbons aufbaut, die von bindigen Deckschichten überlagert sein können. Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich erlaubt ist, werden wegen der vermutlich geringen Durchlässigkeit der anstehenden Böden Versickerungsversuche gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 empfohlen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten werden eine objektbezogene Baugrunduntersuchung gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 sowie eine Baugrubenabnahme durch ein Ingenieurbüro empfohlen.

Seitens des Kreisausschusses des Lahn-Dill-Kreises, Wasser- und Bodenschutz, wird in der Stellungnahme vom 10.11.2016 darauf hingewiesen, dass bei einer geplanten Versickerung des Niederschlagswassers von befestigten Flächen sichergestellt werden muss, dass eine Verunreinigung des Grundwassers und des Bodens nicht eintritt. Sofern eine Verunreinigung des zu versickernden Niederschlagswassers zu besorgen ist, die über das natürliche Ausmaß hinausgeht, sind geeignete und wirksame Vorbehandlungsmaßnahmen erforderlich. Bei einer breitflächigen Versickerung ist sicherzustellen, dass Verunreinigungen des Niederschlagswassers oberflächennah zurückgehalten werden.

Bei einer geplanten Versickerung von Niederschlagswasser ist das derzeit geltende ATV-DVWK-Arbeitsblatt A 138 zu beachten. Besonderer Bedeutung ist der Tabelle 1 beizumessen, aus der Hinweise bezüglich des anwendbaren Versickerungsverfahrens und der geeigneten Versickerungsanlagen zu entnehmen sind. Der Anhang A des Arbeitsblattes A 138 gibt zudem Hinweise und Beispiele zur Bemessung und zum Nachweis von Versickerungsanlagen. Zur Einhaltung der Regeln der Technik sind die Bemessungsverfahren bei der Planung und dem Bau einer Versickerungsanlage verbindlich anzuwenden.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass das Einleiten von Niederschlagsabflüssen direkt in das Grundwasser aus Gründen des Grundwasserschutzes auch bei unbedenklichen Abflüssen nicht zulässig ist. Bei der Planung und Errichtung von Versickerungsanlagen ist zu beachten, dass die Mächtigkeit des Sicker-raumes, bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand (Abstand des Versickerungshorizontes vom höchstmöglichen Grundwasserspiegel) grundsätzlich mindestens 1,5 m betragen muss, um eine ausreichende Sickerstrecke für die eingeleiteten Niederschlagsabflüsse zu gewährleisten. Im Bereich von geplanten Versickerungsanlagen ist die Einhaltung dieses Abstandes durch geeignete Verfahren (z.B. Baugrunduntersuchung) nachzuweisen.

Trinkwasserschutzgebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines ausgewiesenen Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebietes.

Oberirdische Gewässer und Grundwasser

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine oberirdischen Gewässer. Sollte bei der Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist dies unverzüglich beim Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Untere Wasserbehörde, anzuzeigen.

Überschwemmungsgebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt kein festgesetztes oder geplantes Überschwemmungsgebiet.

Bodenversiegelung

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge der geplanten Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da insbesondere die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Hinzu kommt auch der potenzielle Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen.

Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen, Garagenzufahrten, Hofflächen und Pkw-Stellplätzen sowie zur Begrünung der privaten Baugrundstücke im Plangebiet. Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO), z.B. den im Folgenden zitierten **§ 8 Abs. 1 HBO** verwiesen werden:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

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

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

10 Altlasten und Bodenbelastungen

Altlagerungen, Altstandorte, Verdachtsflächen, altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt. Von einem nahegelegenen Standort einer ehemaligen chemischen Reinigung am Standort Unterster Weg 10 gehen nach den beim Amt für Umwelt und Naturschutz der Stadt Wetzlar vorliegenden Unterlagen jedoch gegebenenfalls Grundwasserbeeinflussungen aus. Hierzu finden aktuell noch Untersuchungen statt. Werden bei der Durchführung von Erdarbeiten innerhalb des Plangebietes Bodenverunreinigungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren.

11 Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) 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).

12 Hinweise und sonstige Infrastruktur

Seitens der enwag Energie- und Wasserversorgungsgesellschaft mbH wird in der Stellungnahme vom 24.04.2019 darauf hingewiesen, dass zur **Stromversorgung** ein Grundstück für die Errichtung einer **Trafostation** mit einer Grundfläche von 2,50 m x 3,60 m benötigt wird. Die Festlegung des konkreten Standortes und der entsprechend erforderlichen Flächen erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

Seitens des Wasserverbandes Kleebach wird in der Stellungnahme vom 06.05.2019 darauf hingewiesen, dass sich in den südlich an das Plangebiet angrenzenden öffentlichen Wegeparzellen (Plankarte 1) sowie in der westlich an die geplante Ausgleichsfläche angrenzenden öffentlichen Wegeparzelle (Plankarte 2) der **Verbandskanal** DN 1000 von Münchholzhausen nach Dutenhofen (WK 0620, Welschbachsammler) sowie **Schachtbauwerke** als verbandseigene überörtliche Entwässerungsanlagen des Wasserverbandes Kleebach befinden. Die Trasse des Verbandskanals ist im Bereich von 3,00 m beiderseits der Rohrachse absolut frei zu halten. Auch Anpflanzungen sowie Überbauungen sind in diesem Bereich unzulässig. Weiterhin sind Abgrabungen, Geländevertiefungen, Aufschüttungen und sonstige Auflasten im Bereich der Abwasserleitung nicht zulässig. Dies ist insbesondere für die geplante Anpflanzung von Laubsträuchern entlang der Grundstücksgrenze und der geplanten Anpflanzung von Obstbäumen auf der Ausgleichsfläche zu beachten. Geringere Abstände sind nur in Abstimmung mit dem Wasserverband möglich. Diese werden in der Regel im Rahmen eines gemeinsamen Ortstermins festgelegt. Zudem wird darum gebeten, den Wasserverband Kleebach an der weiteren Entwässerungsplanung und Bauausführung zu beteiligen.

Seitens des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke (ZMW) wird in der Stellungnahme vom 16.05.2019 darauf hingewiesen, dass sich innerhalb der im Bebauungsplan im Bereich des Flurstückes 22 (Gemarkung Dutenhofen, Flur 14) festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Extensivgrünland“ eine **Fernwasserleitung** DN 500 GG sowie ein paralleles **Steuerkabel** befinden. Der Verlauf der Fernwasserleitung wurde nachrichtlich in die Planzeichnung des Bebauungsplanes übernommen. Zudem wurden für den jeweils 4,00 m beidseits der Rohrachse verlaufenden Schutzstreifen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Versorgungsträgers zu belastende Flächen festgesetzt. Im Einzelnen wird darauf hingewiesen, dass im Bereich des 8,00 m breiten Schutzstreifens der Fernwasserleitung des ZMW für die Dauer des Bestehens der Leitung keine Bebauung, Lagerung, Errichten von massiven Einfriedungen, kein Aufstellen von Masten oder keine sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden dürfen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb des Schutzstreifens ist nicht zulässig. Im Bereich des Schutzstreifens darf kein Bodenabtrag oder Bodenauftrag ausgeführt werden. Geländeveränderungen sind nur mit Zustimmung des Leitungsbetreibers erlaubt. Der Beginn von Arbeiten in der Nähe der Anlagen des ZMW ist der Arbeitsvorbereitung Süd des ZMW rechtzeitig, d.h. mindestens zwei Wochen vor Baubeginn, anzuzeigen, damit die Lage der Anlagen angegeben und die eventuell erforderlichen Sicherungsmaßnahmen festgelegt werden können.

Seitens der Deutschen Telekom Technik GmbH wird in der Stellungnahme vom 22.11.2016 darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet noch keine Telekommunikationslinien der Telekom befinden. Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit **Telekommunikationsinfrastruktur** durch die Telekom ist daher die Verlegung neuer Telekommunikationslinien innerhalb und außerhalb des Plangebietes erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens vier Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, **Kampfmittelräumdienst** des Landes Hessen, wird in den Stellungnahmen vom 30.11.2016 und 13.05.2019 darauf hingewiesen, dass eine Auswertung vorliegender Luftbilder keinen begründeten Verdacht ergeben hat, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, wird darum gebeten, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Seitens des Kreisausschusses des Lahn-Dill-Kreises, Wasser- und **Bodenschutz**, wird in den Stellungnahmen vom 10.11.2016 und 21.05.2019 darauf hingewiesen, dass der im Plangebiet anstehende Mutterboden rechtzeitig vor Beginn der einzelnen Bauvorhaben abzuschleppen und auf den jeweiligen Grundstücken geschützt zu lagern ist. Eine Vermischung mit unbelebtem Boden, insbesondere bei der Herstellung von Baugruben, ist zu vermeiden. Bei der Herstellung von Baugruben anfallender **Bodenaushub** ist soweit möglich auf dem jeweiligen 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. Verdichtungen des anstehenden Bodens sind zu vermeiden.

Seitens des Regierungspräsidiums Gießen, Bergaufsicht, wird in den Stellungnahmen vom 08.12.2016 und 24.05.2019 darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im **Gebiet von einem erloschenen Bergwerksfeld** liegt, in dem lediglich der Fund nachgewiesen wurde. Laut den der Bergaufsicht vorliegenden Unterlagen jedoch außerhalb des Plangebietes.

13 Bodenordnung

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

14 Kosten

Der Stadt Wetzlar entstehen aus dem Vollzug des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Kosten. Die Planungs- und Erschließungskosten für das Wohngebiet „Am Johannisacker“ werden von einem privaten Vorhabenträger übernommen. Einzelheiten werden darüber hinaus in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen der Stadt Wetzlar und dem Vorhabenträger geregelt.

15 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 13.07.2016, Bekanntmachung: 28.10.2016

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB**: 07.11.2016 – 09.12.2016, Bekanntmachung: 28.10.2016

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB**: Anschreiben: 02.11.2016, Frist: 09.12.2016

Entwurfsbeschluss mit Beschluss über die Anwendung des Verfahrens nach **§ 13b BauGB**: 13.02.2019

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13b und § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB**: 15.04.2019 – 24.05.2019, Bekanntmachung: 05.04.2019

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13b und § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB**: Anschreiben: 10.04.2019, Frist: 24.05.2019

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: __.__.____

/Anlagen

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Planungsbüro Fischer, Stand: 02.03.2020
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Planungsbüro Fischer, Bearbeiter: Plan Ö, Stand: 12.11.2018