

**Stadt Weilburg
Stadtteil Kirschhofen**

Bebauungsplan „Eisenstück“

Begründung

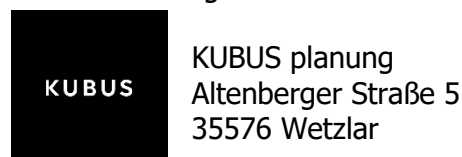


Inhalt

1	Anlass, Grundlagen, Ziele	3
2	Lage und Abgrenzung des Plangebiets.....	3
3	Planungserfordernis, Vorgaben, Rahmenbedingungen.....	4
3.1	Planungserfordernis	4
3.2	Ziele der Raumordnung.....	5
3.3	Flächennutzungsplan	6
4	Planungsverfahren.....	7
5	Festsetzungen	7
5.1	Art der baulichen Nutzung	7
5.2	Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Spielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)....	7
5.3	Private Grünflächen, Zweckbestimmung: Hausgärten (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).....	8
5.4	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB).....	8
6	Verfahren, Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange	9
6.1	Verfahren.....	9
6.2	Wasserwirtschaft, Altflächen, Erschließung.....	9
6.2.1	Gewässerschutz	9
6.2.2	Hochwasser, Starkregen.....	10
6.2.3	Altflächen, Bodenschutz	11
6.2.4	Verkehr, Erschließung	12
6.3	Umweltprüfung, Naturschutz, Landschaftspflege	13
7	Bodenordnung.....	13

Wetzlar, Januar 2026

Planbearbeitung:



1 Anlass, Grundlagen, Ziele

Im Gemarkungsbereich „Auf dem Eisenstück“ im Stadtteil Kirschhofen der Stadt Weilburg befinden sich ein städtischer Kinderspielplatz sowie drei Grundstücke mit baulichen Anlagen und Nutzungen, die als private Grünflächen (Hausgärten) genutzt werden und den angrenzenden Grundstücken am Breitheckerweg zugeordnet sind. Der Kinderspielplatz ist seit Jahrzehnten errichtet und in Betrieb. Zwischen dem Spielplatz und den privaten Hausgärten liegt eine Fläche, die als artenreiche Blühwiese bewirtschaftet wird und Bestandteil eines naturschutzpädagogischen Igellehrpfades ist. Sowohl die Blühwiese als auch der Igellehrpfad befinden sich auf städtischem Grundstück und werden durch ein örtliches Blühwiesenteam betreut.

Das Plangebiet ist insgesamt anthropogen vorgeprägt und seit langem genutzt. Gleichwohl liegen sämtliche Nutzungen planungsrechtlich im bauplanungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB, da sie weder innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) noch im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (§ 30 BauGB) liegen. Im Rahmen von Außenbereichsbegehungen hat das Kreisbauamt Limburg-Weilburg die bestehenden baulichen Anlagen überprüft und festgestellt, dass es sich hierbei um formell nicht genehmigte Anlagen handelt, die als Eingriffe in Natur und Landschaft zu bewerten sind. In der Folge wurden Grundstückseigentümer zum Rückbau einzelner Anlagen aufgefordert.

Von den Feststellungen des Kreisbauamts ist auch das städtische Grundstück mit dem bestehenden Kinderspielplatz betroffen. Mit Schreiben vom 12.04.2024 hat das Kreisbauamt darauf hingewiesen, dass sich der Spielplatz im bauplanungsrechtlichen Außenbereich befindet und einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt, für den ein naturschutzrechtliches Benehmen nach den einschlägigen Vorschriften nicht in Aussicht gestellt werden kann. Gleichzeitig wurde ausgeführt, dass der Spielplatz bestehen bleiben kann, sofern die Belange des Naturschutzes im Rahmen eines Bebauungsplans abgearbeitet werden.

Vor diesem Hintergrund haben private Grundstückseigentümer bei der Stadt Weilburg die Aufstellung eines Bebauungsplans beantragt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bestehenden Nutzungen zu schaffen. Um den Anforderungen des Kreisbauamts Rechnung zu tragen, ist die Einbeziehung des städtischen Grundstücks mit dem Kinderspielplatz in die Bauleitplanung erforderlich. Die Stadt Weilburg verfolgt daher das Ziel, für den betroffenen Bereich einen gemeinsamen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Bebauungsplan wird als Angebotsbebauungsplan aufgestellt. Er dient der städtebaulichen Ordnung und der Schaffung eines verbindlichen planungsrechtlichen Rahmens für die bestehenden Nutzungen, ohne neue bauliche Entwicklungen im Außenbereich vorzubereiten. Ziel ist es, die vorhandenen Nutzungen räumlich zu ordnen, ihre Ausdehnung zu begrenzen und die Belange von Natur, Landschaft und Klimaschutz angemessen zu berücksichtigen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Weilburg ist der Planbereich derzeit als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Zur Wahrung des Entwicklungsgebots gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Künftig werden öffentliche und private Grünflächen sowie eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand des Stadtteils Kirschhofen entlang der Straße „Auf dem Eisenstück“ und umfasst mehrere räumlich getrennte Teilflächen.

Im nördlichen Bereich des Plangebiets befindet sich eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“. Südlich hiervon schließt eine zusammenhängende Fläche an, die als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt wird. Diese Fläche wird bereits heute als artenreiche Blühwiese genutzt und beherbergt einen Igellehrpfad mit begleitenden Informationstafeln. Den südlichen Abschluss des Plangebiets bilden private Grünflächen, die als Hausgärten genutzt werden und eine funktionale Erweiterung der angrenzenden Wohnbaugrundstücke am Breitheckerweg darstellen.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs orientiert sich an den bestehenden Nutzungsstrukturen, den Eigentumsverhältnissen sowie an der Zielsetzung, die bestehenden Nutzungen räumlich klar zu ordnen und ökologisch einzubinden.

Abbildung 1: Übersicht OT Kirschhofen mit Einordnung der Lage des Plangebiets



QUELLE: APPLE MAPS 2026, EIGENE BEARBEITUNG

3 Planungserfordernis, Vorgaben, Rahmenbedingungen

3.1 Planungserfordernis

Anlass der Planung ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den bestehenden städtischen Spielplatz, die private Nutzung der Hausgärten sowie für die bereits bestehende Maßnahmenfläche mit Blühwiese und Igellehrpfad.

Die Planung dient ausdrücklich nicht der Entwicklung neuer Bauflächen, sondern der rechtlichen Ordnung und Sicherung vorhandener, seit langem ausgeübter Nutzungen im Außenbereich. Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplans wären die bestehenden Nutzungen dauerhaft bauplanungsrechtlich unzulässig.

Durch die Festsetzung einer zentralen Maßnahmenfläche zwischen Spielplatz und privaten Hausgärten wird zudem eine klare funktionale und ökologische Gliederung des Plangebiets erreicht. Die Maßnahmenfläche übernimmt eine Puffer-, Vernetzungs- und Ausgleichsfunktion und trägt wesentlich zur Reduzierung der Eingriffsintensität in Natur und Landschaft bei.

3.2 Ziele der Raumordnung

Bebauungspläne sind an die Ziele der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Für die Stadt Weilburg sind die Ziele der Raumordnung im Regionalplan Mittelhessen aus dem Jahr 2010 (RPM 2010) festgelegt.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für Landwirtschaft sowie eines Vorbehaltsgebiets für besondere Klimafunktionen. Die Planung steht diesen Zielsetzungen nicht entgegen, da keine zusätzlichen landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen werden und keine neue bauliche Entwicklung erfolgt. Vielmehr werden bestehende, überwiegend grü geprägte Nutzungen gesichert und durch extensive Pflege- und Nutzungsvorgaben ergänzt.

Abbildung 2: Regionalplan Mittelhessen 2010 (unmaßstäblich vergrößert) mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets



QUELLE: REGIONALPLAN MITTELHESSEN 2010, EIGENE BEARBEITUNG

Der Regionalplan Mittelhessen, Entwurf 2025, weist das Gebiet teilweise als Vorbehalts- bzw. Vorranggebiet für Landwirtschaft, als Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz sowie für Natur und Landschaft aus. Der Entwurf ist noch nicht verbindlich, wird jedoch berücksichtigt. Durch die verbindliche Festsetzung der Maßnahmenfläche als artenreiche Blühwiese mit Obstbaumbestand und naturschutzfachlicher Pflege ist die Planung auch unter Berücksichtigung dieser Darstellungen raumordnerisch vertretbar.

Abbildung 3: Regionalplan Mittelhessen 2025, Planstand Entwurf (unmaßstäblich vergrößert) mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets



QUELLE: REGIONALPLAN MITTELHESSEN 2025 (ENTWURF), EIGENE BEARBEITUNG

3.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Weilburg ist der Planbereich derzeit als *Fläche für die Landwirtschaft*, mit einem kleinen Bereich als *Streuobst* dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans können daher nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Abbildung 4: Flächennutzungsplan Stadt Weilburg - Ausschnitt mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets



QUELLE: FLÄCHENNUTZUNGSPLAN STADT WEILBURG, EIGENE BEARBEITUNG

Zur Wahrung des Entwicklungsgebots gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Künftig werden eine öffentliche Grünfläche, hier

Zweckbestimmung Spielplatz, private Grünflächen, mit der Zweckbestimmung Hausgärten sowie eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

4 Planungsverfahren

Der Magistrat der Stadt Weilburg hat in ihrer Sitzung am 12.09.2024 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um den bestehenden Kinderspielplatz, die privaten Grünflächen (Hausgärten) sowie die Blühwiese mit Igellehrpfad und Obstbäumen (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) planungsrechtlich zu sichern. Ziel der Planung ist die rechtliche Ordnung und Legalisierung der bestehenden Nutzungen im bauplanungsrechtlichen Außenbereich, neue bauliche Entwicklungen werden nicht vorbereitet.

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Normalverfahren aufgestellt mit Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren. Die Begründung der Flächennutzungsplanänderung wird zum Entwurf eingereicht.

Mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB), der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) und der Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) wird das förmliche Beteiligungsverfahren aufgenommen. Stellungnahmen und Rückmeldungen aus den Beteiligungen fließen in die weiteren Planbearbeitungen und in die Umweltprüfung ein.

Die gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführende Umweltprüfung und deren Ergebnisse werden im Umweltbericht dargestellt und im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt. Der Umweltbericht wird im Zuge der Beteiligung (gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB) Teil der Unterlagen.

5 Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet werden keine Baugebiete im Sinne der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Die Nutzung wird ausschließlich über öffentliche und private Grünflächen sowie über eine Maßnahmenfläche gemäß § 9(1)20 BauGB geregelt.

5.2 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Spielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die im nördlichen Bereich des Plangebiets festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ dient der planungsrechtlichen Sicherung des bestehenden städtischen Kinderspielplatzes. Der Spielplatz ist seit vielen Jahren errichtet und in Betrieb.

Mit der Festsetzung als öffentliche Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den dauerhaften Erhalt und die Nutzung des Spielplatzes geschaffen. Innerhalb der Fläche sind ausschließlich zweckgebundene Nutzungen und bauliche Anlagen zulässig, die dem Spielplatzbetrieb dienen.

Die Festsetzung stellt sicher, dass keine weitergehenden baulichen Entwicklungen erfolgen und die Nutzung auf eine grüne geprägte, untergeordnete Nutzung beschränkt bleibt. Ergänzende Festsetzungen zur Ausführung von Wegen sowie zum Erhalt von Gehölzstrukturen tragen zur Minimierung von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft bei.

5.3 Private Grünflächen, Zweckbestimmung: Hausgärten (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die im südlichen Bereich des Plangebiets festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ dienen der planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden gärtnerischen Nutzungen als Erweiterung der angrenzenden Wohnbaugrundstücke am Breitheckerweg.

Mit der Festsetzung als private Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB wird die Nutzung auf eine strukturreiche, grüne geprägte Gartennutzung beschränkt. Zulässig sind ausschließlich untergeordnete, der Gartennutzung dienende bauliche Anlagen. Hierzu zählen insbesondere Gartenlauben, Gewächshäuser sowie unbefestigte Zuwegungen in dem in den textlichen Festsetzungen festgelegten Umfang.

Durch die Begrenzung von Größe, Höhe und Nutzung der zulässigen baulichen Anlagen sowie den Ausschluss von Aufenthaltsräumen und leitungsgebundener Ver- und Entsorgung wird sichergestellt, dass keine wohnähnliche Nutzung entsteht und keine weitere bauliche Verdichtung im Außenbereich erfolgt.

Die Festsetzungen zur Mindestbegrünung mit standortgerechten, einheimischen Laub- oder Obstbäumen sowie zur unbefestigten Ausführung von Zuwegungen tragen zur Erhaltung der Bodenfunktionen, zur Förderung der Biodiversität und zur Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft bei.

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

Die im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen und Maßnahmen dienen der Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft sowie der dauerhaften Sicherung und Weiterentwicklung der bestehenden ökologischen Funktionen des Plangebiets. Sie tragen insbesondere der Lage des Plangebiets im bauplanungsrechtlichen Außenbereich sowie der bestehenden naturschutzfachlichen Vorprägung Rechnung.

Zur Sicherung vorhandener Biotopstrukturen wird festgesetzt, dass bestehende standortgerechte Gehölze zu erhalten sind und bei Abgang durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen sind (Festsetzung 3.1). Hierdurch wird die Kontinuität bestehender Gehölzstrukturen gewährleistet und eine Verschlechterung der ökologischen Ausgangssituation vermieden.

Zur Begrenzung der Versiegelung und zur Förderung der natürlichen Wasserhaushaltsfunktionen wird innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgelegt, dass neu anzulegende Wege auf das notwendige Maß zu beschränken und wasserdurchlässig zu befestigen sind (Festsetzung 3.2). Dadurch werden Oberflächenabflüsse reduziert, die Versickerung von Niederschlagswasser gefördert und klimatische Ausgleichsfunktionen unterstützt.

Die zwischen Spielplatz und privaten Hausgärten gelegene Maßnahmenfläche wird als artenreiche Blühwiese festgesetzt (Festsetzung 3.3). Sie ist durch Ansaat einer regionalen Saatgutmischung aus standortgerechten Gräsern und Kräutern anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Bereits bestehende Blühwiesenstrukturen werden erhalten und angerechnet. Die Fläche ist extensiv, ohne den Einsatz von Düngern und Pestiziden, zu bewirtschaften. Hierdurch wird die Artenvielfalt gefördert und ein wichtiger Beitrag zum Biotopverbund geleistet.

Zur Entwicklung eines strukturreichen Landschaftselements sind auf der Maßnahmenfläche hochstämmige Obstbäume alter lokaler Sorten vorzusehen. Bestehende Bäume werden angerechnet; bei natürlichem Abgang sind sie gleichwertig zu ersetzen. Die bereits bestehende Nutzung der Fläche als Igellehrpfad einschließlich zugehöriger Informationstafeln ist zulässig, sofern sie dem Zweck der Fläche nicht entgegensteht. Die Vorschriften des Hessischen Nachbarrechts bleiben unberührt.

Damit wird neben der ökologischen Funktion auch eine naturschutzpädagogische Nutzung ermöglicht.

Ergänzend wird zur Sicherung der Bodenfunktionen festgesetzt, dass die Verwendung wasserdichter oder nicht durchwurzelbarer Materialien (z. B. Folien oder Vliese) zur Freiflächengestaltung unzulässig ist (Festsetzung 3.4). Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser sowie bauliche Abdichtungen unterhalb der Geländeoberfläche. Diese Regelung dient der Sicherung der Versickerungsfähigkeit des Bodens und der Vermeidung zusätzlicher Bodenversiegelung.

In ihrer Gesamtheit stellen die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sicher, dass die bestehenden Nutzungen planungsrechtlich geordnet werden, ohne zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft zu verursachen. Gleichzeitig wird die ökologische Qualität des Plangebiets dauerhaft gesichert und weiterentwickelt.

6 Verfahren, Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange

6.1 Verfahren

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Voraussetzungen der bauplanungsrechtlichen Genehmigungsgrundlagen für den Bebauungsplan „Auf dem Eisenstück“ geschaffen.

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Normalverfahren aufgestellt mit Änderung des Flächennutzungsplan im Parallelverfahren.

Der Magistrat der Stadt Weilburg hat in ihrer Sitzung am 12.09.2024 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst.

Mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB), der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) und der Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) wird das förmliche Beteiligungsverfahren aufgenommen. Stellungnahmen und Rückmeldungen aus den Beteiligungen fließen in die weiteren Planbearbeitungen und in die Umweltprüfung ein.

6.2 Wasserwirtschaft, Altflächen, Erschließung

6.2.1 Gewässerschutz

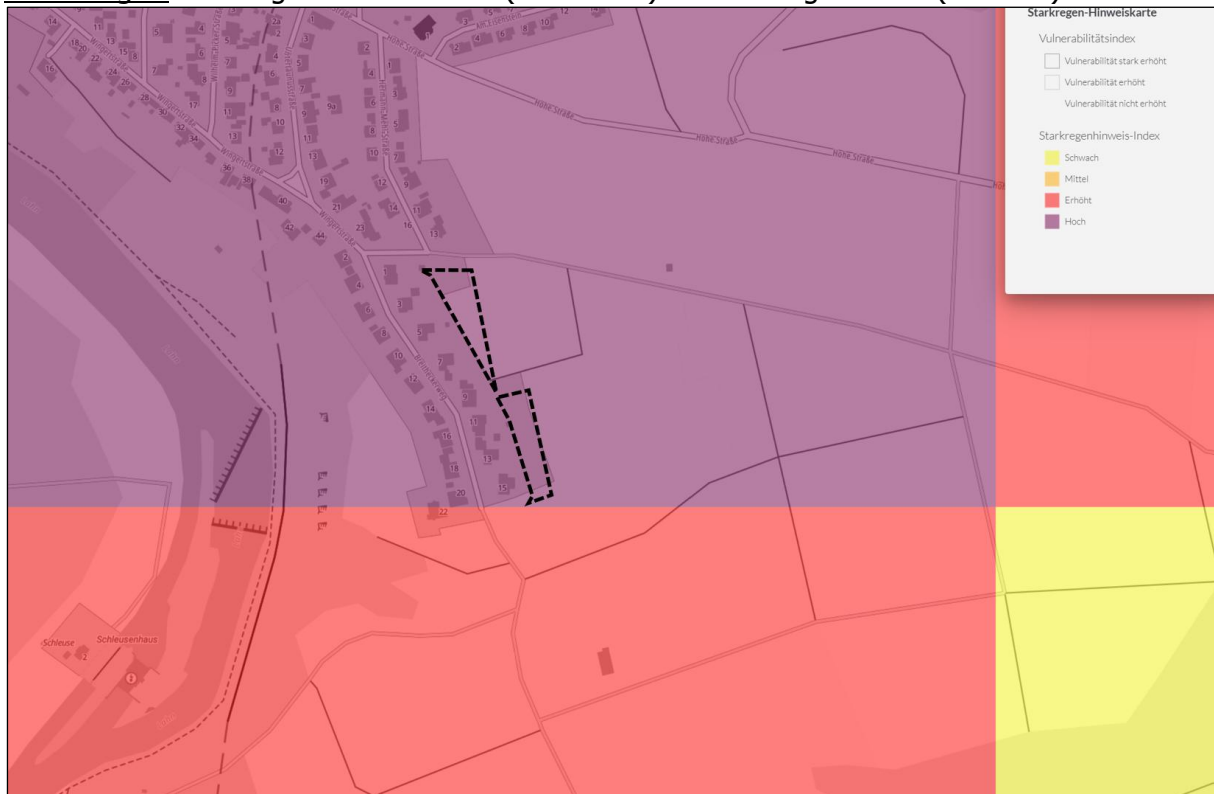
Fließ- und Oberflächengewässer sind im Plangebiet und seinem unmittelbaren Umfeld nicht vorhanden.

Das Plangebiet liegt (laut GruSchu Hessen, Stand Februar 2025) in keinem Heilquellen- oder Trinkwasserschutzgebiet.

6.2.2 Hochwasser, Starkregen

Die Obere Wasserbehörde beim Regierungspräsidium Gießen weist auf das hessische Informationsprogramm KLIMPRAX - Starkregen und Katastrophenschutz für Kommunen hin. Im Starkregenviewer des Landes Hessen sind Informationen über die Gefährdung von Gebieten durch Starkregenereignisse und über potenzielle Fließpfade, die bei einem Starkregenereignis gefüllt werden, einsehbar.

Abbildung 5: Starkregen-Hinweiskarte (Ausschnitt) mit Geltungsbereich (schwarz)



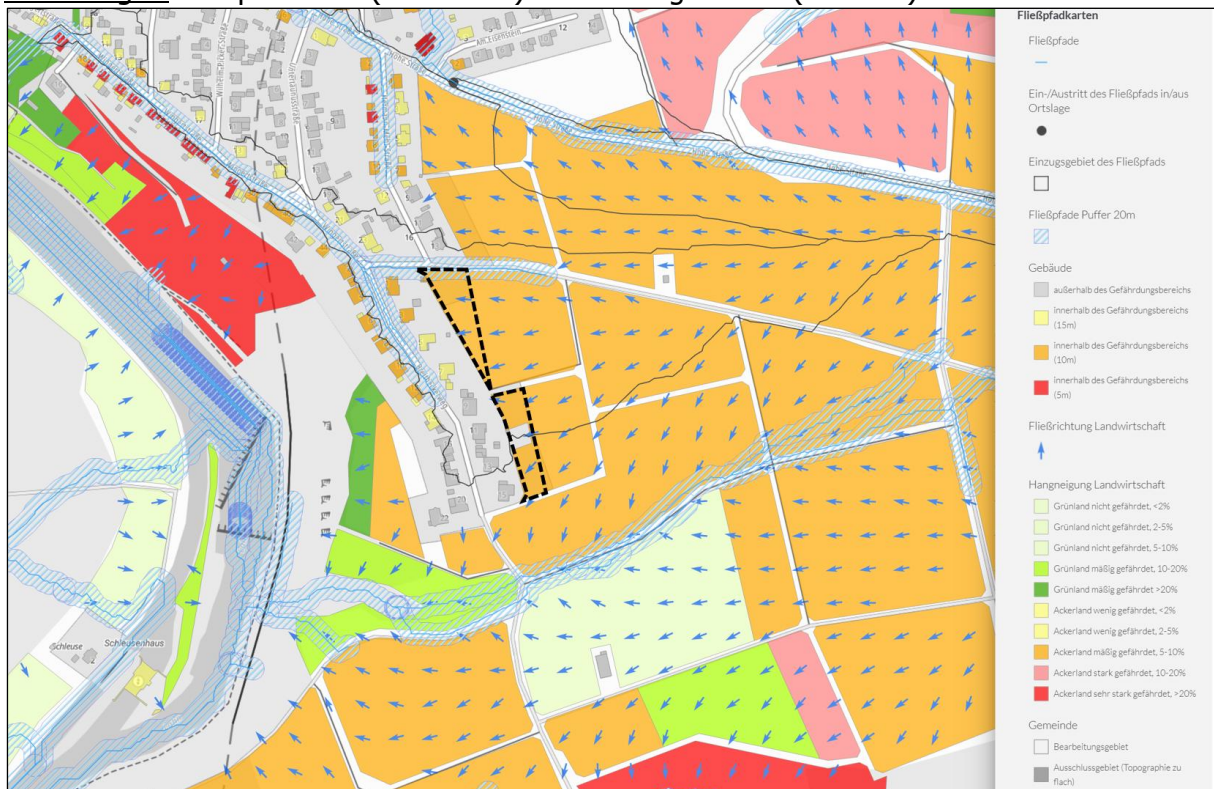
QUELLE: STARKREGENVIEWER HESSEN (2025)

Nach den Starkregen-Hinweiskarten liegt das Plangebiet in einem Bereich mit erhöhtem Starkregenrisiko. Die Vulnerabilität, d. h. das Risiko für Menschen, Gebäude und kritische Infrastrukturen, wird insgesamt jedoch als nicht erhöht eingestuft.

Die Fließpfadkarten zeigen, dass mögliche Oberflächenabflüsse im Starkregenfall überwiegend den vorhandenen topographischen Strukturen und dem Verlauf der örtlichen Verkehrsflächen folgen und in Richtung des (süd-)westlich gelegenen Gewässers, der Lahn, abgeleitet werden. Das Plangebiet liegt innerhalb der Hangneigung Landwirtschaft „Ackerland mäßig gefährdet, 2-5%“.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans, insbesondere zur wasserdurchlässigen Befestigung, tragen zur Minderung von Oberflächenabflüssen und zur Anpassung an Starkregenereignisse bei.

Abbildung 6: Fließpfadkarte (Ausschnitt) mit Geltungsbereich(schwarz)



QUELLE: STARKREGENVIEWER HESSEN (2025)

6.2.3 Altflächen, Bodenschutz

Nachsorgender Bodenschutz

Altflächen sind der Stadt im Plangebiet und seinem Umfeld nicht bekannt.

Vorsorgender Bodenschutz

Dem vorsorgenden Bodenschutz, also der Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in das Schutzgut Boden, kommt durch die Implementierung in das Baugesetzbuch (§ 1a BauGB - ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) in Form einer Abwägungsdirektive ein hoher Stellenwert zu.

Abgeleitet aus der Bodenschutzklausel¹ sind vorrangig zusätzliche Flächeninanspruchnahmen möglichst zu verringern. Instrumente dafür sind Maßnahmen der Innenentwicklung (Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen) und die Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß.

Vorsorgender Bodenschutz umfasst im Wesentlichen²

- die Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen,
- den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur,

1 § 1a Abs. 1 Satz 1 BauGB: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

2 vgl. „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ Arbeitshilfe des HMULV, Februar 2011

- einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden, unter anderem durch eine Begrenzung der Flächeninanspruchnahme auf das notwendige Maß.

Dem vorsorgenden Bodenschutz kommt im Rahmen der Bauleitplanung eine besondere Bedeutung zu. Ziel ist es, Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen zu vermeiden und den Boden sparsam und schonend zu nutzen. Vor diesem Hintergrund sind die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden insbesondere die Begrenzung von Bodenversiegelungen sowie die wasserdurchlässige Ausführung von befestigten Flächen festgesetzt. Neu anzulegende Wege innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ sind auf das notwendige Maß zu beschränken und in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Auch innerhalb der privaten Grünflächen sind Zuwegungen ausschließlich in unbefestigter Bauweise zulässig.

Zur Sicherung der Versickerungsfähigkeit des Bodens und zur Vermeidung zusätzlicher Bodenverdichtung ist die Verwendung wasserdichter oder nicht durchwurzelbarer Materialien (z. B. Folien oder Vliese) zur Freiflächengestaltung unzulässig. Ausgenommen hiervon sind lediglich Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser sowie technisch erforderliche Abdichtungen unterhalb der Geländeoberfläche.

Darüber hinaus tragen die Festsetzungen zur Begrünung und Strukturierung der Grünflächen wesentlich zum Bodenschutz bei. Bestehende standortgerechte Gehölze sind zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Maßnahmenfläche wird als artenreiche Blühwiese mit extensiver Bewirtschaftung festgesetzt; der Einsatz von Düngern und Pestiziden ist ausgeschlossen. Ergänzend ist die Entwicklung hochstämmiger Obstbäume alter lokaler Sorten vorgesehen.

Auch die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen unterstützen den vorsorgenden Bodenschutz. Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten; Schottergärten sowie flächige mineralische Abdeckungen sind unzulässig.

Die Festsetzungen tragen insgesamt dazu bei, die Versickerung von Niederschlagswasser zu fördern, die Bodenstruktur zu erhalten, die Erosionsanfälligkeit zu verringern und die mikroklimatischen Funktionen des Bodens zu sichern. Durch den hohen Grünflächenanteil und die Begrenzung versiegelter Flächen wird zudem einer übermäßigen Aufheizung entgegengewirkt und ein Beitrag zur Anpassung an klimatische Veränderungen geleistet.

6.2.4 Verkehr, Erschließung

Eine technische Ver- und Entsorgung des Plangebiets über leitungsgebundene Einrichtungen (u. a. Kanalisation, Trinkwasser, Telekommunikation) ist nicht vorgesehen. Ein Anschluss an das öffentliche Kanalnetz erfolgt nicht.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über den nordöstlich verlaufenden Erschließungsweg, der an das bestehende öffentliche Wegenetz angebunden ist. Über diesen Weg ist die Erreichbarkeit des städtischen Spielplatzes gewährleistet. Die Erschließung ist in der Planzeichnung des Bebauungsplans dargestellt.

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist fußläufig über den Spielplatz erreichbar.

Die privaten Grünflächen (Hausgärten) sind ausschließlich über die angrenzenden Wohnbaugrundstücke der Eigentümer am Breitheckerweg erschlossen. Eine eigenständige verkehrliche Erschließung dieser Flächen ist nicht vorgesehen.

Durch die bestehende Erschließungssituation entstehen keine zusätzlichen Verkehrsbelastungen. Neue Verkehrsflächen sind nicht erforderlich.

6.3 Umweltprüfung, Naturschutz, Landschaftspflege

Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB integraler Bestandteil der städtebaulichen Planung. Sie werden im Rahmen der Bauleitplanung durch die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB berücksichtigt. Der Umweltbericht wird zur Entwurfsfassung des Bebauungsplans vorgelegt.

Die aus der Umweltprüfung abgeleiteten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen sowie zur Sicherung und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft finden Berücksichtigung in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung im Sinne der FFH- und Vogelschutzrichtlinie sowie Landschafts- oder Naturschutzgebiete sind von der Planung nicht unmittelbar betroffen. Gesetzlich geschützte Biotop sind nach dem Informationsportal Natureg-Viewer im Plangebiet selbst nicht vorhanden.

In der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich einzelne schutzwürdige Strukturen. Östlich des Plangebiets liegt in einer Entfernung von rund 40 m ein Biotop der Hessischen Biotopkartierung („Streuobst östlich Kirschhofen“). Westlich des Plangebiets befindet sich in einer Entfernung von etwa 50 m das FFH-Gebiet Nr. 5515-303 „Lahntal und seine Hänge“. Das Landschaftsschutzgebiet Lahn-Dill liegt in einer Entfernung von rund 190 m westlich des Plangebiets.

Aufgrund der bestehenden anthropogenen Vorprägung des Plangebiets, der ausschließlichen Sicherung vorhandener Nutzungen sowie der umfangreichen Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der genannten Schutzgebiete oder Biotopstrukturen zu erwarten.

7 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches werden für die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.