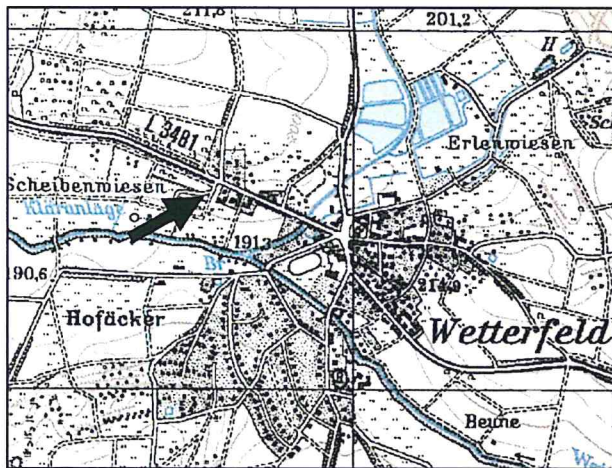


Übersichtskarten:  
Bebauungsplan „Im Wiesgarten“  
Lage und Abgrenzung des Plangebietes  
(ohne Maßstab)



**Anlage:**

Bauleitplanung der Stadt Laubach, Stt. Wetterfeld  
- *Bebauungsplan „Im Wiesgarten“*  
**hier: Verfahrensdurchführung**  
**nach § 13a i.V.m. § 13(2) Nr. 2 u. 3 BauGB**

**Stellungnahmen im Rahmen der o.a. Verfahrensschritte**

(Anschreiben Behörden 08.07.2013, Offenlage 15.07. – 16.08.2013

	<u>Eing.datum</u>	<u>Eing.datum</u>
<b><u>ohne Anregungen und Hinweise:</u></b>		
- hessenARCHÄOLOGIE	22.07.2013	
- BA f. Infrastruktur (Wehrverwaltung)	16.08.2013	
- Landkreis Gießen, FD Verkehr	19.08.2013	
<b><u>mit Anregungen und Hinweisen:</u></b>		
- Abwasserverband Lauter-Wetter	26.07.2013	
- Lahn-Dill-Kreis, Abt. für den ländlichen Raum	07.08.2013	
- OVAG Netz AG, Friedberg	12.08.2013	
- Hessen Mobil, Straßen- u. Verkehrsmanagement Schotten	14.08.2013	
- Regierungspräsidium Gießen	16.08.2013	
- Landkreis Gießen, FD Wasser- u. Bodenschutz	19.08.2013	
- Landkreis Gießen, FD Gefahrenabwehr	19.08.2013	

## **Beschlussempfehlungen**

*zu eingegangenen Hinweisen und Anregungen  
im Rahmen der Verfahrensdurchführung  
gemäß § 13a i.V.m. § 13(2) Nr. 2 u. 3 BauGB*

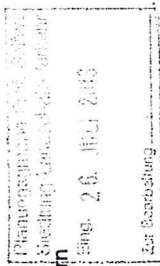
# ABWASSERVERBAND LAUTER-WETTER



Abwasserverband Lauter-Wetter – Friedrichstraße 11 – 35321 Laubach

Planungsgruppe Prof. Dr. Seifert

Herrn Rück-  
Breiter Weg 114  
35440 Linden-Leihgesteln



Telefon 0 64 05 / 921-450

Telefax 0 64 05 / 921-451

eMail w.huehnergarth@laubach-online.de

Amt Geschäftsstelle

Geschäftsführer: Herr Hühnergarth

Ihr Schreiben vom  
08.07.2013

Ihr Zeichen  
621.41

Unser Zeichen  
621.41

Datum  
24.07.2013

## Bauleitplanung der Stadt Laubach, Stadtteil Wetterfeld Bebauungsplan „Im Wiesgarten“ hier: Unsere Stellungnahme

Sehr geehrter Herr Rück,

zu dem o.g. Bebauungsplan in Laubach-Wetterfeld gemäß Ihrem vorgenannten Schreiben nehmen wir aus abwassertechnischer Sicht wie folgt Stellung:

1. Das Plangebiet ist in der Schmutzfrachtberechnung des AV Lauter-Wetter vom Oktober 2006 **nicht** eingerechnet (Zufluss zur Fläche TLI, Entwässerung im Trennsystem).
2. Die geplanten Bauflächen entwässern zum Regenüberlaufwerk BLA (RÜB 21 Wetterfeld).
3. Gemäß der geprüften Schmutzfrachtberechnung beträgt die spezifische CSB Entlastungsfracht für den Ist-Zustand 2005 am BLA dann 208 kg CSB/ha, Ared bzw. 200 kg CSB/ha, Ared am BPA (Gesamtgebiet) und liegt somit deutlich unter dem Grenzwert von 250 kg CSB/ha, Ared. Der Gewässermachweis für die Einleitestelle des BLA vom 20.09.2012 liegt vor. Auch hier ergeben sich keine weitergehenden Anforderungen an die Mischwassereinleitung.
4. Direkt an das Plangebiet angrenzend verläuft der vorhandene Abwassersammler DN 600 des Abwasserverbandes Lauter-Wetter (von Lauter kommend).

Verbandsvorsteher  
Frank Ide  
Bürgermeister  
Rebengasse 1  
35305 Grünberg

Geschäftsführer:  
Heinz-Walter Hühnergarth  
Betriebsleiter: Dieter Jox  
Verbandsratsmitgl.  
Karl-Heinz Weicker

Bankverbindung  
Sparkasse Laubach-Hungen  
Sparkasse Grünberg

BLZ 513 522 27 Kto. 489  
BLZ 513 515 26 Kto. 3368

5. Dem Bebauungsplan wird aus abwassertechnischer Sicht seitens des Abwasserverbandes Lauter-Wetter zugestimmt. Das Plangebiet kann aufgrund der o.g. Einleitewerte, der geringen Flächengröße sowie der angrenzenden räumlichen Verhältnisse im Trennsystem entwässern. Das zusätzlich durch die Flächenversiegelung anfallende Regenwasser sollte möglichst vor Ort wieder verwertet bzw. versickert werden. Direkt an das Plangebiet angrenzend schließt eine Grabenparzelle an.

6. Auf die Inhalte des neuen Wasserhaushaltsgesetz 2010 bzw. das Hess. Wassergesetz (HWG) wird hingewiesen.

Wir verbleiben

mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag:

  
(Hühnergarth)  
Geschäftsführer

**Abwasserverband Lauter-Wetter**  
Eing.: 26.07.2013

### Beschlussempfehlung:

Die Hinweise und Ausführungen werden unter Verweis auf die wasserrechtlichen Bestimmungen umfassend zur Kenntnis genommen. Während eine rechtskonforme abwasserseitige Erschließung möglich ist, werden Detailfragen im Zuge der Vorhabenplanung mit der Fachbehörde bzw. dem Abwasserverband abgestimmt.



Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises • Postfach 19 40 • 35573 Wetzlar

Planungsgruppe  
Prof. Dr. Seifert  
Breiter Weg 114  
35440 Lindern



### Bauleitplanung der Stadt Laubach, Stt. Wetterfeld Bebauungsplan „Im Wiesgarten“

hier: Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher  
Belange gem. § 13 a i.V.m. § 13 (2) Nr. 3 und § 4 (2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen Bedenken gegen die vorliegende Planung, da die Bebauung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zugreifen und eine planerische Auseinandersetzung mit dem Standort 'Münsterer Straße 22' nicht ausreichend erfolgt. (z.B. Abriss von nicht mehr benötigten Gebäudeteilen) Da der Verkauf der Hofstelle Münsterer Straße 22 geplant ist, ergibt sich keine Notwendigkeit in direkter Nähe ein Wohnhaus im Außenbereich zu errichten. In Wetterfeld steht noch eine Vielzahl von Bauplätzen zur Verfügung.

Ein Ortstermin fand nicht statt.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.

Oliver Lauff

Fachdienst  
Landwirtschaft

Datum: 2013-08-05  
Aktenzeichen: 24.130.06.2-"Im  
Wiesgarten", Laubach-  
Wetterfeld

Ansprechpartner(in):  
Herr Lauff  
Telefon Durchwahl: 06441 407-1779

Telefax Durchwahl: 06441 407-1076  
Gebäude Zimmer-Nr.: B2 - 6

Telefonzentrale: 06441 407-1764

E-Mail: Oliver.Lauff@lahn-dill-kreis.de

Internet: www.lahn-dill-kreis.de

Ihr Schreiben vom: 08.07.2013

Ihr Zeichen:

Hausanschrift:  
Georg-Friedrich-Händel-Str. 5  
Gewerbepark Spilburg  
35578 Wetzlar

Servicezeiten:

Mo. - Mi. 07:30 - 12:30 Uhr

Do. 07:30 - 12:30 Uhr

Fr. 13:30 - 18:00 Uhr

Son. 07:30 - 12:30 Uhr

sowie nach Vereinbarung

Bankverbindungen:

Sparkasse Wetzlar

IBAN: DE0451550035000000000059

BIC: HELADEF1WET

Kto. 59

BLZ 515 500 35

Sparkasse Dillenburg

IBAN: DE4351650045000000000083

BIC: HELADEF1DIL

Kto. 83

BLZ 516 500 45

Postbank Frankfurt

IBAN: DE552505050000000000001601

BIC: BFSW33HAN

Kto. 1601



**Lahn-Dill-Kreis,  
Abteilung für den ländlichen Raum**  
Eing.: 07.08.2013

Beschlussempfehlung:

Wie alle bebauten Anwesen (!) westlich der Lauterer Straße und der Kirchgasse bzw. westlich des Verlaufes der Lauter (Anwesen Münsterer Straße Nr. 13 - 22 sowie Am Riethenberg) liegt der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb der Darstellung „Vorranggebiet bzw. Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ des Regionalplanes Mittelhessen 2010. Die Fläche des Plangebietes unterlag gleichwohl zu keiner Zeit einer landwirtschaftlichen Bodennutzung einschließlich Obst- und Gartenbau. Insofern muss die Ausführung, die Bebauung greife auf landwirtschaftlich genutzte Flächen zu als nicht zutreffend zurück gewiesen werden. Eine wirtschaftliche Bedeutung kam und kommt der in Rede stehenden Fläche nicht zu.

Unter Hinweis auf die Prämissen des § 1(6) BauGB, wonach u.a. „die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung“ bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen sind, steht es in der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Laubach einerseits die Errichtung eines altersgerechten Einfamilienwohnhauses zu ermöglichen sowie zum Anderen damit zugleich einer erheblichen Unternutzung und letztlich einem Verfall des Hofensembles entgegen zu wirken.

Mit dem Bebauungsplan ergibt sich in städtebaulich sinnvoller Lage ein kleinflächiges Bauflächenpotenzial zur unmittelbaren Deckung des aktuell vorhandenen, örtlichen Bedarfs sowie, infolge dessen, die Bereitstellung eines größeren Gebäude- und Hofensembles zur Nachnutzung durch einen diesbezüglich infrage kommenden Nutzerkreis. Dabei entsteht der Stadt Laubach kein Planungs- und Erschließungsaufwand.

Nach § 1(3) BauGB haben Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Stadt ist dann planungsbefugt wenn hinreichende städtebauliche Allgemeinbelange vorliegen und mit der Planung eine städtebaulich geordnete Entwicklung gewährleistet ist. Welche städtebaulichen Zielsetzungen mit der Planung konkret verfolgt werden, liegt im Ermessen der Stadt.

Nach Battis/Krautzberger/Löhr (Kommentar zum BauGB, 11. Aufl.) sind Bauleitpläne dann erforderlich, wenn sie nach der planerischen Konzeption der Gemeinde als erforderlich angesehen werden können.

Auch ein auf nur ein Grundstück beschränkter Bebauungsplan ist unter dieser Voraussetzung zulässig, wenn damit keine „Atomisierung“ des Gemeindegebietes verbunden ist.

Der vorliegende Bebauungsplan dient insofern der Berücksichtigung vorhandener Wohnbedürfnisse, der Eigentumsbildung sowie der Sicherung und Förderung der Bevölkerungsstruktur und -entwicklung in Wetterfeld. Die Anforderungen an eine städtebaulich geordnete Entwicklung sind in der gegebenen Lagesituation gewahrt.

Der Bebauungsplan ist insofern im Gemeinwohlinteresse sinnvoll sowie erforderlich im Sinne des § 1(3) BauGB.

Im Rahmen der Gewichtung der verschiedenen beachtlichen Belange werden die Belange der Landwirtschaft (sofern überhaupt eine Betroffenheit zu konstatieren ist) gegenüber dem Aspekt „örtliche Wohnbedürfnisse“ zurückgestellt.

ovag Netz AG Postfach 10 07 63 61147 Friedberg

Herrn  
Dipl.-Geogr. Hans-Detlef Krauß, SRL  
Breiter Weg 114  
35440 Linden

Kai Kaufmann  
Planung & Projektierung EL/Km/Schn

Telefon 06031 82-1344  
Fax 06031 82-1636  
E-Mail kai.kaufmann@ovag-netz.de  
Datum 09.08.2013

**OVAG Netz AG, Friedberg**  
Eing.: 12.08.2013

Beschlussesempfehlung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Bauleitplanung der Stadt Laubach, Stadtteil Wetterfeld  
Bebauungsplan „Im Wiesgarten“  
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13a i.V.m.  
§ 13(2) Nr. 3 und § 4(2) BauGB

Sehr geehrter Herr Krauß,

wir danken Ihnen für die Mitteilung der o.g. Maßnahme und Überlassung der Unterlagen.


Von der OVAG sind im Ausbaubereich keine Anlagen vorhanden.

0,4 kV-Kabel und 20 kV-Kabel grenzen direkt im Norden an die betroffenen Parzellen an.  
Eine Trafostation grenzt direkt im Nord-Osten an.

Die Versorgung des neu zu errichtenden Gebäudes mit elektrischer Energie kann durch  
entsprechende Netzerweiterung erfolgen.

Wenn unsere Belange berücksichtigt werden, haben wir keine Einwände gegen die Änderung des  
Bebauungsplanes.

Mit freundlichen Grüßen

  
Kai Kaufmann  
ovag Netz AG

Hessen Mobil  
Straßen- und Verkehrsmanagement  
Schotten

Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement  
Postfach 1184, 63675 Schotten

Planungsgruppe  
Prof. Dr. Seifert  
Breiter Weg 114  
35440 Linden-Leihgestern

**Bauleitplanung der Stadt Laubach, Stadtteil Wetterfeld**  
- B-Plan „Im Wiesgarten“  
- TÖB gemäß § 4 (1) BauGB und Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB  
Ihr Schreiben vom 08.07.2013, (Eingang: 10.07.2013), Az.: M.Rück

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Plangebiet berührt keine Straßen des überörtlichen Verkehrs. Die verkehrliche Erschließung ist über die L 3481 und durch eine bestehende Stadtstraße gesichert.

Gegen die Straßenbaubehörde können keine Ansprüche auf Immissionsschutzmaßnahmen geltend gemacht werden.

Ansonsten bestehen von Seiten des Straßen- und Verkehrsmanagement Schotten gegen den o.g. Bebauungsplan keine weiteren Anregungen und Bedenken.

Zu gegebener Zeit bitten wir um Übersendung einer Ausfertigung (beglaubigte Kopie) des rechtskräftigen Bauleitplanes.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

Thorsten Zimmerling  
(Dipl.-Ing.)



Planungsbüro Dipl.-Geogr. Holger Fischer  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Eing. 13. AUG. 2013  
Zur Bearbeitung

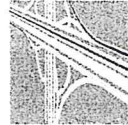
Aktenzeichen 34 c 2 - BE 6.2 ZI - 67G/13

Dst.-Nr. 0536  
Standort Schotten  
Bearbeiter/in Herr Zimmerling  
Telefonnummer 06044/609-135  
Telefax 06044/609-215  
E-Mail thorsten.zimmerling@mobil.hessen.de  
Datum 12. August 2013

Hessen Mobil,  
Straßen- und Verkehrsmanagement  
Eing.: 14.08.2013

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.  
Der Bitte um Übersendung eines Exemplars des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird zu gegebener Zeit entsprochen.



Hessen Mobil Telefon: 06044/609-0 Landesbank Hessen-Thüringen Zahlungen: HCC-HSVV  
Vogelsbergstraße 51 Fax: 06044/609-200 Kto. Nr.: 1000 512 USIdNr.: DES11700237  
63679 Schotten www.mobil.hessen.de BLZ: 500 500 00 SL-Nr.: 04322803501  
BIC: HELADEF333 IBAN-Nr.: DE 67 500 500 00000 1000 512 EORl-Nr.: DE1653547



Planungsgruppe  
Prof. Dr. V. Seifert  
Breiter Weg 114

35440 Linden

Geschäftszeichen: III 31 - 61d 04/01 - Weiterfeld - 9 -

Bearbeiter/-in: Frau Wagner  
Telefon: 0641 303-2353  
Telefax: 0641 303-2359  
E-Mail: karrn.wagner@rpgi.hessen.de

Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht vom:

Datum: 15. August 2013

**Bauleitplanung der Stadt Laubach;  
hier: Bebauungsplan „Im Wiesgarten“ im Stadtteil Wetterfeld  
Stellungnahme im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 4 (2) BauGB.**

**Ihr Schreiben vom 08.07.2013, hier eingegangen am 10.07.2013**

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht der von mir zu vertretenen Belange nehme ich zur o.g. Bauleitplanung wie folgt Stellung:

**Obere Landesplanungsbehörde  
(Bearbeiterin: Frau Leonard, Dez. 31, Tel.: 0641/303-2417)**

Gegen den Planentwurf bestehen aus regional- und landesplanerischer Sicht keine Bedenken.

**Grundwasserschutz, Wasserversorgung  
(Bearbeiterin: Frau Theiß, Dez. 41.1, Tel.: 0641/303-4151)**

Das Plangebiet liegt in der Zone IIIb des Trinkwasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlagen Hungen-Inheiden der Oberhessischen Versorgungsbetriebe AG (OVAG), das mit Verordnung vom 27.06.1995 (St.Anz. 46/95, S.3594) festgesetzt wurde. Die entsprechenden Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

**Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz  
(Bearbeiter: Herr Koch, Dez. 41.2, Tel.: 0641/303-4173)**

Überschwemmungsgebiete, die eine Genehmigung nach § 78 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) durch meine Behörde erfordern, werden nicht berührt.

Hausanschrift: 35390 Gießen • Landgraf-Philipp-Platz 1 - 7  
Postanschrift: 35338 Gießen • Postfach 10 08 51  
Telefonzentrale: 0641 303-0  
Zentrale Telefax: 0641 303-2197  
Internet: <http://www.rpgi.hessen.de>

Fristenbriefkasten:  
35390 Gießen  
Landgraf-Philipp-Platz 1 - 7

Servicezeiten:  
Mo. - Do. 08:30 - 12:00 Uhr  
13:30 - 15:30 Uhr  
Freitag 08:30 - 12:00 Uhr  
oder nach Vereinbarung

Sonstige Gewässer bezogene Belange (z.B. Ausgleichsmaßnahmen im und am Gewässer, Kreuzungsbauwerke, etc.) werden von der zuständigen Unteren Wasserbehörde bewertet.

**Kommunales Abwasser, Gewässergüte  
(Bearbeiter: Herr Wiedl, Dez. 41.3, Tel.: 0641/303-4228)**

Zur Bauleitplanung werden keine Anmerkungen vorgebracht.

**Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz  
(Bearbeiterin: Frau Schaffert, Dez. 41.4, Tel.: 0641/303-4262)**

Im Altflächen-Informations-System (ALTIS) des Landes Hessen beim Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG) sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie sonstige Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst.

Nach entsprechender Recherche ist festzustellen, dass sich im Planungsraum keine entsprechenden Flächen befinden.  
Da die Erfassung der Grundstücke mit stillgelegten gewerblichen und militärischen Anlagen – soweit auf ihnen mit umweltrelevanten Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) – in Hessen zum Teil noch nicht flächendeckend erfolgt ist, sind die Daten im ALTIS nicht vollständig. Deshalb empfehle ich, weitere Informationen (z.B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerberegister) bei der Stadt Laubach und bei der Wasser- und Bodenbehörde des Landkreises Gießen einzuholen.

**Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen  
(Bearbeiterin: Frau Parsch, Dez. 42.2, Tel.: 0641/303-4351)**

Nach Aktenlage wird keine Abfallentsorgungsanlage im Sinne von § 35 Abs. 1, 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz -KrWG- betroffen.  
Abfallwirtschaftliche Belange werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht berührt.

**Immissionsschutz  
(Bearbeiter: Herr Meuser, Dez. 43.2, Tel.: 0641/303-4421)**

Gegen die Ausweisung eines „Allgemeines Wohngebietes“ (WA) gemäß Plandarstellung bestehen keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken, sofern sichergestellt ist, dass Konflikte mit den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausgeschlossen sind.

Dies kann nur dadurch erfolgen, dass der Nutzungsgrad der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen, wie z.B. Ackerbau auf Wiesenflächen mit und ohne Obstab, Renaturierungsflächen etc. reduziert wird, da landwirtschaftliche Flächen (z.B. emissionsrelevante Ackerflächen) wie Gewerbeflächen oder Gewerbegebiet (G bzw. GE) zu bewerten sind.

**Bergaufsicht  
(Bearbeiter: Herr Hein, Dez. 44, Tel.: 0641/303-4519)**

Der Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes liegt im Gebiet von 2 erloschenen Bergwerksfeldern in denen Bergbau betrieben bzw. das Vorkommen von Erz oberflächennah nachgewiesen wurde.

Der Bergbau hat nach den hier vorhandenen Unterlagen außerhalb des Planungsbereiches stattgefunden; die örtliche Lage der Fundstelle ist hier nicht bekannt.

**Obere Naturschutzbehörde**  
(Bearbeiterin: Frau Simolarek, Dez. 53.1, Tel.: 0641/303-5536)

Von der Planung sind keine Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete betroffen.

**Planungsrechtliche Hinweise**

Aus planungsrechtlicher Sicht weise ich auf folgendes hin:

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Eine Bauleitplanung muss durch städtebauliche Gründe gerechtfertigt sein und darf nicht allein privaten Interessen dienen. Der öffentliche Zweck der Bauleitplanung ist nur gewahrt, wenn hinreichend gewichtige Allgemeinwohlbelange der örtlichen Gemeinschaft für die Planung sprechen. Das öffentliche Interesse fehlt, wo die Bauleitplanung ausschließlich oder in erster Linie die Sicherung oder Durchsetzung von individuellen oder privaten Interessen verfolgt (Einzelfallregelung). Das Planungsformalis ist nachzuweisen, d.h. die städtebaulichen Gründe, die für die Planung sprechen und somit ein öffentliches Interesse begründen, sind darzulegen.

Eine nachvollziehbare städtebauliche Rechtfertigung für die Planung geht aus der Begründung allerdings nicht hervor. Der Bebauungsplan dient offensichtlich lediglich dem privaten Interesse des Grundstückseigentümers an einer baulichen Nutzung des Grundstückes. Es wird u.a. nicht dargelegt, warum der Bedarf an einer Wohnbaufläche nur in diesem Bereich gedeckt werden kann, bzw. ob keine sonstigen Bauflächen im Stadtteil zur Verfügung stehen. Auch hinsichtlich einer möglichen Folgenutzung für das landwirtschaftliche Anwesen (Münsterer Straße 22) werden keine konkreten Aussagen getroffen, eine tatsächliche weitere Nutzung erscheint derzeit ungeklärt. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich insgesamt zu gewährleisten, sollte aber gerade auch dieser Bereich bei einer weiteren Bauleitplanung berücksichtigt werden.

Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „im Wiesgarten“ kann allerdings nicht im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen, da hier die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen nicht erfüllt werden. Es handelt sich hierbei gerade nicht um eine Maßnahme der Innenentwicklung, durch die innerhalb des Siedlungsbereiches Baurecht geschaffen wird, sondern durch den Bebauungsplan wird gezielt eine Fläche im planungsrechtlichen Außenbereich in Anspruch genommen. Abrundungsflächen, die räumlich in den Außenbereich hineinragen, können zwar Gegenstand eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung sein; das gilt jedoch nicht für isoliert in den Außenbereich vorstoßende Flächen. Dies ist hier der Fall.

Das Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Wiesgarten“ ist – sofern eine städtebauliche Rechtfertigung der Planung gegeben ist – somit nach den allgemeinen Grundsätzen der §§ 3, 4 BauGB mit einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen.

Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen, wäre außerdem der Flächennutzungsplan, der für den betreffenden Bereich eine „Fläche für die Landwirtschaft“ darstellt, entsprechend zu ändern.

Nach der Rechtsprechung genügt der Hinweis auf einen Umweltbericht und „wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen der

Fachbehörden und Verbände" nicht den Voraussetzungen an eine Bekanntmachung der verfügbaren Arten umweltbezogener Informationen (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB) (Bayer: VGH, Urteil v. 13.12.2012 - 15 N 08.1561 - / BVerwG, Urteil v. 18.07.2013 - 4 CN 3/12 -). Dies ist bei der Bekanntmachung der Offenlage nach § 3 (2) BauGB zu beachten.

Die Fachdezernate Dez. 51.1 – Landwirtschaft – und Dez. 53.1 – Obere Forstbehörde – wurden von Ihnen im Verfahren nicht beteiligt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

  
Wagner

## Regierungspräsidium Gießen

Eing.: 16.08.2013

### Beschlussempfehlung:

- zu 1: - wird zur Kenntnis genommen
- zu 2: Der Hinweis auf die Lage im Trinkwasserschutzgebiet wird zur Kenntnis genommen und ergänzend im Bebauungsplan angeführt.
- zu 3: - wird zur Kenntnis genommen
- zu 4: - wird zur Kenntnis genommen
- zu 5: - wird zur Kenntnis genommen.  
Der Stadt Laubach liegen gleichsam keine Hinweise oder Informationen bezüglich Altlagerungen oder Altstandorte innerhalb oder im Näherungsbereich des Bebauungsplanes vor.
- zu 6: - wird zur Kenntnis genommen
- zu 7: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.  
Immissionsschutzrechtliche Konflikte mit den angrenzenden Flächen sind aufgrund der extensiven Nutzung sowie der eigentumsrechtlichen Situation auszuschließen.
- zu 8: Der Hinweis auf die Lage im Gebiet zweier erloschener Bergwerksfelder wird zur Kenntnis genommen und als solcher im Bebauungsplan ergänzt.
- zu 9: - wird zur Kenntnis genommen

zu 10:

- Unter Hinweis auf die Prämissen des § 1(6) BauGB, wonach u.a. „die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung“ bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen sind, steht es in der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Laubach einerseits die Errichtung eines altersgerechten Einfamilienwohnhauses zu ermöglichen sowie zum Anderen damit zugleich einer erheblichen Unternutzung und letztlich einem Verfall des Hofensembles entgegen zu wirken. Mit dem Bebauungsplan ergibt sich in städtebaulich sinnvoller Lage ein kleinflächiges Bauflächenpotenzial zur unmittelbaren Deckung des aktuell vorhandenen, örtlichen Bedarfs sowie, infolge dessen, auch die Bereitstellung eines größeren Gebäude- und Hofensembles zur Nachnutzung durch einen diesbezüglich infrage kommenden Nutzerkreis. Dabei entsteht der Stadt Laubach kein Planungs- und Erschließungsaufwand.

Nach § 1(3) BauGB haben Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Stadt ist dann planungsbefugt wenn hinreichende städtebauliche Allgemeinbelange vorliegen und mit der Planung eine städtebauliche geordnete Entwicklung gewährleistet ist. Welche städtebaulichen Zielsetzungen mit der Planung konkret verfolgt werden, liegt im Ermessen der Stadt.

Nach Battis/Krautzberger/Löhr (Kommentar zum BauGB, 11. Aufl.) sind Bauleitpläne dann erforderlich, wenn sie nach der planerischen Konzeption der Gemeinde als erforderlich angesehen werden können.

Auch ein auf nur ein Grundstück beschränkter Bebauungsplan ist unter dieser Voraussetzung zulässig, wenn damit (wie im vorliegenden Fall) keine „Atomisierung“ des Gemeindegebietes verbunden ist.

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Berücksichtigung vorhandener Wohnbedürfnisse, der Eigentumsbildung sowie der Sicherung und Förderung der Bevölkerungsstruktur und -entwicklung in Wetterfeld. Die Anforderungen an eine städtebaulich geordnete Entwicklung sind in der gegebenen Lagesituation gewahrt.

Der Bebauungsplan ist insofern im Gemeinwohlinteresse sinnvoll sowie erforderlich im Sinne des § 1(3) BauGB.

- Im unmittelbaren baulichen Anschluss an die Bebauung südlich der Müns-terer Straße, gegenüber der Bebauung *Am Rietenberg* weiter öst-lich verbleibend und in voll erschlossener Lagesituation wird das kleinflächige Plangebiet als dem Siedlungsbereich von Wetterfeld zugehörig beurteilt.

Als kleinflächige, sehr eng begrenzte städtebauliche Abrundung in „Gegenüberlage“ der Anwesen Münsterer Straße 21 und 21a und ohne nennenswerten expansiven Charakter kann das Gebiet unter den Begriff des Innenbereiches im Sinne des § 13a BauGB subsu-miert werden.

Mit dem Inhalt des vorliegenden Bebauungsplanes wird die Voraus-setzung für eine (geringfügig erweiterte) Inanspruchnahme vorhan-dener und verfügbarer Flächenreserven und insofern einer Nach-verdichtung der Siedlungsstruktur geschaffen.

Eine städtebaulich unverträgliche, expansive Entwicklung im Au-ßenbereich ist damit nicht gegeben.

Aufgrund der vorliegenden Nutzung der in Rede stehenden Fläche als Sukzessionsfläche sowie als Lager- und Abstellfläche für Ne-benerwerbslandwirtschaft durch den gegenwärtig wie zukünftig sel-ben Eigentümer (!) ergibt sich mit der Planmaßnahme kein Entzug von landwirtschaftlichen Flächen sondern eine Wiedernutzbar-machung bzw. Nachverdichtung von im Eigentums stehenden Flä-chen. Damit liegt kein Verstoß gegen die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperre des § 1a(2) BauGB vor.

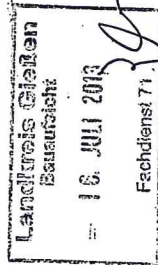
An der Aufstellung des Bebauungsplanes als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB wird festgehalten.

- wird zur Kenntnis genommen

Landkreis Gießen Der Kreisausschuss	Gießen, den 15.07.2013
	Fachdienst Wasser und Bodenschutz Sachbearbeiter: Herr Halblaub Telefon: 0641 9390 1222 Fax: 0641 9390 1239 E-Mail: Thomas.Halblaub@lkgi.de 35394 Gießen, RIVERSPLATZ 1-9, Gebäude E Zimmer: 106 Az.: 73 - 4 - 142 - 31
Bauordnung und Umwelt	

Fachdienst Bauaufsicht  
Bauleitplanung

im Hause



**Betreff:** Bauleitplanung der Stadt Laubach, Stadtteil Wetterfeld;  
hier: Entwurf zum Bebauungsplan „Im Wiesengarten“

**Bezug:** Ihr Stellungnahmeersuchen vom 11.07.2013, Az.: 71/610-20-13/57

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem Entwurf des o.a. Bebauungsplanes nehmen wir aus Sicht des Fachdienstes Wasser- und Bodenschutz wie folgt Stellung:

#### Grundwasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich vollständig innerhalb der Zone III B des Trinkwasserschutzgebietes für die Gewinnungsanlagen Brunnen Inhelden der OVAG. Die Festsetzung erfolgte mit Datum 27.09.1995, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen, Nr. 46/1995, Seite 3594.

Die Regelungen der Schutzgebietsverordnung für die Gewinnungsanlagen der OVAG stehen der Umsetzung des Bebauungsplanes vom Grundsatz her nicht entgegen.

Abhängig von Art und Umfang der konkreten Maßnahmenplanung für den betreffenden Bereich ergeben sich ggf. Berührungspunkte zu den Verbotsergelungen der Schutzgebietsverordnung, die eine weitergehende hydrogeologische Beurteilung durch das Hessische Landesamt für Umwelt und Geologie

und evtl. die Erteilung einer wasserrechtlichen Ausnahme genehmigung erforderlich machen (z.B. Erdwärmennutzungen).

Die weitergehende Planung sollte daher frühzeitig mit dem Fachdienst Wasser- und Bodenschutz abgestimmt werden.

Auf die Lage des Geltungsbereiches innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes, die Regelungen der Schutzgebietsverordnung (mit Fundstellenhinweis) sowie das ggf. bestehende Erfordernis zur Erteilung einer wasserrechtlichen Ausnahme genehmigung ist im Text- und Planteil ausdrücklich hinzuweisen.

Die Gewährleistung der Versorgungssicherheit mit Trink-, Brauch- und Löschwasser liegt, sofern keine nach Wasserrecht oder UVPG genehmigungspflichtigen Anlagen oder Anlagenteile betroffen sind, in der Eigenverantwortung des Erschließungsträgers bzw. Trägers der Bauleitplanung.

#### Abwasser

Die abwassertechnische Erschließung liegt, sofern keine nach Wasserrecht oder UVPG genehmigungspflichtigen Anlagen oder Anlagenteile betroffen sind, in der Eigenverantwortung des Erschließungsträgers bzw. Trägers der Bauleitplanung.

Die gesetzlichen Regelung nach §55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. §37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Niederschlagswasserabfuhr / Niederschlagswasserversickerung / Niederschlagswasserableitung sind bei der weitergehenden Planung ausreichend zu berücksichtigen.

Ein entsprechender Hinweis ist im Text- und Planteil bereits aufgenommen.

#### Oberflächengewässer

Amtlich festgestellte Überschwemmungsgebiete sind durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht tangiert.

Östlich des vorgesehenen Geltungsbereiches verläuft in Nord-Süd-Richtung der Graben Gemarkung Wetterfeld, Flur 3, Flurstück 38/2 (Seitenzufluss zur „Wetter“).

Der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplanes kommt somit teilweise innerhalb des gesetzlichen Uferlandstreifens nach § 38 Wasserhaushaltsgesetz i.V.m. § 23 Hessisches Wassergesetz zu liegen.

Im Hinblick auf die Verbotsergelung nach § 23 Abs. 2 HWG bzw. das Zustimmungserfordernis nach § 23 Abs. 2 HWG liegt die Zuständigkeit beim Regierungspräsidium Gießen als obere Wasserbehörde.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Thomas Halblaub

**Landkreis Gießen,  
FD Wasser- und Bodenschutz  
Eing.: 19.08.2013**

Beschlussempfehlung:

zu 1: Den Anregungen wird entsprochen:

Auf die Lage innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes sowie die damit eventuell einhergehenden weitergehenden Anforderungen wird im Bebauungsplan sowie der Begründung dazu ergänzend hingewiesen.

zu 2: Die Hinweise werden unter Verweis auf die Erschließungs- bzw. Ausführungsplanung sowie die wasserrechtlichen Bestimmungen zur Kenntnis genommen

zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegt in einem Abstand von rd. 6 m zur Parzelle (Flurstück 38/2) des verrohrten Grabens und stünde damit im Einklang mit der durch das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) definierten Breite von Gewässerrandstreifen im Außenbereich (!) von fünf Metern.

Als kleinflächige, sehr eng begrenzte städtebauliche Abrundung in „Gegenüberlage“ der Anwesen Münsterer Straße 21 und 21a und ohne nennenswerten expansiven Charakter kann das Gebiet unter den Begriff des Innenbereiches im Sinne des § 13a BauGB subsumiert werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Für den Innenbereich bestehen keine wasserrechtlichen Abstandsforderungen.

Vor dem Hintergrund dessen sowie unter Hinweis auf die vollständige Verrohrung und Überdeckung der Grabenparzelle sind die Verbotsergelungen bzw. die Forderung des WHG zur Breite von Gewässerrandstreifen (im Außenbereich !) und des Hess. Wassergesetzes (HWG) zur Breite des geschützten Gewässerrandstreifens (im Außenbereich !) für den vorliegenden Bebauungsplan nicht relevant. Die obere Wasserbehörde beim Regierungspräsidium Gießen hat diesbezüglich keine Hinweise oder Anregungen vorgebracht.

<b>Landkreis Gießen</b> Der Kreisausschuss		Gießen, den 25.07.2013
<b>Fachbereich - 1 -</b>  <b>SERVICE,</b> <b>SICHERHEIT UND ORDNUNG</b>	<b>Fachdienst 16</b> Gefahrenabwehr <ul style="list-style-type: none"> <li>• Brandschutz,</li> <li>• Katastrophenschutz,</li> <li>• Rettungsdienst und</li> <li>• Zivilschutz</li> </ul>	
	Sachbearbeiter: Thomas Gundlach Telefon: 93901895 Fax: 37712 E-Mail: Thomas.Gundlach@lkgi.de Gebäude: E Zimmer: 021	

Fachdienst 71  
Bauaufsicht

Im Hause

**Landkreis Gießen**  
 Bauaufsicht  
 26. JULI 2013  
 Fachdienst 71

Ihr Schreiben vom  
7/1610-20-13/57

Unser Aktenzeichen  
160310-320/13/09/BBP-057/13

**Bauleitplanung der Stadt/Gemeinde Laubach Stadt-/Ortsteil Wetterfeld**  
**Bebauungsplan: "Im Wiesgarten",**  
**brandschutztechnische Stellungnahme**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan bestehen in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken, wenn folgende Maßnahmen berücksichtigt werden:

**1. Löschwasserversorgung**

Gemäß § 3 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) und dem Arbeitsblatt W 405 Wasserversorgung-Brandschutz des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) ist entsprechend der vorgesehenen baulichen Nutzung folgender Löschwasserbedarf erforderlich:

Bauliche Nutzung nach §17 der Baunutzungsverordnung	Reine Wohngebiete (WR), allg. Wohngebiete (WA), besondere Wohngebiete (WB), Mischgebiete (MI), Dorfgebiete (MD)	Gewerbegebiete (GE)	Industriegebiete (GI)
Zahl der Vollgeschosse (N)	N ≤ 3	N ≤ 3	-
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,7 < GFZ ≤ 1,2	0,7 > GFZ ≤ 1	-
Baumassenzahl (BMZ)	07	07	≤ 9
Löschwasserbedarf [m³/h] bei unterschiedlicher Gefahr der			

	Brandausbreitung		
a) klein	48	96	48
b) mittel	96	96	96
c) groß	96	192	192

überwiegende Bauart

a) feuerbeständige, hochfeuerhemmende oder feuerhemmende Umfassungen, harte Bedachung	96	96	96
b) Umfassungen nicht feuerbeständig oder feuerhemmend, harte Bedachung oder Umfassungen feuerbeständig oder feuerhemmend, weiche Bedachungen	96	96	192
c) Umfassungen nicht feuerbeständig oder nicht feuerhemmend, weiche Bedachungen, Umfassungen aus Holzfachwerk (ausgemauert), Stark behinderte Zugänglichkeit, Häufung von Feuerbrücken, usw.	96	192	192

Aus den Planunterlagen ergibt sich folgender Löschwasserbedarf bei einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung von:

$$WA (GFZ = 0,25) = 48 \text{ m}^3/\text{h} (800 \text{ l/min.})$$

Hinweis:

Sofern die Löschwasserengen für eine kleine Gefahr der Brandausbreitung zu Grunde gelegt werden sollen, sind entsprechende textliche Festsetzungen zur überwiegenden Bauart aufzunehmen.

Bei maximaler Löschwasserentnahme muss der Fließdruck mindestens 1,5 bar betragen. Die Wasserleitungen sind als Ringleitungen auszuführen. Die Löschwassermenge muss für mindestens 2 Std. zur Verfügung stehen.

Kann diese Löschwassermenge vom öffentlichen Wasserversorgungsnetz nicht erbracht werden, ist der Wasservorrat durch eine andere geeignete Maßnahme (z. B. Zisterne oder Löschwasserteich) sicherzustellen.

Bei dem Einbau der Hydranten sind die Richtlinien Arbeitsblatt W 331 des DVGW zu beachten. Auf die ordnungsgemäße Beschilderung wird besonders verwiesen.

**Anmerkung**

Der angegebene Löschwasserbedarf ist entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW (Fassung Februar 2008) als Richtwert zu betrachten. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird je nach Brandbelastung oder Sonderbauvorschriften für die einzelnen Objekte die Löschwassermenge festgesetzt. Diese kann unter Umständen von der Höhe des Grundschutzes abweichen.

**2. Sonstige Maßnahmen**

2.1 Die Zufahrten sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer zulässigen Gesamtmasse von 16 t und einer Achslast von 10 t befahren werden können. Im Übrigen wird auf die Richtlinien über „FLÄCHEN FÜR DIE FEUERWEHR“ in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.

2.2 Die lichte Breite geradliniger Zufahrten muss mindestens 3 m betragen. Wird eine Zufahrt auf einer Länge von mehr als 12 m beidseitig durch Bauteile (z. B. Wände, Pfeiler) begrenzt, so muss die lichte Breite mindestens 3,5 m betragen.

2.3 Gemäß § 13 Abs. 3 HBO dürfen Gebäude, bei denen der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstungen von zum

Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen über der Geländeoberfläche liegt, nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte, wie Hubrettungsfahrzeuge, verfügt.

Aufstell- und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein; sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig freizuhalten; die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Fahrzeuge dürfen auf diesen Flächen nicht abgestellt werden.

2.4 Die Kurvenradien sind so zu gestalten, dass Lösch- und Rettungsfahrzeuge ungehindert diese durchfahren können. Soweit für das Baugebiet die vorgenannte Ziffer 2.3 zutrifft, sind die Kurvenradien so auszulegen, dass diese auch von Hubrettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten durchfahren werden können. Auf Abschnitt 4.2 der DIN 14090 wird verwiesen.

2.5 Bäume sind so anzupflanzen, dass das Astwerk nicht (auch nicht zu einem späteren Zeitpunkt) in die Fahrbahn hineinragt. Im Bereich von notwendigen Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge dürfen keine Bäume angepflanzt werden. Sträucher und Gehölz niedriger Wuchshöhe sind davon ausgenommen.

2.6 Bei der Bebauung der Grundstücke und der Gestaltung der Straßen sind insbesondere die Anforderungen der § 4 Abs. 1, sowie § 5 der HBO 2002 zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

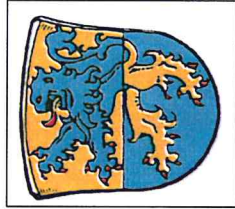
  
Thomas Gindlach

**Landkreis Gießen,  
FD Gefahrenabwehr  
Eing.: 19.08.2013**

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden unter Verweis auf die vorhandene öffentliche Erschließung umfassend zur Kenntnis genommen.

# Bauleitplanung der Stadt Laubach, Stt. Wetterfeld



## Bebauungsplan „Im Wiesgarten“

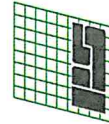
(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

### BEGRÜNDUNG

zur Satzung, 09/2013

Planstand:  
Begr. zur Satzung, Sept. 2013  
Bearbeiter: M. Rück

Breiter Weg 114, 35740 Lunden  
T 05403 9503-17, F 05403 9503-30  
email: m.rueck@seifertplan.de



PLANUNGSGRUPPE  
PROF. DR. V. SEIFERT

### 1. Inhaltsverzeichnis

1. Veranlassung, Ziele
2. Vorgaben, Rahmenbedingungen, Verfahren
  - 2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes
  - 2.2 Standortwahl
  - 2.3 Regionalplan Mittelhessen
  - 2.4 Flächennutzungsplan
  - 2.5 Verfahren
3. Lage und Abgrenzung des Plangebietes
4. Inhalt der Bebauungsplanänderung, Festsetzungen
5. Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange
6. Flächenbilanz

### 1. Veranlassung, Ziele

Das Anwesen Münsterer Straße Nr. 22 im Westen von Wetterfeld stellt ein großes, vormals landwirtschaftlich genutztes Hofensemble dar.

Mit einem nunmehr kleinen Nebenwerbsbetrieb, der in naher Zukunft aus Altersgründen aufgeben werden soll/ muss und mit lediglich drei Bewohnern stehen große Teile des gesamten Gebäudeensembles mit mehreren hundert Quadratmetern Nutzungsfläche leer.

Eine sinnvolle Nachnutzung sowie eine notwendige Instandhaltung ist seitens der Eigentümer nicht möglich bzw. wirtschaftlich nicht darstellbar. Eine in Betracht zu ziehende altersgerechte und barrierefreie bauliche Umgestaltung des Wohnhauses an der Münsterer Straße ist angesichts der ansonsten untergenutzten bzw. leer stehenden Bausubstanz nicht sinnvoll.

Seitens der Eigentümer ist daher im unmittelbaren westlichen Anschluss an das o.g. Anwesen, in voll erschlossener Lage sowie auf eigener Grundstücksfläche die Errichtung eines kleinen, ebenerdigen und barrierefreien Einfamilienwohnhauses zum Eigenbedarf sowie alsdann eine nachfrageorientierte Veräußerung des oben genannten Anwesens beabsichtigt.

Unter Hinweis auf die Prämissen des § 1(6) BauGB, wonach u.a. „die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weitaus Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung“ bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen sind, steht es in der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Laubach einerseits die Errichtung eines altersgerechten Einfamilienwohnhauses zu ermöglichen sowie zum Anderen damit zugleich einer erheblichen Unternutzung und letztlich einem Verfall des Hofensembles entgegen zu wirken.

Mit dem Bebauungsplan ergibt sich in städtebaulich sinnvoller Lage ein kleinfächiges Bauflächenpotenzial zur unmittelbaren Deckung des aktuell vorhandenen, örtlichen Bedarfs sowie, infolge dessen, die Bereitstellung eines größeren Gebäude- und Hofensembles zur Nachnutzung durch einen diesbezüglich infrage kommenden Nutzerkreis.

Dabei entsteht der Stadt Laubach kein Planungs- und Erschließungsaufwand.

Nach § 1(3) BauGB haben Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Stadt ist dann planungsbefugt wenn hinreichende städtebauliche Allgemeinbelange vorliegen und mit der Planung eine städtebaulich geordnete Entwicklung gewährleistet ist. Welche städtebaulichen Zielsetzungen mit der Planung konkret verfolgt werden, liegt im Ermessen der Stadt.

Nach Battis/Krautzberger/Löhr (Kommentar zum BauGB, 11. Aufl.) sind Bauleitpläne dann erforderlich, wenn sie nach der planerischen Konzeption der Gemeinde als erforderlich angesehen werden können. Gemäß der Zielsetzung der Stadt Laubach ist dies hier der Fall:

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Berücksichtigung vorhandener Wohnbedürfnisse, der Eigentumsbildung sowie der Sicherung und Förderung der Bevölkerungstruktur und -entwicklung in Wetterfeld. Auch ein auf nur ein Grundstück beschränkter Bebauungsplan ist unter dieser Voraussetzung zulässig, wenn damit keine „Atomisierung“ des Gemeindegebietes verbunden ist.

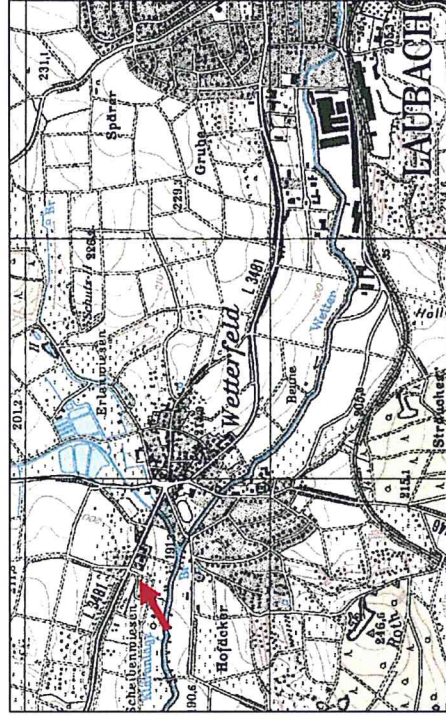
Die Anforderungen an eine städtebaulich geordnete Entwicklung sind in der gegebenen Lagesituation gewahrt, eine unregelmäßige, weitergehende Entwicklung ist ausgeschlossen.

Der Bebauungsplan ist insofern im Gemeinwohlinteresse sinnvoll sowie erforderlich im Sinne des § 1(3) BauGB.

## 2. Vorgaben, Rahmenbedingungen

### 2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt mit einer Größe von nur rd. 1.136 m<sup>2</sup> am westlichen Rand der Siedlungslage von Wetterfeld und umfasst jeweils eine Teilfläche der Flurstücke 28 und 29 in der Flur 3 der Gemarkung Wetterfeld.



Übersichtskarte: Lage des Plangebietes  
(ohne Maßstab)

Der räumliche Geltungsbereich wird im Norden durch einen breiten, geteerten Wirtschafts- und Erschließungsweg sowie im Osten durch einen geschotterten Wirtschaftsweg, der gleichzeitig eine Kanaltrasse darstellt, begrenzt. Südlich und Westlich grenzen ungenutzte private Grundstücksflächen an, die sich (ebenso wie die überplante Teilfläche) als Ruderalflur mit Gehölzsukzession darstellen, mit Ablagerungen von Holz, Bauschutt, Unrat sowie einer baufälligen Blechgarage. Direkt nordöstlich an das Flurstück 29 angrenzend befindet sich eine Trafo-Station.

Eine landwirtschaftliche Bodennutzung fand und findet nicht statt.

Die verkehrliche Anbindung ist über den befestigten Wirtschaftsweg hinreichend gegeben; durch anliegende Wasser- und Abwasserleitungen ist eine Anbindung der in Rede stehenden Grundstücksfläche an die Ver- und Entsorgungsmedien problemlos möglich.



Luftbild: Google Earth  
(ohne Maßstab)

## **2.2 Standortwahl:**

Vor dem Hintergrund der weitestgehend vorhandenen Erschließung sowie der Eigentums- und der Nutzungssituation (bzw. der nicht vorhandenen Nutzung der Fläche) und, da das Vorhaben mit einer städtebaulich geordneten Entwicklung in Einklang gebracht werden kann, bestehen angesichts der oben skizzierten städtebaulichen Zielsetzungen für das Planvorhaben keine Standortalternativen. Für eine Miteinbeziehung des Anwesens Münsterer Straße 22 in den Geltungsbereich des Bauungsplanes besteht keine städtebauliche Veranlassung.

Für die Stadt Laubach ist ein weitergehender Erschließungsaufwand nach Kenntnisstand nicht gegeben.

Aufgrund der gegebenen Eigentumssituation ist die unmittelbare Umsetzung des Planvorhabens sichergestellt.

## **2.3 Regionalplan Mittelhessen (RPS 2010)**

Wie alle bebauten Anwesen westlich der Lauterer Straße und der Kirchgasse bzw. westlich des Verlaufes der Lauter (Anwesen Münsterer Straße Nr. 13 - 22 sowie Am Riethenberg) liegt der räumliche Geltungsbereich des Bauungsplanes innerhalb der Darstellung „Vorranggebiet bzw. Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ des Regionalplanes Mittelhessen 2010.

Die Fläche des Plangebietes unterlag gleichwohl zu keiner Zeit einer landwirtschaftlichen Bodennutzung einschließlich Obst- und Gartenbau.

Unter Orientierung an dem Plansatz 5.2-4 (Z) des Regionalplanes, wonach für Ortsteile, für die keine Vorranggebiete Siedlung-Planung ausgewiesen sind, für die örtliche Eigenentwicklung eine entsprechende Bedarfsdeckung am Rand der Ortslagen und zulasten der Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft realisiert werden kann, und, da die „landwirtschaftlichen Zielsetzungen“ des Regionalplanes durch das hier in Rede stehende Planvorhaben (welches deutlich unterhalb der Darstellungs- bzw. Maßstabsebene des Regionalplanes liegt) weder berührt noch beeinträchtigt werden, ist davon auszugehen, dass der vorliegende Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung und den Darstellungen des Regionalplanes nicht entgegen steht.

Mit dem die Ortslage abrundenden Bebauungsplan ist auch keine nennenswerte expansive Entwicklung verbunden; der Bebauungsplan steht insofern auch dem Prinzip „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ nicht entgegen.

## **2.4 Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Laubach (1995) stellt den Bereich nicht bzw. als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Auf der Ermächtigungsgrundlage des § 13a(2) Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

## **2.5 Verfahren**

In der gegebenen, erschlossenen Lagesituation sowie unter Berücksichtigung der nördlich und östlich angrenzend vorhandenen Bebauung wird das kleinflächige Plangebiet als dem Siedlungsbereich von Weiterfeld zugehörig beurteilt.



Als kleinflächige, sehr eng begrenzte städtebauliche Abrundung in „Gegenüberlage“ der Anwesen Münsterer Straße 21 und 21a und ohne nennenswerten expansiven Charakter kann das Gebiet unter den Begriff des Innenbereiches im Sinne des § 13a BauGB subsumiert werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß den Bestimmungen der §§ 13 und 13a BauGB.

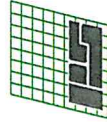
Mit dem beschleunigten Verfahren wird ein Instrument zur deutlichen Erleichterung der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung bereitgestellt. Die formulierten Zielsetzungen des § 13 a BauGB „Wiedernutzbarmachung von Flächen“, „Nachverdichtung“ oder „andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ erhalten besondere Bedeutung, weil damit einem Flächenverbrauch für entsprechende Nutzungen an andere Stellen/ respektive im definitiven „Außenbereich“ verhindert wird/ werden kann.

Mit dem Inhalt des vorliegenden Bebauungsplanes wird die Voraussetzung für eine (geringfügig erweiterte) Inanspruchnahme vorhandener und verfügbarer Flächenreserven und insofern einer Nachverdichtung der Siedlungsstruktur geschaffen.

Die nach dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes realisierbare Gesamtgrundfläche liegt deutlich unterhalb der in § 13a BauGB als Anwendungsvoraussetzung formulierten 20.000 m<sup>2</sup>; zudem liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten vor. Auch werden mit dem Bebauungsplan keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Insofern kann der Bebauungsplan insgesamt als in Übereinstimmung mit den Zielsetzungen und Bestimmungen des § 13a BauGB beurteilt werden.

Zur Gewährleistung einer hinreichend umfänglichen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde diese in Form einer öffentlichen Auslegung des Planentwurfes nach § 3(2) BauGB (Juli/ August 2013) durchgeführt.



#### 4. Inhalt des Bebauungsplanes, Festsetzungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes orientieren sich sehr eng an der mit der Planung verfolgten Zielsetzung und können sich auf ein unbedingt notwendiges Minimum beschränken.

Gemäß dem beabsichtigten Bauvorhaben wird die *Art der baulichen Nutzung* als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO zur Festsetzung gebracht.

Nach § 4(1) BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen; neben Wohngebäuden sind weitere Anlagen und Nutzungen zulässig.

Vor dem Hintergrund der Lage, der Eigentumsituation sowie des/ der konkreten Vorhaben(s) sind weitergehende Festsetzungen zur Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit einzelner Nutzungsarten weder notwendig noch städtebaulich begründbar.

Gleichsam unter Orientierung am beabsichtigten Bauvorhaben werden die Festsetzungen zum *Maß der baulichen Nutzung* bei einer maximal 2-vollgeschossige Bauweise und der ausschließlich zulässige Errichtung von Einzelgebäuden mit einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,25 und einer Geschossflächenzahl von GFZ = 0,5.

Die getroffene Festlegung der überbaubaren Flächen verfolgt lediglich einen hinreichenden (Mindest-) Abstand zum Erschließungsweg im Norden und einer Begrenzung einer baulichen Entwicklung in Richtung Süden.

Die zudem festgesetzte ausschließliche Zulässigkeit einer Einzelhausbebauung gewährleistet im Zusammenwirken mit der Baugrenze, dass tatsächlich auch nur ein Wohnhaus zur Errichtung kommen kann.

Zur Minimierung der Bodenversiegelung und zur stadgestalterischen Einbindung werden die widerdurchlässige Befestigung von geeigneten Nebenflächen (z.B. Garagenzufahrten, PKW-Stellplätze) sowie eine Mindestbepflanzung der späterhin nicht überbauten bzw. befestigten Grundstücksflächen festgesetzt. Zudem ist, um baugestalterische Fehlentwicklungen auszuschließen, die Zulässigkeit von ausschließlich geeigneten Dächern (Satteldach, Walmdach) und einer Eindeckung mit schiefergrauen, anthrazitfarbenen oder roten Tonziegeln oder Dachsteinen festgelegt.

Darüber hinaus sind keine städtebaulichen Gründe erkennbar, die die Verankerung weitergehender Festsetzungen im Bebauungsplan begründen würden.



#### 4. Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange

Nach § 2(4) BauGB sind im Rahmen der Bauleitplanung die landschaftspflegerischen Belange bzw. die Belange des Umweltschutzes zu beachten und im Rahmen einer Umweltprüfung abzuarbeiten. Eine Ausnahme vom Regelverfahren der Umweltprüfung nach § 2(4) BauGB besteht lediglich im Hinblick auf solche Planungssituationen, die - wie im vorliegenden Fall - vorrangig bestandssichernde, ordnende oder verdichtende Funktion haben.

Der Gesetzgeber geht in diesen Fällen davon aus, dass für die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung kein Bedarf besteht, da von vornherein keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Die Abweichung von der Grundregel der Umweltprüfung ergibt sich durch die Bestimmung des § 13(3) S. 1 BauGB; demnach sind Vorschriften zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2(4) BauGB und die Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB nicht anzuwenden.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen (insbes. Baugrenzen) bedingen eine geringe Verringerung der in privatem Eigentum vorhandenen Brach- und Sukzessionfläche zugunsten einer baulichen Nutzung.

Nach § 13a(2) Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a(3) Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dies, da gerade mit Maßnahmen der Wiedernutzbarmachung oder Nachverdichtung eine Verringerung zusätzlicher Flächeninanspruchnahmen außerhalb der Siedlungslagen und damit mittelbar ein schonender Umgang mit Grund und Boden (wie es der § 1a Abs. 2 BauGB verlangt) gewährleistet ist.

Vor dem Hintergrund dessen ergibt sich für die vorliegende Bebauungsplanänderung kein weiteres Ausgleichsbedürfnis bzw. kein weiterer diesbezüglicher Handlungsbedarf.

Der Stadt Lautbach und dem Grundstückseigentümer liegen keine Erkenntnisse über das Vorkommen besonders geschützter Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischer Vogelarten vor. Dies betrifft auch die Vorgaben des § 42 Abs. 1 Nr. 1 – 4 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bezgl. der hier aufgeführten Zugriffs- und Störungsverbote, sodass die Notwendigkeit von Ausnahmen oder Befreiungen von den artenschutzrechtlichen Verboten nicht erkennbar ist. Auch angesichts von benachbart vorhandenen, mehr oder identischen Nutzungs- und Habitatstrukturen bestehen im Zusammenhang mit dem vorliegenden, kleinflächigen Bebauungsplan keine Anhaltspunkte für eine unzulässige Lebensraumbeeinträchtigung entsprechender Arten.

Die Bestimmungen des § 42 Abs. 1 BNatSchG stehen somit den Grundzügen des vorliegenden kleinflächigen Bauleitplanes nicht entgegen



Auch ist die Erforderlichkeit weiterer artenschutzrechtlicher Untersuchungen und Maßnahmen im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes nicht erkennbar.

Im Frühjahr/ Frühsommer 2013 wurden keine Niststandorte festgestellt.

Gleichwohl wird darauf hingewiesen, dass die Verbotstatbestände der §§ 19 und 42 BNatSchG bei allen Schritten der Planrealisierung vom Vorhabenträger oder Bauherr zu beachten sind.

Auf das Fäll- und Rodungsverbot vom 01.03. – 30.09. gemäß § 39(5) BNatSchG wird explizit hingewiesen

Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht (z.B. FFH-/ Vogelschutzgebiet, Naturschutzgebiet) sind durch die Planung nicht berührt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich vollständig innerhalb der Zone IIIb des Trinkwasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlagen Hungen-Inheiden der Oberbayerischen Versorgungsbetriebe AG (ovag). Die entsprechenden Verbote der Schutzgebietsverordnung des Regierungspräsidiums Gießen vom 27.08.1995 (St.Anz.: 46/1995 S. 3594) sind zu beachten.

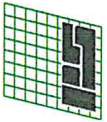
Die untere Wasserbehörde beim Landkreis Gießen weist darauf hin, dass sich abhängig von Art und Umfang der konkreten Maßnahmenplanung für den betreffenden Bereich ggf. Berührungspunkte zu den Verbotsergänzungen der Schutzgebietsverordnung ergeben, die eine weitergehende hydrologische Beurteilung durch das Hessische Landesamt für Umwelt und Geologie und evtl. die Erteilung einer wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung erforderlich machen (z.B. Erdwärmennutzung).

Die Fläche des Plangebietes unterliegt zu keiner Zeit einer landwirtschaftlichen Bodennutzung einschließlich Obst- und Gartenbau. Eine (land)wirtschaftliche Bedeutung kam und kommt der in Rede stehenden Fläche nicht zu.

Insofern kann der Aspekt „örtliche Wohnbedürfnisse“ den Belangen der Landwirtschaft (sofern eine Betroffenheit überhaupt zu konstatieren ist) übergeordnet werden (vgl. u.a. Pkt. 2.3.).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Gebiet von zwei erloschenen Bergwerksfeldern in denen Bergbau betrieben bzw. das Vorkommen von Erz oberflächennah nachgewiesen wurde. Der Bergbau hat nach den vorliegenden Unterlagen außerhalb des Planungsbereiches stattgefunden; die örtliche Lage der Fundstelle und der bergbaulichen Arbeiten ist dem Dez. Bergaufsicht beim Regierungspräsidium Gießen nicht bekannt

Innerhalb des Plangebietes können Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte, Skeletreste entdeckt werden. Auf die Anzeige- und Sicherungsverpflichtung des § 20 DSchG wird hingewiesen.



Altlagerungen, Altlasten oder Altstandorte sind im Plangebiet und dessen Umgebung nicht bekannt.

Im Hinblick auf die Aspekte des Grundwasserschutzes und die Verwertung von Niederschlagswasser wird auf die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes hingewiesen.

Bodenordnerische Maßnahmen sind angesichts der gegebenen Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse weder erforderlich noch vorgesehen.

### 7. Flächenbilanz

<b>Allgemeines Wohngebiet</b>	
- überbaubar (Baugrenze)	531 m <sup>2</sup>
- nicht überbaubar	605 m <sup>2</sup>

---

**GESAMTFLÄCHE** 1.136 m<sup>2</sup>

(überschlägige Flächenermittlung mit PolyGIS auf Grundlage des Bebauungsplanes in der Fassung des Entwurfes (06/2013), M = 1:500)

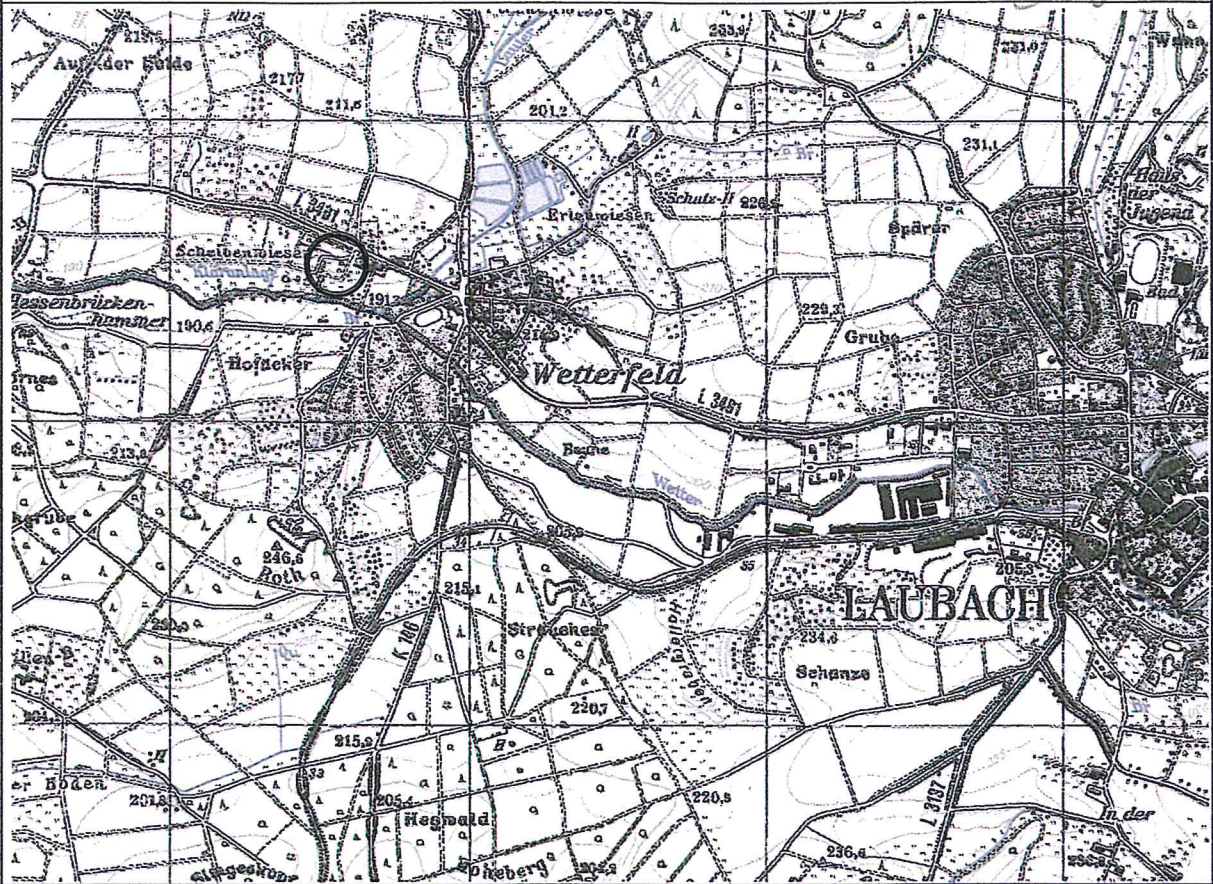
---

Laubach/ Linden, im Juni 2013  
 und Sept. 2013

**aufgestellt:**  
 (im Auftrag)

**aufgestellt:**  
 Stadt Laubach

M20



## Bebauungsplan

### „Im Wiesgarten“

Bebauungsplan der Innenentwicklung - §13a BauGB

- SATZUNG -  
(10/2013)

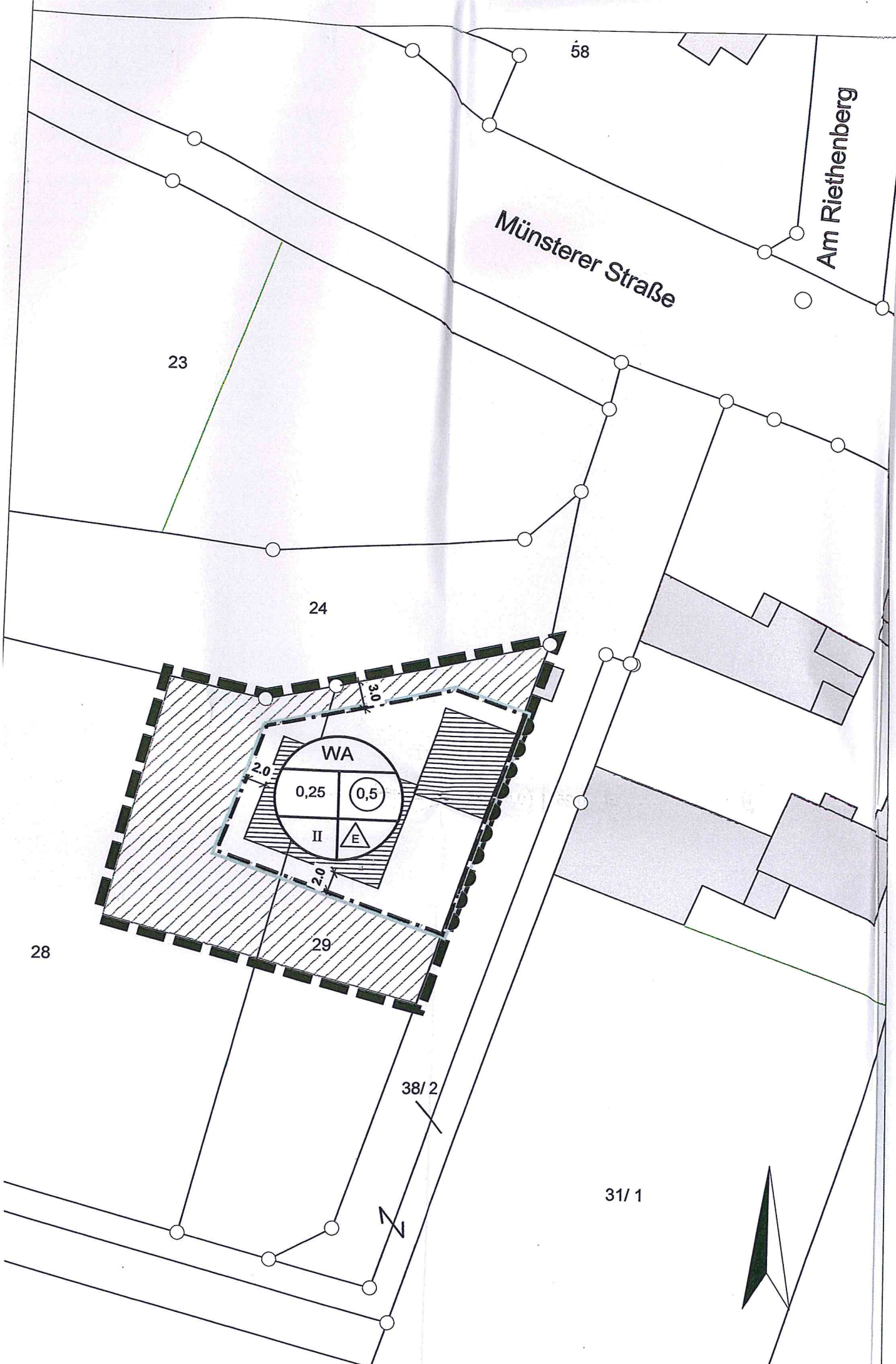


Stadt Laubach, Stt. Wetterfeld

Kataster: Stadt Laubach Stand : 11/2011	Format (in cm) 60 / 60	Maßstab 1 : 500
gezeichnet : P. Adelhelm	Bearbeiter: M. Rück	Datum: 06 /2013 zul. überarbeitet: 09/ 2013

Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hess. Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

<p>PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT</p> <p>Regionalplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung</p> <p>Breiter Weg 114, 35440 Linden – Leihgestern</p> <p>Tel.: 06403/9503-21    Fax: 06403/9503-30    e-Mail: mruECK@seifertplan.de</p>	
--	--



1.2  
1.2  
1.2  
1.2  
1.2  
1.2  
1.2  
1.2  
1.2  
1.2  
1.2  
1.2  
1.2  
1.2  
1.2  
1.2

31/1

## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzV 90), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hess. Ausführungsgesetz zum BNatSchG (HAGBNatSchG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Hess. Wassergesetz (HWG) in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.

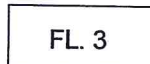
1

### Zeichenerklärung

1.1

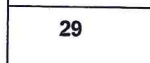
#### Katasteramtliche Darstellungen

1.1.1



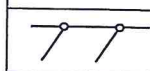
Flurnummer

1.1.2



Flurstücksnummer

1.1.3



vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

1.2

#### Planzeichen

1.2.1



Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) 1 BauGB)

1.2.1.1



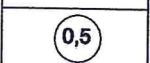
- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.2.2



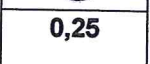
Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) 1 BauGB)

1.2.2.1



Geschossflächenzahl (GFZ)

1.2.2.2



Grundflächenzahl (GRZ)

1.2.2.3



Zahl der Vollgeschosse – als Höchstmaß

1.2.3



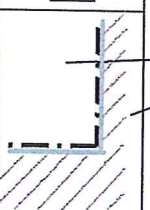
Bauweise, Baugrenzen (§ 9(1)2 BauGB)

1.2.3.1



nur Einzelhäuser zulässig

1.2.3.2



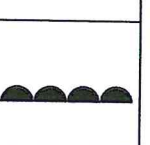
Baugrenze  
überbaubare Fläche  
nicht überbaubare Fläche  
(- bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung)

1.2.4



Verkehrsflächen (§ 9(1)11 BauGB)

1.2.4.1



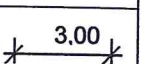
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen:  
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

1.2.5



Sonstige Planzeichen

1.2.5.1



Bemaßung

1.2.5.2



geplante Gebäude (informell)

1.2.5.3



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB)

## Textliche Festsetzungen

- 2.1 **Gem. § 9(1)20 BauGB:**  
Fuß- und Erschließungswege, Garagenzufahrten, Hofflächen und PKW-Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. mit Rasenkammersteinen, Schotterrassen, „Ökopflaster“).
3. **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - § 9 BauGB / § 81 HBO**
- 3.1 **Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)1 HBO: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
- 3.1.1 ***Dachform, Dachneigung und -eindeckung:***  
Zulässig sind geneigte Dächer (z.B. Satteldach, Walm- und Krüppelwalmdach).  
Zur Dacheindeckung sind Tonziegel und Dachsteine in schiefergrauer, anthrazitfarbener und roter/ rotbrauner Farbgebung zulässig.
- 3.2 **Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)5 HBO:**
- 3.2.1 ***Gestaltung der Grundstücksfreiflächen***  
Die nicht überbaubare Grundstücksflächen sind zu mind. 80 % als Grünfläche mit ständiger Vegetationdecke anzulegen; davon sind mindestens 40 % mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen.  
Es gelten 1 Baum 25 qm, 1 Strauch 1 qm; vorhandene Laubbäume sind anrechenbar.

#### **4. HINWEISE**

##### **4.1 *Denkmalschutz, Bodendenkmäler:***

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.  
(§ 20 HDSchG)

##### **4.2 *Niederschlagswasser:***

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 (§ 55(2) WHG).

##### **4.3 *Artenschutz:***

Der Stadt Laubach liegen für das Plangebiet derzeit keine Erkenntnisse über geschützte Arten bzw. über die Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten vor.

Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt jedoch auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss den Erfordernissen des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren; dies gilt auch für Vorhaben nach § 55ff HBO).

Es gilt ein Fäll- und Rodungsverbot vom 01. März bis zum 30. September. Die Fällung von Bäumen und die Rodung von Gebüsch zum Zweck der Baufeldvorbereitung ist außerhalb dieses Zeitraumes zu legen (vgl. § 39 BNatSchG).

##### **4.4 *Wasserschutzgebiet:***

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich vollständig innerhalb der Zone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlagen Hungen-Inheiden der Oberhessischen Versorgungsbetriebe AG (OVAG).

Die entsprechenden Verbote der Schutzgebietsverordnung des Regierungspräsidiums Gießen vom 27.08.1995 (StAnz.: 46/1995 S. 3594) sind zu beachten.

Abhängig von Art und Umfang der konkreten Maßnahmenplanung für den betreffenden Bereich ergeben sich ggf. Berührungspunkte zu den Verbotsregelungen der Schutzgebietsverordnung, die eine weitergehende hydrologische Beurteilung durch das Hessische Landesamt für Umwelt und Geologie und evtl. die Erteilung einer wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung erforderlich machen (z.B. Erdwärmenutzung).

##### **4.4 *Bergwerksfeld:***

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Gebiet von zwei erloschenen Bergwerksfeldern in denen Bergbau betrieben bzw. das Vorkommen von Erz oberflächennah nachgewiesen wurde. Der Bergbau hat nach den vorliegenden Unterlagen außerhalb des Planungsbereiches stattgefunden; die örtliche Lage der Fundstelle und der bergbaulichen Arbeiten ist dem Dz. Bergaufsicht beim Regierungspräsidium Gießen nicht bekannt.