

Gemeinde Wöllstadt, Nieder-Wöllstadt

## **Begründung**

# **Bebauungsplan**

„Bürgerzentrum“

## **Vorentwurf**

Planstand: 06.03.2025

Projektnummer: 25-3006

Projektleitung: Bode

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

## Inhalt

<b>1. Vorbemerkungen</b> .....	<b>3</b>
1.1 Planerfordernis und -ziel .....	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich .....	4
1.3 Konzept der Objektplanung .....	5
1.4 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung .....	9
1.5 Verbindliche Bauleitplanung .....	9
1.6 Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept / Innenentwicklung .....	9
1.7 Verfahrensart und -stand .....	10
<b>2. Inhalt und Festsetzungen</b> .....	<b>11</b>
2.1 Flächen für den Gemeinbedarf und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ....	11
2.2 Höhe baulicher Anlagen und Zahl der Vollgeschosse .....	11
2.3 Grundflächenzahl .....	11
2.4 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise .....	12
2.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	12
2.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....	12
2.7 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	12
<b>3. Örtliche Bauvorschriften (Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO)</b> .....	<b>13</b>
3.1 Dachgestaltung .....	13
3.2 Abfall- und Wertstoffbehälter .....	13
<b>4. Berücksichtigung umweltschützender Belange</b> .....	<b>13</b>
4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht .....	13
4.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung .....	13
4.3 Artenschutzrechtliche Belange .....	14
<b>5. Allgemeiner Klimaschutz und Erneuerbare Energien</b> .....	<b>14</b>
<b>6. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz</b> .....	<b>14</b>
6.1 Überschwemmungsgebiet .....	14
6.2 Oberirdische Gewässer .....	15
6.3 Wasserschutzgebiete .....	15
6.4 Wasserversorgung .....	15
6.5 Abwasserbeseitigung .....	15
6.5.1 Niederschlagswasser und Schmutzwasser .....	15
<b>7. Boden, Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz</b> .....	<b>15</b>
7.1 Kampfmittel .....	15

7.2	Vorsorgender Bodenschutz .....	15
7.3	Denkmalschutz .....	15
<b>8.</b>	<b>Immissionsschutz .....</b>	<b>16</b>
<b>9.</b>	<b>Weitere nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise .....</b>	<b>16</b>
9.1	Stellplatzsatzung .....	16
9.2	DIN-Normen .....	17
9.3	Abfallbeseitigung .....	17
<b>10.</b>	<b>Bodenordnung .....</b>	<b>17</b>
<b>11.</b>	<b>Anlagen und Gutachten .....</b>	<b>17</b>

## 1. Vorbemerkungen

### 1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Gemeinde Wöllstadt beabsichtigt auf dem Grundstück Frankfurter Straße 15 in der Ortsmitte von Nieder-Wöllstadt durch Modernisierungen und Neubauten einen neuen Rathausstandort und ein neues Bürgerhaus zu errichten. Das Grundstück wurde 2023 von der Gemeinde erworben.

Mit dem Rathaus bzw. dem Rathaus-Ergänzungsbau sowie dem Neubau des Bürgerhauses soll eine der zentralen und wichtigsten Infrastruktureinrichtungen für die Wöllstädter Bürgerinnen und Bürger geschaffen und für die kommenden Jahre zukunftsfähig gemacht werden. Dabei ist geplant, Synergien zwischen der Rathaus- und der Bürgerhausnutzung zu ermöglichen. Das Gebäudeensemble wird sich damit zu einer zentralen Stätte der Gemeinde zur Stärkung des gesellschaftlichen Zusammenhalts und der sozialen Integration aller Bevölkerungsgruppen entwickeln.

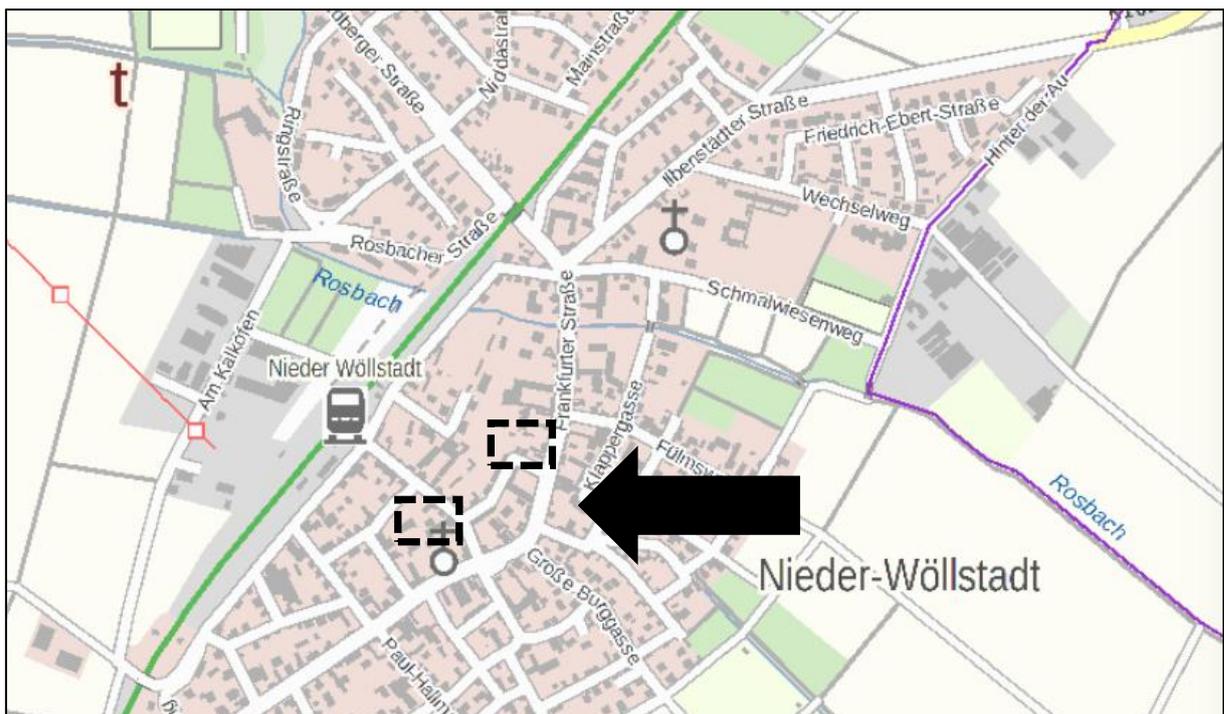
Das neue Bürgerhaus soll Veranstaltungen mit einer Bestuhlung von mindestens 250 Personen ermöglichen, so wie es im alten Bürgerhaus in der Paul-Hallmann-Straße (vor den inzwischen geltenden Brandschutzeinschränkungen) möglich war.

Eine Machbarkeitsstudie vom Juli 2022 lieferte erste Ergebnisse für die vorgesehenen Nutzungen und steuerte erste Ideen zu einem Raumprogramm bei. Die Machbarkeitsstudie war Grundlage des Beschlusses der Gemeindevertretung zum Beginn des Planungsprozesses. Der Gemeindevorstand hat darauf aufbauend die Grundlagenermittlung, Vor- und Entwurfsplanung (LPH 1-3) für die Realisierung und Umsetzung des Projektes beauftragt.

Als weiterer Teilbereich wird das Flurstück 21/1 in der Bahnhofstraße in den Geltungsbereich einbezogen. Hier sollen unter Erhalt der Laubbäume Stellplätze für Angestellte und Besucher der Verwaltung realisiert werden.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen und klarer Vorgaben sowie zur Sicherstellung der städtebaulichen Ordnung ist die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erforderlich.

### Lage des Plangebietes



Quelle: <https://natureg.hessen.de/>

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet mit einer Größe von 4.600 qm liegt zentral in Nieder-Wöllstadt westlich der Frankfurter Straße. Es teilt sich in zwei Teilbereiche auf. Die eigentliche Baufläche besteht aus dem an der Frankfurter Straße gelegenen Gebäude und mehreren Nebengebäuden eines früheren landwirtschaftlichen Betriebes, der seit den 30er Jahren bis Ende der 90er Jahre des vorigen Jahrhunderts als Arztpraxis genutzt wurde, zuletzt ausschließlich als Wohnhaus. Das zweigeschossige ehemalige Wohngebäude ist westlich mit einem ebenso als Wohnhaus genutzten Gebäude aus den 50/60er Jahren verbunden. Das direkt an der Straße gelegene ehemalige Wohnhaus steht leer, es sind keine aktuellen Nutzungen vorhanden.

Das Grundstück Frankfurter Str. 15 liegt innerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage gem. § 2 Abs. 3 bzw. als denkmalgeschützte Grünfläche gem. § 2 Abs. 1 bzw. 3 HDSchG. Gespräche zu den vorgesehenen Maßnahmen der Rathausnutzung und der Errichtung eines Bürgerhauses wurden von Seiten der Gemeinde mit dem Landesamt für Denkmalpflege und mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bereits im Ankaufverfahren geführt. Eine grundsätzlich positive Beurteilung der Denkmalschutzbehörden der vorgesehenen Maßnahmen war eine wesentliche Voraussetzung für den mittlerweile getätigten Ankauf des Grundstücks. Weitere denkmalschutzrechtliche Details werden in der weiterführenden konkreten Objektplanung mit den zuständigen Behörden noch abzustimmen sein. Für alle Maßnahmen auf dem Grundstück Frankfurter Straße 15 ist ferner eine Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde und des Landesamts für Denkmalpflege einzuholen.

### Vorgesehener Geltungsbereich des Bebauungsplanes (1)



Quelle: <https://natureg.hessen.de/>

Als weiterer Teilbereich wird das Flurstück 21/1 in der Bahnhofstraße in den Geltungsbereich einbezogen. Hier sollen unter Erhalt der Laubbäume Stellplätze für Angestellte und Besucher der Verwaltung realisiert werden. Entlang der Bahnhofstraße bestehen hier bereits Stellplätze. Die Bäume auf dem Grundstück sollen weitgehend erhalten und die Fläche mit wasser- und versickerungsfähigen Belägen als Stellplatzbereich entwickelt werden.

### Vorgesehener Geltungsbereich des Bebauungsplanes (2)



Quelle: <https://natureg.hessen.de/>

### 1.3 Konzept der Objektplanung

Im Rahmen der konkreten Objektplanung ist beabsichtigt, die folgenden Baumaßnahmen umzusetzen:

#### Teil A - Abbruch Nebengebäude

Da das Grundstück Frankfurter Str. 15 innerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage gem. § 2 Abs. 3 liegt bzw. als denkmalgeschützte Grünfläche gem. § 2 Abs. 1 bzw. 3 HDSchG ausgewiesen ist, wird der Rückbau der Nebengebäude mit den Denkmalschutzbehörden abzustimmen sein; eine Abbruchgenehmigung wird zu beantragen sein. Gegebenenfalls denkmalpflegerisch relevante Bauteile in den Nebengebäuden sind bei den Planungen zu berücksichtigen.

#### Teil B - Modernisierungen am Gebäude Frankfurter Straße 15 – Wohnhaus

Das bestehende Wohnhaus soll im Projekt integriert werden und es sind derzeit folgende Planungen angedacht:

Fassade: Denkmalgerechter Austausch der Fenster u.a. nach gültigen Lärmschutzbestimmungen. Denkmalgerechter Einbau von Gauben und Ausbau des Dachgeschosses. Umsetzung von Brandschutzbestimmungen. Denkmalgerechte Sanierung und Verputzen des aktuell gefliesten Sockels. Energetische Sanierung, u.a. Innen- bzw. Außendämmung, Dachdämmung

Erdgeschoss (Hochparterre): Büro-, Verwaltungsräume, ggf. mit beweglichen Trennelementen. Neue Elektroinstallation, Lüftung, Heizung, Beleuchtung. Innere Erschließung, Flucht und Rettungswege, Treppenhaus; barrierefreier Zugang über Aufzugsanlage. Berücksichtigung des Brandschutzes

Obergeschoss: Büro-, Verwaltungsräume ggf. mit beweglichen Trennelementen. Neue Elektroinstallation, Lüftung, Heizung, Beleuchtung. Innere Erschließung, Flucht und Rettungswege, Treppenhaus; barrierefreier Zugang z.B. über Aufzugsanlage. Berücksichtigung des Brandschutzes.

Dachgeschoss: Ggf. Ausbau des Daches für Lager- und Technikräume (IT).

Kellergeschoss: Sanierung Wände, Räume ggf. zu Archiv, (nach statischen Gegebenheiten). Innere Erschließung, Flucht und Rettungswege, Treppenhaus. Berücksichtigung des Brandschutzes, Elektroinstallation Lüftung, Heizung, Beleuchtung.

### **Teil C - Rathaus-Ergänzungsneubau**

Neben dem bestehenden Wohnhaus soll ein Rathaus-Ergänzungsneubau erfolgen. Hier sind die folgenden Planungen beabsichtigt.

Erdgeschoss: Eingangsbereich/ Foyer Rathaus. Büro-, Verwaltungsräume, ggf. mit beweglichen Trennelementen. Ggf. Einbau Küche/ Küchenraum / Sozialraum bzw. für Veranstaltungen, Besprechungsraum. Innere Erschließung, barrierefrei, Flucht und Rettungswege, Aufzugsanlage + Treppenhaus. barrierefreier Zugang durch Aufzugsanlage

Obergeschoss 1: Ggf. Einbau Küche/ Küchenraum / Sozialraum bzw. für Veranstaltungen. Büro-, Verwaltungsräume, ggf. mit beweglichen Trennelementen. Innere Erschließung, barrierefrei, Flucht und Rettungswege, Aufzugsanlage + Treppenhaus. Barrierefreier Zugang durch Aufzugsanlage. Sitzungssaal/ Besprechungsraum (rd. 125 m<sup>2</sup>)

Obergeschoss 2: Ggf. Einbau Küche/ Küchenraum / Sozialraum bzw. für Veranstaltungen. Büro-, Verwaltungsräume, ggf. mit beweglichen Trennelementen. Innere Erschließung, barrierefrei, Flucht und Rettungswege, Aufzugsanlage, Treppenhaus. barrierefreier Zugang durch Aufzugsanlage. Besprechungsraum.

### **Teil D - Bürgerhaus-Neubau**

Es ist beabsichtigt ein Bürgerhaus-Neubau an dem Rathaus-Ergänzungsbau anzuschließen. Beim Bürgerhaus-Neubau handelt es sich um eine Versammlungsstätte im Sinne der Hessischen Versammlungsstättenrichtlinie (H-VStättR). Es wird aus mehreren Versammlungsräumen bestehen, wobei der große Saal für sich genommen bereits ca. 250 Personen (Stühle und Tische) fassen wird. (Sonderbau wegen Versammlungsräumen mit gemeinsamen Rettungswegen gem. § 2 Abs. 9 Nr. 6a HBO).

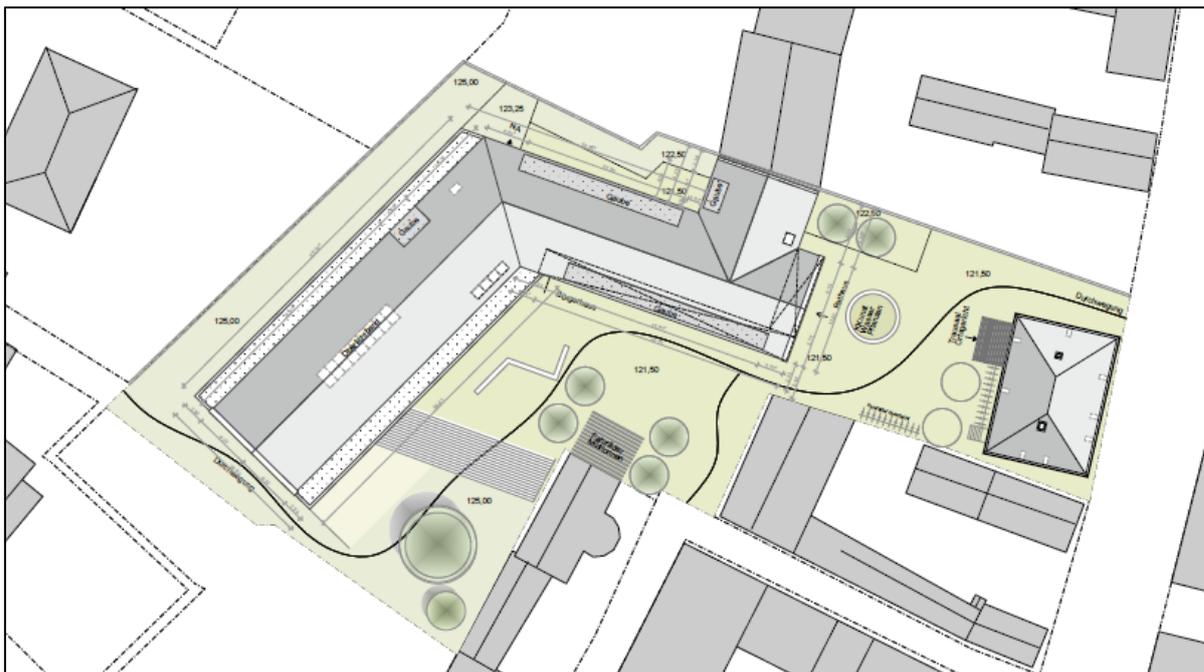
Erdgeschoss: Eingangsbereich/ Foyer Bürgerhaus. Ggf. Einbau Küche/ Küchenraum (für Veranstaltungen), Sanitäreinrichtung (WC, Behinderten-WC, Wasch-/Dusch-Gelegenheiten). Büro-, Veranstaltungsräume, ggf. mit beweglichen Trennelementen. Innere Erschließung, barrierefrei, Flucht und Rettungswege, Aufzugsanlage, Treppenhaus.

Obergeschoss 1: Bürgersaal ca. 400 m<sup>2</sup>, mit mind. 250 Sitzplätzen. Innere Erschließung, barrierefrei, Flucht und Rettungswege, Aufzugsanlage. Sitzungssaal (rd. 125 m<sup>2</sup>). Verbindung/ Übergang zum Rathaus-Ergänzungsneubau hierüber Zugang zu Küche/ Küchenraum sowie ggf. Sanitäreinrichtung im Rathaus-Ergänzungsneubau für Veranstaltungen im großen Bürgersaal

Zur Sicherstellung einer langfristigen und zukunftsfähigen Entwicklung legt die Gemeinde Wöllstadt einen hohen Stellenwert u.a. auf das Prinzip der Nachhaltigkeit, klimaangepasstes Bauen und der Reduzierung des Ressourcenverbrauchs.

Das Plangebiet soll zudem eine öffentliche Durchwegung von der Frankfurter Straße im Osten zum Mauergartenweg im Westen und damit zum Bahnhof erhalten.

## Lageplan Vorplanung



Quelle: Kissler Effgen + Partner Architekten BDA

## Visualisierungen (1)



## Visualisierungen (2)



## Visualisierungen (3)



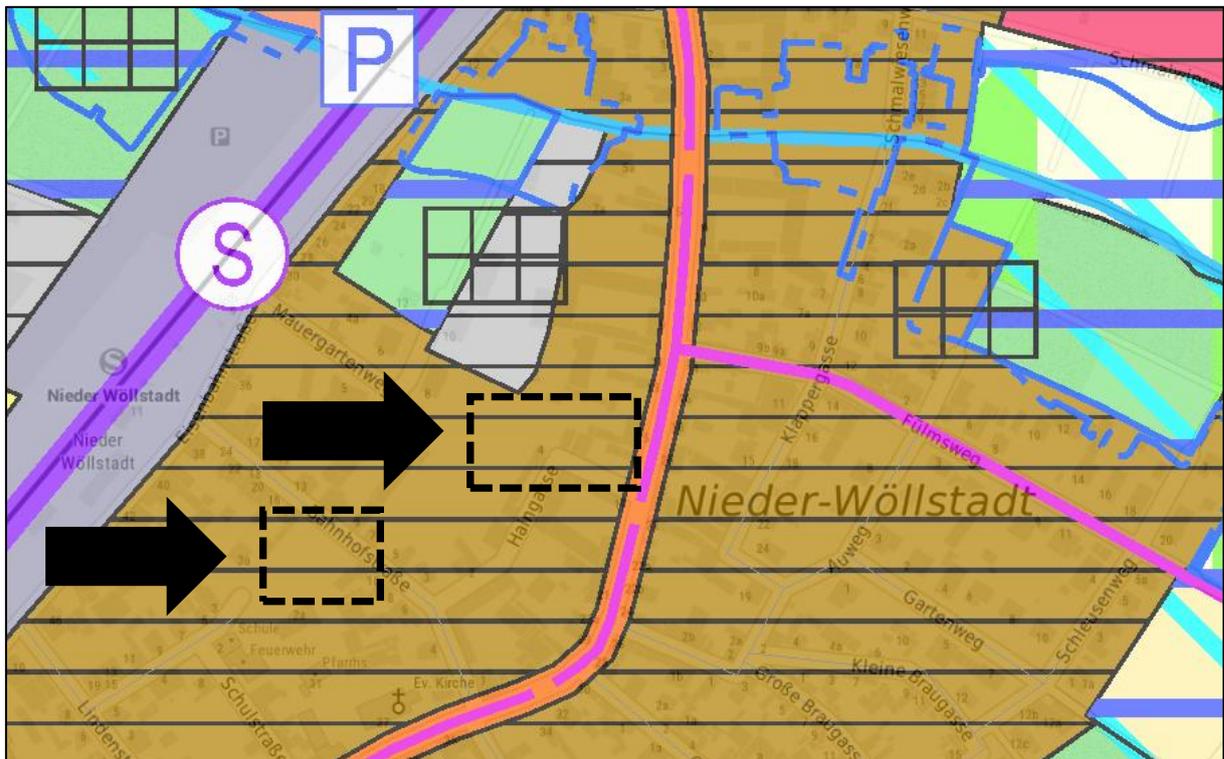
Quelle (alle Bilder): Kissler Effgen + Partner Architekten BDA

#### 1.4 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung

Bauleitpläne sind gemäß § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Maßgebend für das Plangebiet sind die Vorgaben des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RPS/RegFNP 2010). Der RPS/RegFNP 2010 enthält in einem zusammengefassten Planwerk sowohl die regionalplanerischen Festlegungen nach § 9 Abs. 4 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) als auch die flächennutzungsplanbezogenen Darstellungen nach § 5 BauGB.

Im RPS/RegFNP 2010 ist das Plangebiet als Gemischte Baufläche - geplant dargestellt. Der Bebauungsplan ist damit aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt.

#### Ausschnitt Regionaler Flächennutzungsplan



Quelle: mapview.region-frankfurt.de

#### 1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet existiert kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Die Beurteilung von Bauvorhaben richtet sich aktuell nach § 34 BauGB. Nach Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes gelten dessen Festsetzungen.

#### 1.6 Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept / Innenentwicklung

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa 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, auszuschöpfen und zu fördern.

Im April 2018 hat der Gemeindevorstand der Gemeinde Wöllstadt dementsprechend ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) für die Gesamtkommune beauftragt.

Als strategisches Planungs- und Steuerungsinstrument der Gemeindeentwicklung soll das Konzept den Handlungsrahmen für die städtebauliche Entwicklung der kommenden zehn bis fünfzehn Jahre fungieren. Es ergänzt somit die konkrete Bauleitplanung.

Parallel mit dem ISEK hatte die Gemeinde Wöllstadt die Aufnahme des Ortsteils Nieder-Wöllstadt mit dem Fördergebiet der „7 Höfe – Ortskernentwicklung“ in das Bund-Länder-Städtebauförderprogramm „Lebendige Zentren“ (ehemals „Aktive Kernbereiche in Hessen“) beantragt und wurde mit Bescheid vom 05.11.2018 in das Programm aufgenommen. Das Planungsvorhaben befindet sich innerhalb dieses Fördergebiets. Über das Förderprogramm wurde der Erwerb des Grundstücks mitfinanziert. Im Rahmen dieses Förderprogramms ist es nun vorgesehen, das Grundstück Frankfurter Straße 15 zum neuen Standort des Rathauses und des Bürgerhauses zu entwickeln. Anfang 2023, 2024 und auch 2025 wurden entsprechende Anträge gestellt. Die ersten Fördersumme wurden 2023 und 2024 bewilligt.

Das Projekt entspricht damit dem Grundsatz zum sparsamen und nachhaltigen Umgang mit Grund und Boden und berücksichtigt den Vorrang der Innenentwicklung.

### 1.7 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß <b>§ 2 Abs. 1 BauGB</b>	_____ Bekanntmachung: _____
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 1 BauGB</b>	_____ Bekanntmachung: _____
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 1 BauGB</b>	Frist: _____
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 2 BauGB</b>	_____ Bekanntmachung: _____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 2 BauGB</b>	Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß <b>§ 10 Abs. 1 BauGB</b>	_____

Die Bekanntmachungen erfolgen in der Wetterauer Zeitung als amtliches Bekanntmachungsorgan der Gemeinde Wöllstadt.

## **2. 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 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 aufgenommen worden.

### **2.1 Flächen für den Gemeinbedarf und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Die Flächen für den Gemeinbedarf werden dem Planziel entsprechend mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltungen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (hier: Bürgerhaus)“ festgesetzt. Die für die Mitarbeiter und Tagesbesucher der Verwaltung vorgesehenen Parkplätze sollen in der Bahnhofstraße im Bereich einer Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Parkfläche“ angesiedelt werden. Dabei sollen die bestehenden Bäume weitgehend erhalten und eine wasserdurchlässige Befestigung (z.B. Rasenkammersteine) realisiert werden, um den Grüncharakter der Fläche zu erhalten.

### **2.2 Höhe baulicher Anlagen und Zahl der Vollgeschosse**

Die Zahl der Vollgeschosse (Z) wird in der Plankarte durch Einschrieb in der Nutzungsmatrix bzw. in der Plankarte mit  $Z = III$  festgesetzt. Sie trägt damit der architektonischen Vorplanung Rechnung. Um die absolute Höhe zu definieren, wird die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (OK Geb.) durch Einschrieb in der Nutzungsmatrix bzw. in der Plankarte mit 137,0 m ü NHN festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt gilt die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes bzw. der oberste Attikaabschluss.

Überschreitungen maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen sind bei untergeordneten Gebäudeteilen und Aufbauten (z.B. Schornsteine, Fahrstuhlschächte, Treppenträume, Lüftungsanlagen, Antennen, Wärmepumpen, etc.) um bis zu 1,0 m zulässig, sofern diese insgesamt einen Anteil von 10 % der jeweiligen auf den Grundriss projizierten Dachfläche nicht überschreiten. Damit wird ausreichend Flexibilität für die weitere Objektplanung sichergestellt.

### **2.3 Grundflächenzahl**

Die maximal zulässige Grundflächenzahl wird in der Plankarte durch Einschrieb in der Nutzungsmatrix mit  $GRZ = 0,6$  festgesetzt. Auch in diesem Fall lehnt sich die GRZ an die architektonische Vorplanung an und berücksichtigt ausreichend Spielraum für die weitere Planung. Darüber hinaus kann damit eine verträgliche Nachverdichtung sichergestellt werden.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen und überdachten Stellplätzen (Carports), Garagen, Garagengebäuden mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO allerdings bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden, um das begrenzte Flächenangebot effizient nutzen zu können.

## **2.4 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind der Planzeichnung zu entnehmen und durch Baugrenzen und Baulinien definiert. Damit werden die bebaubaren Bereiche eindeutig definiert und auch die Belange des Denkmalschutzes aus städtebaulicher Sicht gewahrt (u.a. Anbau an die bestehende Grenzbebauung), die sich in diesem Bereich zeigt.

Freie und überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## **2.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die Festsetzung, dass die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung unzulässig ist, dient dazu, die natürliche Versickerung von Regenwasser in den nicht überbaubaren Bereichen zu ermöglichen, das ökologische Gleichgewicht in der bebauten Umgebung zu fördern und die Begrünung im Plangebiet sicherzustellen.

Flächige Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten von mehr als 1 m<sup>2</sup> Fläche sind im Bebauungsplan verboten, um die Versiegelung zu reduzieren und die ökologische Vielfalt innerhalb der Bauflächen zu fördern.

Die Festsetzung, Gebäudefassaden mit einem L-Wert der RAL Design Codierung  $\geq 50$  zu verwenden, dient dazu, den Folgen des absehbaren Klimawandels zu begegnen, indem die Aufheizung in der Innerortslage durch dunkle Materialien damit reduziert werden kann. Die Ausnahme von dieser Regel für untergeordnete Fassadenbekleidungen oder -elemente ermöglicht es, Gestaltungselemente wie Fensterrahmen und Fensterlaibungen zu nutzen und Fassaden zu strukturieren.

Die Bestimmung zur Außenbeleuchtung mit vollabgeschirmten Leuchten und speziellen Leuchtmitteln dient dazu, die Lichtverschmutzung zu minimieren und die nächtliche Umgebung für Anwohner und die Tierwelt angenehmer zu gestalten. Außerdem soll durch das Verbot von Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht die städtebauliche Atmosphäre in der Umgebung erhalten bleiben.

Weitere Kompensationsmaßnahmen werden bei Bedarf zum Entwurf in die Planung integriert.

## **2.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Schall) werden bei Bedarf zum Entwurf in die Planung integriert.

## **2.7 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die Festsetzung zur Pflanzung oder Erhaltung standortgerechter Laubbäume in entsprechenden Abständen trägt zur Schaffung eines grünen Ortsbildes bei und fördert die biologische Vielfalt innerhalb des Plangebiets bzw. den Freibereichen außerhalb der überbaubaren Flächen.

### **3. Örtliche Bauvorschriften (Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO)**

#### **3.1 Dachgestaltung**

Geneigte Dächer ab 15 Grad Neigung sowie die Verwendung von nicht glänzenden Materialien in roten und dunklen Farben tragen zur Harmonie und Ästhetik der örtlichen Umgebung bei, indem sie eine einheitliche und ansprechende Gestaltung der Dachlandschaft in der denkmalgeschützten Gesamtanlage ermöglichen. Die Festsetzung orientiert sich dabei zudem an der architektonischen Vorplanung. Die Ausnahme für Sonnenenergieanlagen auf den Dacheindeckungen ermöglicht die Integration nachhaltiger Energiesysteme, ohne das Gesamtbild der Gebäude oder der Umgebung zu beeinträchtigen und unterstützt somit die ökologische Ausrichtung des Bebauungskonzeptes.

#### **3.2 Abfall- und Wertstoffbehälter**

Die Festsetzung zur Abschirmung der Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter dient dazu, das Ortsbild zu erhalten, indem solche (teilweise gestalterisch „unschöne“) Funktionen vor direkter Einsicht abgeschirmt werden. Diese Maßnahme trägt auch dazu bei, die repräsentative Bedeutung dieses für die Gemeinde wichtigen Neubaus zu unterstreichen.

### **4. Berücksichtigung umweltschützender Belange**

#### **4.1 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.

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Um Doppelungen zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert.

Der Umweltbericht liegt der Begründung des Bebauungsplanes als eigenständiges Dokument bei.

#### **4.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung**

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden.

Die Eingriffs- und Ausgleichplanung wird zum Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet und im Umweltbericht integriert.

### **4.3 Artenschutzrechtliche Belange**

Im Rahmen der Bauleitplanung wird zum Entwurf des Bebauungsplanes ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Die Ergebnisse werden dann entsprechend im Umweltbericht und den Planunterlagen berücksichtigt.

Zum gegenwärtigen Planungsstand werden folgende Hinweise in die Planunterlagen aufgenommen:

Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (01. März - 30. Sept.) aus artenschutzrechtlichen Gründen abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.

Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten sind gemäß § 37 Abs. 3 HeNatG großflächige Glasfassaden zu vermeiden. Dort wo sie unvermeidbar sind, ist die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) so zu reduzieren, dass ein Vogelschlag vermieden wird. Zur Verringerung der Spiegelwirkung sollte eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15 % verwendet werden.

## **5. Allgemeiner Klimaschutz und Erneuerbare Energien**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird dabei zunächst auf die ausdrückliche Zulässigkeit der Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen (unter Berücksichtigung der denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen) hingewiesen. Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien sowie der einzuhaltenden Effizienzstandards verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) einzuhalten sind.

Zur Sicherstellung einer langfristigen und zukunftsfähigen Entwicklung legt die Gemeinde Wöllstadt einen hohen Stellenwert u.a. auf das Prinzip der Nachhaltigkeit, klimaangepasstes Bauen und der Reduzierung des Ressourcenverbrauchs. Im Zuge der Objektplanung sollen dementsprechend Nachhaltigkeitsaktivitäten und -strategien sowie Ansätze für klimaangepasstes Bauen berücksichtigt werden (z.B. Hitzeschutz im Gebäudebereich, Erhöhung von Rückstrahleffekten der Gebäudehülle inklusive Dachflächen, Einbau von Rückstauklappen für Gebäudeanschlüsse zum Schutz vor Starkregenereignissen, Verbesserung der Versickerungseigenschaften auf Grundstücken und an Gebäuden, Regenwasserrückhaltung u.a. als Überflutungsschutz, Intelligente Steuerung der Energie- und Wärmeversorgung im Winter, z.B. über Nutzung von Photovoltaik, Abwärmequellen, etc.).

## **6. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz**

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz aus dem Jahr 2023 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

### **6.1 Überschwemmungsgebiet**

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

## **6.2 Oberirdische Gewässer**

Im Plangebiet befinden sich keine oberirdischen Gewässer.

## **6.3 Wasserschutzgebiete**

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

## **6.4 Wasserversorgung**

Die Gemeinde Wöllstadt hat einen Wasserlieferungsvertrag mit den Oberhessischen Versorgungsunternehmen AG (kurz OVAG) bis zum Jahr 2030 geschlossen. Die OVAG und die Gemeinde Wöllstadt befinden sich bereits in Abstimmungen und streben eine Fortführung des Wasserlieferungsvertrags an.

Gemäß dem vorgenannten Wasserlieferungsvertrag ist eine jährliche Versorgung von etwa 350.000 m<sup>3</sup>/a sichergestellt. In den letzten Jahren wurde für die Gemeinde Wöllstadt folgender Wasserverbrauch dokumentiert: Jahr 2022 - ca. 290.000 m<sup>3</sup>/a; Jahr 2023 - ca. 283.000 m<sup>3</sup>/a. Durch das Vorhaben ergibt sich kein relevanter Mehrbedarf, da es sich um einen Neubau bereits vorhandener Einrichtungen im Ortskern handelt. Die Bedarfsdeckung kann daher als gesichert gelten. Die Versorgung ist grundsätzlich sichergestellt. Im Vollzug sind vsl. die Neuverlegung von Hausanschlüssen, etc. notwendig.

## **6.5 Abwasserbeseitigung**

### **6.5.1 Niederschlagswasser und Schmutzwasser**

Die Niederschlagsentwässerung erfolgt über die bestehenden Infrastrukturen. Aufgrund der bestehenden Versiegelung (zumindest in wesentlichen Teilen) wird sich keine wesentlich geänderte Situation ergeben. Die Entwässerung kann als gesichert bewertet werden.

## **7. Boden, Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz**

### **7.1 Kampfmittel**

Hinweise auf Kampfmittel im Plangebiet liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vor. Sollten im Zuge der Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

### **7.2 Vorsorgender Bodenschutz**

Im Rahmen des vorsorgenden Bodenschutzes wird auf die "Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen" des hessischen Umweltministeriums hingewiesen. Die DIN 19731, DIN 18915 und DIN 19639 sind bei der Bauausführung zu beachten und einzuhalten.

### **7.3 Denkmalschutz**

Das Grundstück Frankfurter Str. 15 liegt innerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage gem. § 2 Abs. 3 bzw. als denkmalgeschützte Grünfläche gem. § 2 Abs. 1 bzw. 3 HDSchG. Gespräche zu den vorgesehenen Maßnahmen der Rathausnutzung und der Errichtung eines Bürgerhauses wurden mit dem Landesamt für Denkmalpflege und mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bereits im Ankaufverfahren geführt. Eine grundsätzlich positive Beurteilung der Denkmalschutzbehörden der vorgesehenen Maßnahmen war eine wesentliche Voraussetzung für den Ankauf des Grundstücks. Details werden in der weiterführenden konkreten Objektplanung noch abzustimmen sein.

Für alle Maßnahmen auf dem Grundstück Frankfurter Straße 15 ist dementsprechend eine Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde und des Landesamts für Denkmalpflege einzuholen.

Südlich an das Anwesen Frankfurter Straße 15 grenzt ein zweigeschossiger, giebelständiger, verputzter Fachwerkbau, entstanden in der Zeit um 1700 an. Der Bau ist Teil eines dreiseitigen Hofes, das Hoftor mit steinernen Pfosten (Kulturdenkmal nach § 2 Absatz 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz).

Nördlich des Plangebiet befindet sich ein tiefgestreckter, dreiseitig umbauter Hof. Die rückwärtig dem Hofraum begrenzende Scheune ist inschriftlich 1764 datiert. Der zweigeschossige Bau ist giebelständig zur Straße, er wird von der zum Hof gelegenen Traufseite erschlossen. Der Wert des Hofes liegt im Erhalt des gesamten zur Hofgruppe gehörigen Gebäudegefüges (Kulturdenkmal nach § 2 Absatz 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz). Das Planvorhaben sieht vor, dass südlich an die Scheune angebaut werden soll, um die bestehende Struktur aufzugreifen und fortzusetzen.

Östlich der Frankfurter Straße befindet sich ein zweigeschossiges, traufständiges Wohnhaus einer vierseitig umbauten Hofanlage; es wurde in den 60er Jahren des 19. Jahrhunderts errichtet. Der Bau ist durch umlaufende Gesimse gegliedert. Der Bau ist ein wichtiger Bestandteil der Ortserweiterung entlang der Frankfurter Straße, die heute denkmalwerte Bauten aus dem 18. Jahrhundert sowie von Beginn und aus der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts umfasst.

Die Gemeinde Wöllstadt geht davon aus, dass der Bebauungsplan aus denkmalschutzrechtlicher Perspektive grundsätzlich vollzugsfähig ist und die bauplanungsrechtliche Grundlage sicherstellen kann. Details können im Zuge der nachfolgenden Objektplanung mit den zuständigen Behörden geklärt werden.

Generell gilt darüber hinaus: Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG 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.

## **8. Immissionsschutz**

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

Im Rahmen der Bauleitplanung wird zum Entwurf des Bebauungsplanes eine schalltechnische Untersuchung erstellt, welche die durch die geplanten Nutzungen zu erwartenden schalltechnischen Rahmenbedingungen untersucht. Die Ergebnisse werden dann entsprechend im Umweltbericht und den Planunterlagen berücksichtigt.

## **9. Weitere nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise**

### **9.1 Stellplatzsatzung**

Die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Gemeinde Wöllstadt in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

## 9.2 DIN-Normen

Sofern in den Festsetzungen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle ggf. aufgeführten DIN-Normen und Regelwerke, etc. im Rathaus der Gemeinde Wöllstadt, Paul-Hallmann-Straße 3, 61206 Wöllstadt während der allgemeinen Dienststunden von jedermann eingesehen werden.

## 9.3 Abfallbeseitigung

Bei Bau,- Abriss und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt "Entsorgung von Bauabfällen" (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten ([www.rp-giessen.hessen.de](http://www.rp-giessen.hessen.de). Umwelt & Natur, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Baustellenabfälle).

Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (zum Beispiel Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle, wie zum Beispiel Asbestzementplatten). Downloadlink: [https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/baumerkblatt\\_2018-09-01.pdf](https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/baumerkblatt_2018-09-01.pdf)

## 10. Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung ist nicht erforderlich.

## 11. Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht (als Teil der Begründung), Planungsbüro Fischer
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag > *wird zum Entwurf beigefügt*
- Schalltechnische Untersuchung > *wird zum Entwurf beigefügt*

Planstand: 06.03.2025

Projektnummer: 25-3006

Projektleitung: Bode

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)