

Marktflecken Weilmünster



**Bebauungsplan „Auf der Fichte“, 1. Änderung
(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)**

Begründung

Inhalt

1	Anlass, Grundlagen, Ziele.....	3
2	Lage und Abgrenzung des Gebiets, Bestandsübersicht.....	3
3	Planungserfordernis, Vorgaben, Rahmenbedingungen, Verfahren.....	4
3.1	Ziele der Raumordnung.....	6
3.2	Flächennutzungsplan.....	6
3.3	Planaufstellungsverfahren	7
4	Inhalte des Bauleitplans, Festsetzungen	8
5	Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange	9
5.1	Wasserwirtschaft, Bodenschutz, Erschließung	9
5.1.1	Gewässerschutz.....	9
5.1.2	Bodenschutz	9
5.1.3	Erschließung, Brandschutz, Abfallwirtschaft.....	10
5.2	Verkehr	11
5.3	Umweltprüfung, Eingriffe in Natur und Landschaft.....	11
5.4	Denkmalschutz.....	12
6	Bodenordnung	12

Weilmünster und Wetzlar, Februar 2020

Planbearbeitung:



KuBuS planung
Altenberger Straße 5
35576 Wetzlar

1 Anlass, Grundlagen, Ziele

Die Sicherung des Brand- und Katastrophenschutzes ist eine der zentralen Aufgaben in der Daseinsvorsorge der Gemeinde. Nach der turnusmäßig vorgeschriebenen Fortschreibung des Bedarfs- und Entwicklungsplanes¹ für die Feuerwehren wurden an mehreren Gebäuden der Ortsteilwehren Mängel festgestellt, aus denen sich für die Sicherung des Brand- und Katastrophenschutzes Handlungsbedarf ergibt. In Verbindung mit andauernden Veränderungen in der personellen Ausstattung stehen die Wehren im Marktflecken Weilmünster vor möglicherweise tiefgreifenden Veränderungen.

Weilmünster verfügt derzeit über insgesamt 10 Feuerwehrrhäuser und einen Fahrzeugstellplatz der Freiwilligen Feuerwehr in den Ortsteilen Weilmünster, Laubuseschbach, Wolfenhausen, Aulenhäuser, Diethausen, Ernsthausen, Essershausen, Laimbach, Langenbach, Rohnstadt und Möttau (Fahrzeugstellplatz). Von den bestehenden Anlagen wurden durch den technischen Prüfdienst Hessen 5 Häuser mit „Gelb“ (arbeitsfähig mit Defiziten), 4 mit „Rot“ (mangelhaft) und 1 mit „Grün“ (vorschriftsmäßig) bewertet.

Die Beseitigung aller Mängel ist für die Gemeinde weder technisch noch wirtschaftlich leistbar, so dass in der Umsetzung teilweise Standorte für den wirtschaftlich günstigeren Neubau von Feuerwehrrhäusern entwickelt werden, auch um ggf. Wehren mehrerer Ortsteile zusammenzuführen. Nach der Prüfung von Standortalternativen (einschließlich Ertüchtigung des Hauses am gegebenen Standort) ist in Rohnstadt der Neubau eines Feuerwehrrhauses im Baugebiet „Auf der Fichte“ vorgesehen. Der gewählte Standort ist in dem Baugebiet Teil der als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Grundstücksflächen. Planungsrechtlich sind Feuerwehrrhäuser den Anlagen der öffentlichen Verwaltung zugeordnet und nicht den Anlagen für soziale Zwecke. Das Feuerwehrrhaus ist deshalb am gewählten Standort nicht allgemein zulässig. Mit der Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Fichte“ sollen die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Allgemeine Zulässigkeit der geplanten Einrichtung im Geltungsbereich des Planungsgebiets geschaffen werden.

2 Lage und Abgrenzung des Gebiets, Bestandsübersicht

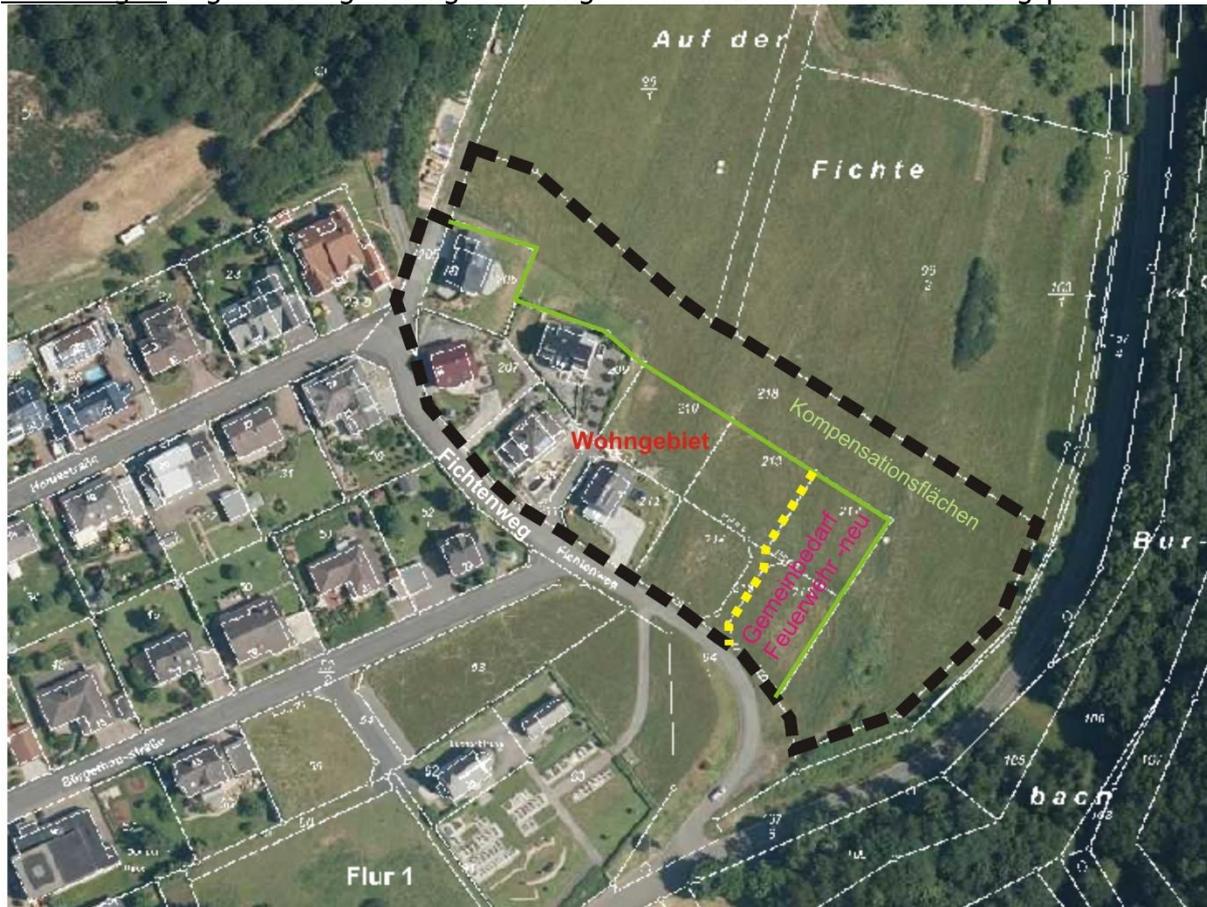
Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Rohnstadt am Fichtenweg. Es umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf der Fichte“ (Rechtskraft am 03.12.2004) mit den Flurstücken 205-218 in der Flur 1. Auf ca. 0,65 ha Fläche setzt der Bebauungsplan Grundstücksflächen als Allgemeines Wohngebiet fest. Im unmittelbaren Anschluss daran (nördlich und östlich) sind naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen ausgewiesen. Der Erschließung von hinterliegenden Grundstücken dienen kurze Stichwege, die auf den Fichtenweg münden.

Von den ausgewiesenen 10 Baugrundstücken sind 5 entsprechend den bauplanungsrechtlichen Festlegungen bebaut, 3 weitere sind zur Bebauung verkauft.

Für den geplanten Neubau des Feuerwehrrhauses ist die Umwidmung der beiden äußersten Grundstücke im Südosten (Flst. 216 und 217) des Bebauungsplangebiets vorgesehen.

¹ FORPLAN Forschungs- und Planungsgesellschaft für Rettungswesen, Brand- und Katastrophenschutz mbH, November 2018

Abbildung 1: Lage und Abgrenzung des Plangebiets mit Inhalten des Bebauungsplanes



Bildquelle: Geoportal Hessen-eigene Bearbeitung

3 Planungserfordernis, Vorgaben, Rahmenbedingungen, Verfahren

Abgeleitet aus dem „Bedarfs- und Entwicklungsplan - Freiwillige Feuerwehr Marktflecken Weilmünster“ besteht für einige Feuerwehrrhäuser Handlungsbedarf zur baulichen Ertüchtigung. Am Standort des Feuerwehrrhauses in Rohnstadt sind verschiedene Mängel festgestellt worden, wie: fehlende Parkplätze, der Stellplatz für das Feuerwehrrfahrzeug ist zu klein, eine Absaug-einrichtung im Gebäude fehlt, Sanitäreinrichtungen sind nicht in ausreichender Zahl vorhanden, es fehlen Lagerflächen, es fehlen Duschköglichkeiten, es fehlt ein Bürobereich.

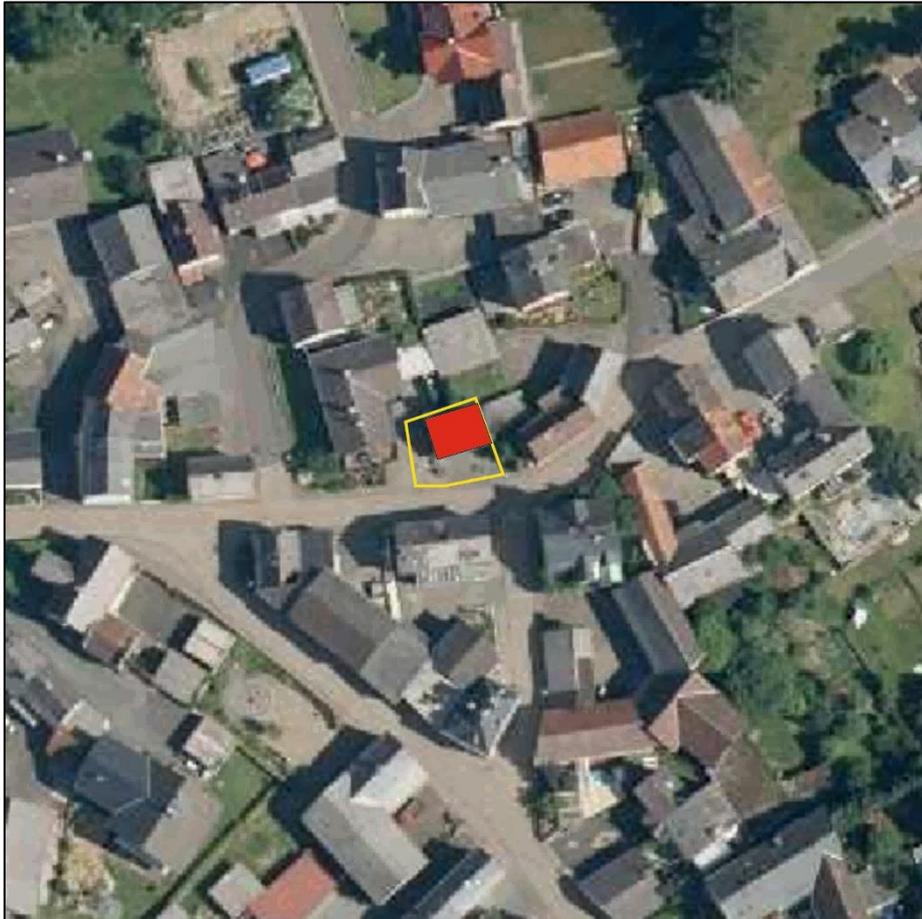
Generell sind die Feuerwehrrhäuser in einen Zustand zu versetzen, der es den Aktiven erlaubt, ohne Eigengefährdung schnell in den Einsatz auszurücken zu können. Drei Stufen von Mängel- und Maßnahmenklassifizierungen beschreiben unterschiedliche Dringlichkeiten für die Mängel-beseitigung:

- A. (Höchste Stufe): Defizite im Unfallschutz mit unmittelbarer Gefahr für Leben und Gesundheit der Einsatzkräfte, die schnellstmöglich beseitigt werden müssen.
- B. (Mittlere Stufe): Defizite, die den Einsatzablauf negativ beeinflussen und zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit mittelfristig beseitigt werden sollten.
- C. (Niedrigste Stufe): Sonstige Mängel ohne zeitliche Dringlichkeit.

Drei Mängel im Feuerwehrrhaus in Rohnstadt sind der Stufe A zugeordnet, 3 weitere der Stufe B.

Im Zuge der Erstellung des Bedarfs- und Entwicklungsplanes wurde eine Prioritätenliste für Neu- und Umbauten von Feuerwehrhäusern und ein Gebäudekonzept aufgestellt. In Rohnstadt wird, auch aufgrund der Neuanschaffung eines Feuerwahrfahrzeuges, der Neubau des Feuerwehrhauses erforderlich. Auf dem kleinen Bestandsgrundstück in der Schultheißenstraße (ca. 130 qm Grundstücksgröße) ist der Neubau nicht realisierbar, eine Einbeziehung von Nachbargrundstücken ist nicht möglich.

Abbildung 2: Derzeitiger Standort Feuerwehrhaus Rohnstadt im städtebaulichen Umfeld



Bildquelle: Geoportal Hessen

Innerhalb der Ortslage sind keine geeigneten Alternativstandorte vorhanden. Entweder stehen die Grundstücke nicht zur Verfügung oder sie waren aufgrund ihrer Lage (z.B. unmittelbar neben Friedhof und Kirche) zu verwerfen. Der ausgewählte neue Standort umfasst gemeindeeigene Grundstücke im Baugebiet „Auf der Fichte“ mit einer Größe von ca. 1.200 qm nahe der Ortsdurchfahrt, die eine gute Erreichbarkeit und damit die Einhaltung der Rettungsfrist gewährleisten.

Der geltende Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet mit den Erschließungsstraßen und den dazu gehörigen Kompensationsflächen fest. Die Grundstücke sind zur Hälfte mit Wohnhäusern neu bebaut. Das neue Feuerwehrhaus soll im Südosten des Gebiets im Bereich zweier Baugrundstücke errichtet werden.

Nach der Rechtsprechung ist ein Feuerwehr(geräte)haus keine Anlage für soziale Zwecke, die nach den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung allgemein zulässig wäre, sondern eine Anlage für Verwaltungen. Eine Anlage für öffentliche Verwaltungen und damit ein Feuerwehr(geräte)haus ist im Allgemeinen Wohngebiet nur ausnahmsweise zulässig.

Um mit der Bebauungsplanänderung die allgemeine Zulässigkeit für den Neubau zu begründen, soll der für das Feuerwehrhaus vorgesehene Planbereich als Fläche für den Gemeinbedarf mit der entsprechenden Zweckbestimmung neu festgesetzt werden. Gleichzeitig ist eine neue Trassierung für einen Kanal notwendig und das Gelände muss zur Schaffung einer ausreichend ebenen Baufläche aufgefüllt werden. Weitere notwendige Änderungen sind die

- Anpassung der Baugrenzen im für den Neubau vorgesehenen Teilgebiet und des angrenzenden Wohnbaugrundstücks,
- Änderung der Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern,
- Anpassung der Verkehrsflächen und
- Anpassung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Stellung der Gebäude.

3.1 Ziele der Raumordnung

Der Planbereich des rechtskräftigen und in Teilen umgesetzten Bebauungsplanes „Auf der Fichte“ liegt innerhalb des im Regionalplan Mittelhessen dargestellten Vorranggebiets Siedlung Bestand. Der Änderungsplan ist an die Ziele der Raumordnung angepasst (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Abbildung 3: Regionalplan Mittelhessen 2010 (unmaßstäblich vergrößert) mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets



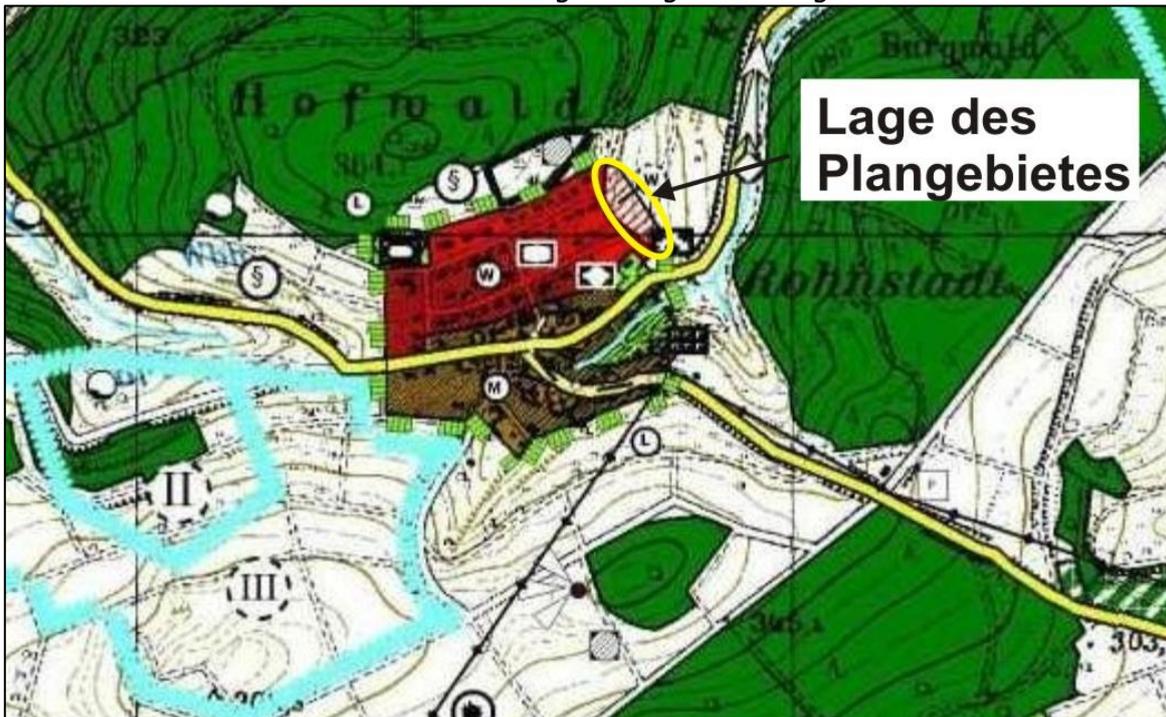
3.2 Flächennutzungsplan

Neben den übergeordneten Zielen der Raumordnung ist das Entwicklungsgebot des § 8 BauGB, nach dem Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, planungsrechtliche Rahmenbedingung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen-Planung. Das geplante Vorhaben, Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche, entspricht nicht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes des Marktflecken Weilmünster.

Da der vorliegende Bebauungsplan im Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt wird, ist der Flächennutzungsplan nachträglich im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13a Abs. 2 Ziff. 2 BauGB).

Abbildung 4: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan des Marktflecken Weilmünster mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes



3.3 Planaufstellungsverfahren

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, zum Zweck der Nachverdichtung oder für „andere“ Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Mit dem Bebauungsplan „Auf der Fichte“ 1.Änderung, werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um innerhalb eines rechtskräftig festgesetzten und größtenteils bereits bebauten Wohngebietes einen Teilbereich neu als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festzusetzen.

Die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für den Neubau eines Feuerwehrhauses in Rohnstadt ist als „andere“ Maßnahme der Innenentwicklung anzusehen. Das Erfordernis für den Neubau ist gegeben (siehe vorangegangene Erläuterungen), Standortalternativen gibt es in Rohnstadt nicht.

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand der bebauten Ortslage von Rohnstadt.

Der Geltungsbereich der vorliegenden 1.Änderung umfasst den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Auf der Fichte“.

Südwestlich des Fichtenweges grenzen die bebauten Ortslage von Rohnstadt (Wohnbebauung) und der örtliche Friedhof an.

Die nach dem Bebauungsplan insgesamt maximal zulässige Grundfläche von ca. 1335qm liegt weit unterhalb des nach § 13a BauGB anzulegenden Grenzwerts von 20.000 qm, bis zu dem das beschleunigte Verfahren ohne weitere Vorprüfungen angewendet werden darf.

Bei der maximal zulässigen Grundfläche von 20.000 qm ist zu berücksichtigen, dass Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, mitzurechnen sind (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB). Unter Heranziehung der Kommentierung zum Baugesetzbuch von Ernst/Zinkahn/Bielenberg (Kommentar zum BauGB, Rn 44 zu § 13a) ist unter der „Kumulation“ folgendes zu verstehen:

1. Eine Kumulation der zulässigen Grundflächen kann grundsätzlich nur zwischen Bebauungsplänen der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB in Betracht kommen.
2. Der „enge sachliche Zusammenhang“ bezeichnet eine in mehrere Teilplanungen aufgeteilte Planung, bei der die Teilpläne alle auf ein Vorhaben zielen. In Fällen der im Städtebau üblichen abschnittswisen Planung (nach Bedarf, Budget, Flächenverfügbarkeit) fehlt es an dem zeitlichen Zusammenhang im Sinne des § 13a BauGB,
3. Als „räumlicher Zusammenhang“ ist ein Nebeneinander, ein Angrenzen der Plangebiete zu verstehen.
4. Im „zeitlichen Zusammenhang“ werden die Bebauungspläne im Sinne von parallel mehr oder weniger gleichzeitig aufgestellt.

Die Gemeinde Weilmünster hat zwar bereits mehrere Bebauungspläne unter Anwendung des § 13a BauGB als Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt, allerdings nicht in dem Ortsteil Rohnstadt. Die Voraussetzungen, wonach eine Kumulation der Flächen zu erfolgen hat sind nicht erfüllt.

Weder wurden hier mehrere Bebauungspläne zur Verwirklichung eines Vorhabens aufgestellt, noch grenzen an den Planbereich andere Bebauungspläne, die den Sachverhalt des räumlichen Zusammenhangs erfüllten. Auch der „zeitliche Zusammenhang“ mit anderen Planungsverfahren ist nicht gegeben.

Die Planung bereitet keine Vorhaben vor, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB. Der Verweis bezeichnet als Belange die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete). Im Planbereich und seinem näheren Umfeld sind keine Schutzgebiete ausgewiesen oder zur Ausweisung vorgesehen. Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB sind gegeben.

4 Inhalte des Bauleitplans, Festsetzungen

Inhaltlich umfasst die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes die in Abschnitt 3 genannten Punkte: Neu festgesetzt wird eine Fläche für den Gemeinbedarf für Anlagen der Verwaltung mit der Zweckbestimmung Feuerwehr, die überbaubaren Flächen werden neu definiert und im betroffenen Planbereich entfallen notwendigerweise bisher festgesetzte Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

Für die Gemeinbedarfsfläche wird eine max. zulässige GRZ mit 0,4 festgesetzt, die gegenüber der zulässigen Grundfläche im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes von 0,25 heraufgesetzt wird, um den Erfordernissen für den Neubau eines Feuerwehrhauses gerecht zu werden. Zugleich wird in Textfestsetzung Ziff.1 festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Zuwegungen,

Übungsflächen (Hofffläche) und sonstigen befestigten Außenbereichen bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,75 überschritten werden (§ 19(4) Satz 3 BauNVO). Diese Festsetzung resultiert aus dem Erfordernis eines vergleichsweise hohen Anteils versiegelter Flächen im Bereich eines Feuerwehr(geräte)hauses, welches großzügige Hoffflächen zu Übungszwecken und zum Rangieren der Fahrzeuge benötigt.

Geringfügig angepasst wird der an die Gemeinbedarfsfläche angrenzende Anliegerweg. Eine Verbreiterung gegenüber der bisherigen Festsetzung von 4m auf neu 6m ist für die Anbindung der zukünftigen Gemeinbedarfsfläche mit den notwendigen Stellplätzen erforderlich.

Die Festsetzungen für das Allgemeine Wohngebiet und die Kompensationsflächen im Bebauungsplan bleiben unverändert. Lediglich für 3 Grundstücksbereiche im Südosten, an die Gemeinbedarfsfläche angrenzend, im Bebauungsplan mit B gekennzeichnet, werden die Bestimmungen zur Bemessung der Gebäudehöhe neu gefasst. Auch im Bereich der neu aufgenommenen Fläche für den Gemeinbedarf werden die Bestimmungen zur Bemessung der Gebäudehöhe neu gefasst - die zulässige Höhe der baulichen Anlagen bleibt dabei unverändert. Die Neuregelung ist erforderlich, weil zur Schaffung des Baugrundes Geländeauffüllungen erforderlich sind und das natürliche Gelände, wie bisher festgesetzt, in diesem Bereich als Bezugsebene untauglich wird. Für die Auffüllung liegt eine Vermessung mit den neuen Höhenangaben über NN vor, so dass die neuen Festsetzungen zur max. zulässigen Trauf-, bzw. Firsthöhe für die betroffenen Grundstücke im Änderungsplan an die bisher geltenden Regelungen angepasst werden.

Im Bereich der bebauten Grundstücke besteht kein Anpassungsbedarf.

5 Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange

Durch die Änderungsplanung werden die im Zuge des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan „Auf der Fichte“ abgearbeiteten und abschließend abgewogenen Belange nicht entscheidend stärker betroffen.

5.1 Wasserwirtschaft, Bodenschutz, Erschließung

5.1.1 Gewässerschutz

Oberirdische Gewässer sind von der Planung nicht betroffen.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten (Trinkwasserschutz, Heilquellenschutz).

5.1.2 Bodenschutz

Nachsorgender Bodenschutz:

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes befinden sich nach Kenntnis der Gemeinde Weilmünster keine Altflächen oder Altlastverdachtsflächen.

Sollten im Zug von Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten wahrgenommen werden, sind die Bauarbeiten an dieser Stelle abzubrechen und der Sachstand unverzüglich dem Regierungspräsidium Gießen zur Prüfung anzuzeigen.

Vorsorgender Bodenschutz in der Bauleitplanung ist bereits über § 1a BauGB gesetzlich verankert und umfasst im Wesentlichen²

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

- die Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen,
- den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur,
- einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden, unter anderem durch eine Begrenzung der Flächeninanspruchnahme auf das notwendige Maß.

Neue, über den rechtskräftigen Bebauungsplan „Auf der Fichte“ hinausgehende nennenswerte Eingriffe in den Boden werden mit dem Änderungsplan nicht vorbereitet.

Für den neuen Standort des Feuerwehrhauses werden 2 Grundstücke herangezogen, die bereits rechtskräftig für eine zukünftige Wohnbebauung festgesetzt waren. Unter Berücksichtigung der geplanten Neubebauung mit einem Feuerwehr(geräte)haus einschließlich dazugehöriger Hof- und Stellflächen ist eine geringfügige Heraufsetzung gegenüber der bisher geltenden GRZ von 0,25 auf neu 0,4 für die Gemeinbedarfsfläche erforderlich.

Mit Umsetzung der Planung wird der Boden auf diesen Flächen verändert und teilweise auch unwiederbringlich verloren gehen.

Unter dem Gesichtspunkt des vorsorgenden Bodenschutzes ist jedoch eine Umnutzung innerhalb eines bereits rechtskräftig festgesetzten Baugebietes der zusätzlichen Neuüberplanung bislang unberührter Freiflächen im Außenbereich vorzuziehen.

Mit Umsetzung der vorliegenden Planung soll unter Einhaltung der GRZ und den Vorgaben zur Begrünung und wasserdurchlässigen Befestigung die Neuinanspruchnahme des Schutzgutes Boden minimiert werden.

Unter diesen Gesichtspunkten steht die Planung im Einklang mit den gesetzlichen Grundlagen und den politischen Zielvorgaben für einen sparsamen Umgang mit dem Boden.

Schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen sind bei den geplanten Nutzungen nicht zu erwarten.

Durch geeignete Maßnahmen können Veränderungen der Bodenstruktur im Zuge der Baumaßnahmen gemindert werden. Die Bauherren sollen aus diesem Grunde zu einer bodenschonenden Bauausführung angehalten werden.

Im Rahmen der Bauausführung ist auf sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens zu achten. Lagerflächen vor Ort sind zu kennzeichnen; die Höhe der Bodenmieten darf 2m bzw. 4m (bei Ober bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren, zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren (Kap.6 Zwischenlagerung, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau und sonstigen Abgrabungsflächen HMUKLV März 2017“).

Folgende Informationsbroschüren des Hess. Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz sind zu beachten:

„Boden - mehr als Baugrund“ und „Boden - damit Ihr Garten funktioniert“ beide zum Download unter der homepage: Umwelt.hessen.de.

5.1.3 Erschließung, Brandschutz, Abfallwirtschaft

Das Plangebiet ist voll erschlossen. Mit der vorliegenden Planung werden keine neuen Erschließungsflächen / Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

Der Verlauf des Abwasserkanals wird gegenüber der rechtskräftigen Planung geändert und verläuft neu in dem südlichen Anliegerweg.

Das im Planungsgebiet anfallende Schmutzwasser ist den vorhandenen kommunalen Abwasseranlagen zuzuführen. Die Kläranlage Weilmünster ist geeignet und ausreichend bemessen, um das anfallende Schmutzwasser ordnungsgemäß zu reinigen.

Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen soll soweit möglich verwertet, bzw. versickert werden (§ 37 Abs.4 HWG). Dieser Hinweis ist Bestandteil der Plankarte.

Wasser aus Hof- und Grundstücksdrainagen darf nicht in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden.

Ausreichend bemessene Bewegungs- und Aufstellflächen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge sind gem. DIN 14090 „Feuerwehruzufahrten und Aufstellflächen“ vorzusehen.

Die Löschwassermenge ist entspr. dem DVGW Arbeitsblatt W405 sicherzustellen.

Bei Abriss- und Erdarbeiten sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Stand 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten.

5.2 Verkehr

Die unmittelbare Zufahrt erfolgt über den „Fichtenweg“, ergänzt um kurze Stichwege zur Erschließung der hinterliegenden Baugrundstücke. Der „Fichtenweg“ mündet in die „Schultheißenstraße“ (K 443), über die die Verkehrsanbindung an das überörtliche Straßennetz gegeben ist. Weitere Verbindungen bestehen über die Ortsstraßen „Heidestraße“ und „Bürgerhausstraße“. Mit den kurzen Anschlusswegen können aus dem ausgewiesenen neuen Feuerwehrstandort die Rettungsfristen eingehalten werden.

Rohnstadt ist über die VLD-Buslinie LM 56 in das öffentliche Verkehrsnetz eingebunden. Die Haltestelle „Rohnstadt Ortsmitte“ ist fußläufig in ca. 5 Gehminuten erreichbar.

5.3 Umweltprüfung, Eingriffe in Natur und Landschaft

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die im vereinfachten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden, wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen und Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Tatsächlich führt die Bebauungsplanänderung nicht zu stärkeren Eingriffen in Natur und Landschaft: die überbaubaren Flächen werden nicht nennenswert vergrößert, die Grundflächenzahl bleibt im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets unverändert. Die geringfügige Heraufsetzung der GRZ im Bereich der neuen Gemeinbedarfsfläche ist an die tatsächlichen Bedürfnisse eines Feuerwehrstandortes angepasst.

Festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen sind noch nicht umgesetzt, bleiben aber Planungsbestandteil und gelten auch zukünftig weiter.

Unberührt von diesen Maßgaben des § 13a BauGB ist zu prüfen, ob Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder spezielle artenschutzrechtliche Anforderungen betroffen sind: ausgewiesene Schutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotope sind laut dem Informationsportal „natureg.hessen.de“ von der Planung nicht betroffen. Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks „Hochtaunus“

Die Planung bereitet kein Projekt vor, für das die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung vorgeschrieben ist. Eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht auch für die städtebauliche Planung nicht (Anlage 1 zum UVPG, Ziffer 18).

5.4 Denkmalschutz

Eine Gesamtanlage ist für Rohnstadt nicht ausgewiesen, im Plangebiet und seinem näheren Umfeld befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude oder Anlagen.

Für unbekanntes denkmalrelevante Befunde (Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste usw.) gilt die allgemeine denkmalrechtliche Sicherungs- und Informationspflicht (§ 21 HDSchG).

6 Bodenordnung

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