

Gemeine Hüttenberg, Ortsteil Hüttenberg

Begründung

Bebauungsplan Nr. 1.05

„Leihgesterner Weg“ – 5. Änderung

Satzung

Planstand: 31.05.2021

Projektnummer: 202719

Projektleitung: M. Wolf (Stadtplaner AKH / SRL)

Planungsbüro FischerPartnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

1	Vorbemerkungen	4
1.1	Planerfordernis und -ziel	4
1.2	Änderungen und erneute Auslegung	6
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	7
1.4	Regionalplanung	7
1.5	Vorbereitende Bauleitplanung	7
1.6	Verbindliche Bauleitplanung	8
1.7	Sonstige informelle Planungen	9
1.8	Innenentwicklung und Bodenschutz	11
1.9	Verfahrensart und -stand	12
2	Städtebauliche Konzeption	14
3	Verkehrliche Erschließung und Anbindung	15
4	Inhalt und Festsetzungen	16
4.1	Art der baulichen Nutzung	16
4.2	Maß der baulichen Nutzung	17
4.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	20
4.4	Landschaftspflegerische und eingriffsminimierende Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25a und b BauGB	20
5	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	21
6	Wasserrechtliche Festsetzung	21
7	Berücksichtigung umweltschützender Belange	22
7.1	Umweltprüfung und Umweltbericht	22
7.2	Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft	22
7.3	Biotop- und Nutzungstypen	24
7.4	Artenschutz	27
7.5	Natura-2000-Gebiete und weitere Schutzgebiete	29
7.6	Gesetzlich geschützte Biotope und Kompensationsflächen	29
7.7	Landschaft	30
7.8	Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit	31
7.9	Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität	31
7.10	Kultur- und sonstige Sachgüter	32
7.11	Ausgleichsmaßnahmen und Zuordnung	32
7.12	Eingriffs- und Ausgleichsplanung	32
7.13	Artenschutzrechtliche Belange	33
8	Klimaschutz	33
9	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	33
9.1	Überschwemmungsgebiet	33

9.2	Wasserversorgung und Grundwasserschutz	34
9.3	Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen	36
9.4	Abwasserbeseitigung	37
9.5	Abflussregelung	40
9.6	Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft	40
10	Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	41
11	Hinweise zum vorsorgenden Bodenschutz	41
12	Kampfmittel	43
13	Immissionsschutz.....	43
14	Denkmalschutz.....	43
15	Erneuerbare Energien und Energieeinsparung	44
16	Sonstige Infrastruktur	45
17	Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise	46
18	Bodenordnung	50
19	Flächenbilanz	50

1 Vorbemerkungen

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB)

Abbildung 1: Übersichtskarte des Änderungsbereiches



1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hüttenberg hat am 28.10.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes 1.05 „Leihgesterner Weg“ – 5. Änderung beschlossen. Auf Basis des Aufstellungsbeschlusses wurde mit den Vorhabenträger und den betroffenen Gewerbebetrieben eine städtebauliche Konzeption ausgearbeitet und in mehreren gemeinsamen Gesprächen in der Gemeindeverwaltung abgestimmt.

Das Planerfordernis einer städtebaulichen Neuordnung und Nachverdichtung ergibt sich aufgrund der Örtlichkeiten, da das zentrale Gebiet (bisher als Gewerbegebiet ausgewiesen) seit einigen Jahren brach liegt (Flurstück 77/6). Der dort ehemals ansässige Gewerbebetrieb wurde verlagert und eine

entsprechende Nachfolgenutzung konnte für das Gelände und die Gewerbebauten nicht gefunden werden. Der Vorhabenträger hat sich daraufhin dazu entschlossen, die gewerblichen Gebäude niederzulegen und durch eine markante Architektur mit einer neuen festgelegten Nutzungsart zu ersetzen und zu entwickeln.

Aufgrund der Lage des Gebietes und der Vorprägung hat sich die Gemeinde und der Vorhabenträger dazu entschlossen ein Urbanes Gebiet (MU) im Sinne des § 6a Baunutzungsverordnung auszuweisen, um die Nutzungsvielfalt für diesen Bereich unter dem Aspekt einer sinnvollen und den Örtlichkeiten angepassten harmonischen Nachverdichtung zu entsprechen. Die vom Büro Bergmann & Müller aus Ehringshausen erarbeiteten Pläne wurden dann mehrfach in der Gemeinde in den politischen Gremien vorgestellt und diskutiert sowie Modifizierungen vom Ursprungsplan vorgenommen.

Die geplante Ausweisung als Urbanes Gebiet erfasste auch den südwestlichen Teil des ehemaligen Gewerbegebietes, in dem auch die dortigen Gewerbetreibenden mit der Ausweisung eines Urbanen Gebietes und der künftigen Nutzungsvielfalt in dieser Gebietskategorie einer Überplanung der Flächen zugestimmt haben. Ein weiteres städtebauliches Erfordernis hat sich im Bereich des Steinberger Weges / Ecke Berliner Straße ergeben, da die dort ursprünglich vorgesehenen Baugrundstücke und Erschließungsstraßen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan in den Grundstückszuschnitten anders entwickelt wurden, so dass die jetzige vorliegenden 5. Änderung die aktuell umgesetzten Nutzungsaufteilungen im Gelände sowie auf der westlich angrenzenden Grundstücksfläche (WA1a) neu überplant und städtebaulich ordnet. Dadurch können noch einmal 4 Wohnbaugrundstücke und eine weitere Fläche als Urbanes Gebiet ausgewiesen werden, in dem u.a. auch Mehrfamilienhäuser möglich sind. Auch die Erschließungsstraßen und -wege in diesen Bereichen wurden geändert, da der Steinberger Weg gegenüber der Ursprungsplanung schmaler gebaut worden ist, so dass auch hier die Erschließung mit in die 5. Änderung eingeflossen ist.

Mit der gesamten Überplanung im Bereich der Berliner Straße verfolgt die Gemeinde Hüttenberg das Planziel, die bestehende und künftige Nutzung den Örtlichkeiten anzupassen, den Anforderungen der Bebauungspläne der Innenentwicklung gerecht zu werden (Stichwort Nachverdichtung) und somit eine moderate Entwicklung des Innenbereiches mit einem Urbanen Gebiet (anstelle eines Gewerbegebietes) vorzusehen. Gleichzeitig erfolgt die Optimierung der bisher ausgewiesenen Wohnbauflächen, so dass in der Summe der Überplanung dieses Bereiches eine deutliche städtebauliche Aufwertung gegenüber den heutigen bestehenden und brachliegenden Gebieten erzielt werden kann. Aufgrund der Lage und der geplanten Art der baulichen Nutzung ist die Anwendung des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) grundsätzlich zulässig und wird hier für das vorliegende Verfahren angewandt.

Abbildung 2: Lage des Plangebietes



Quelle: Geoportal Hessen 2020 (<http://www.geoportal.hessen.de/>)

genordet, ohne Maßstab

1.2 Änderungen und erneute Auslegung

Die Gemeinde Hüttenberg hat gemäß § 3 Abs.2 BauGB vom 15.06.2020 bis einschl. 31.07.2020 eine Offenlage (öffentliche Auslegung der Unterlagen in der Gemeindeverwaltung) durchgeführt. Aufgrund der vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange bzw. Fachbehörden werden Konkretisierungen und Änderungen in Bezug auf die Höhenentwicklung und auf die unteren Bezugspunkte von Firsthöhe und Oberkante der Gebäude vorgenommen. Diese zusätzlichen konkretisierenden Festsetzungen erfordern eine erneute eingeschränkte Offenlage des Bebauungsplanes.

Folgende Änderungen und Ergänzungen werden vorgenommen:

1. Im WA 1 und WA 1a werden die Traufhöhenfestsetzungen aus der Planung herausgenommen.
2. Im WA 1 und WA 1a werden die unteren Bezugspunkte neu definiert. Die festgesetzten Höhen beziehen sich nun auf die Oberkante-Erdgeschoss-Rohfußboden (OKEFB).
3. Im MU 2 wird neben der Zahl der Vollgeschosse eine absolute Höhe der Oberkante des Gebäudes festgesetzt, hier 192,00 üNN.
4. Im MU 3 wird eine Firsthöhenfestsetzung vom 10,50m ab Oberkante Erdgeschoss- Rohfußboden festgesetzt.
5. Im MU 4 wird neben der Zahl der Vollgeschosse eine absolute Höhe der Oberkante des Gebäudes festgesetzt, hier 195,00 üNN.
6. Im MU 4a wird neben der Zahl der Vollgeschosse eine absolute Höhe der Oberkante des Gebäudes festgesetzt, hier 192,00 üNN.

Die Konkretisierungen erfordern eine erneute eingeschränkte Offenlage gemäß b§ 4a Abs.3 BauGB.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

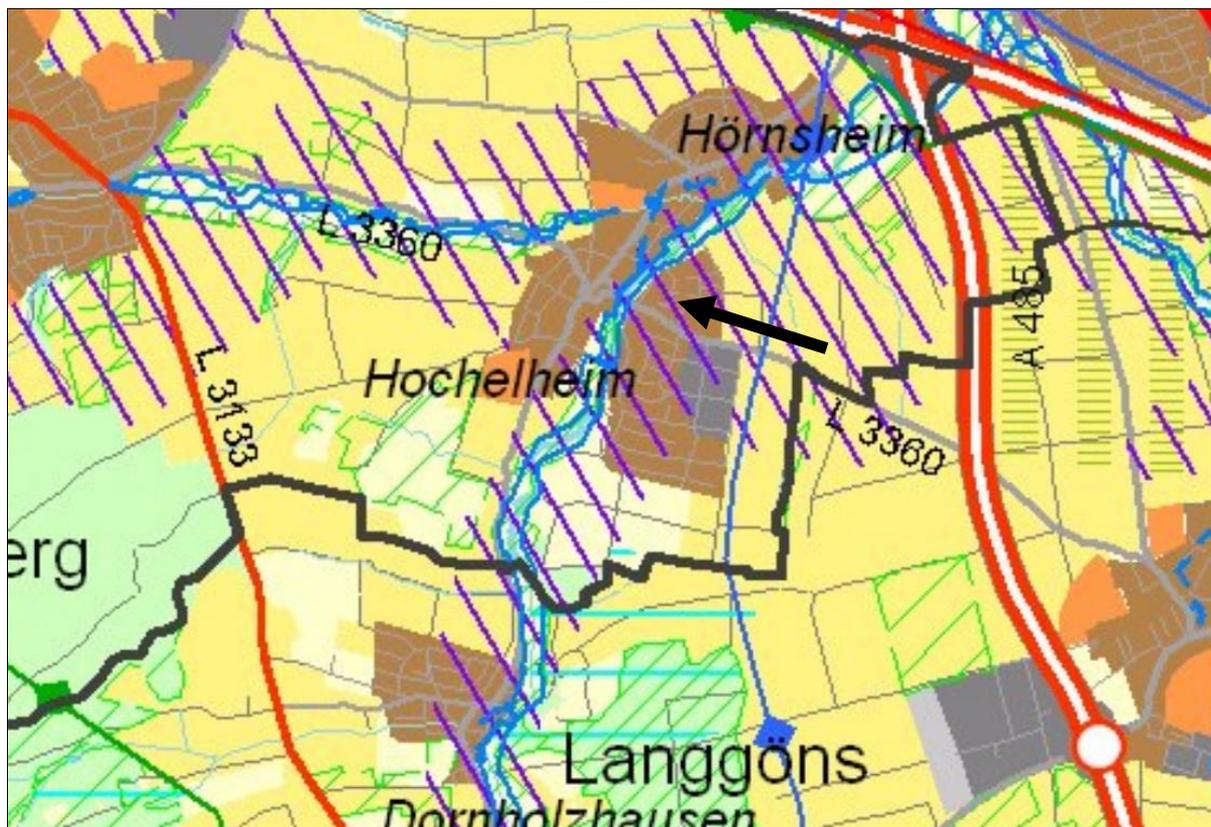
Die Abgrenzung des Geltungsbereiches der 5. Änderung beschränkt sich auf einen Abschnitt zwischen der Langgönser Straße, Berliner Straße und Steinberger Weg. Betroffen sind die Flurstücke 12-14, 15/2tlw., 15/5, 15/6, 77/4, 77/6, 113tlw., 119, 120/1, 120/2, 120/3, 120/4, 120/5 in der Flur 3 Gemarkung Hüttenberg (Hochelheim).

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist auf der Übersichtskarte (Abb.1) auf Seite 4 und im Luftbild (Abb.2) ersichtlich. Derzeit liegen die Flächen im Plangebiet brach (Gewerbeflächen mit Gebäuden, ein Großteil des Gebietes) bzw. Teilbereiche im Südwesten und Nordosten werden als Gewerbegebiet mit Wohnnutzungen und als Allg. Wohngebiet genutzt.

1.4 Regionalplanung

Das Plangebiet liegt vollständig in einem Vorranggebiet Siedlung Bestand. Aufgrund der überwiegenden Lage in einem Vorranggebiet Siedlung Bestand und der umgebenden Nutzungen wird das siedlungsstrukturelle Integrationsgebot gewahrt. Somit ist die vorliegende Bauleitplanung gemäß § 1 Abs.4 BauNVO an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Abbildung 3: Regionalplan Mittelhessen 2010

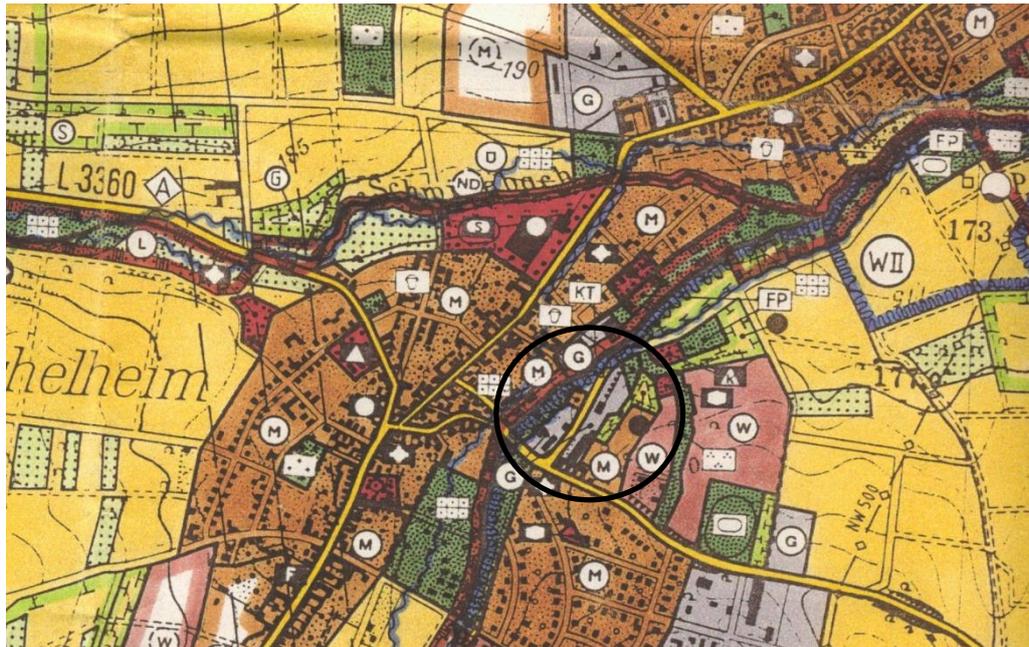


1.5 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Hüttenberg (aus dem Jahr 2002) befindet sich derzeit in seiner Fortschreibung. Aktuell stellt der wirksame Flächennutzungsplan das Plangebiet als

gewerbliche und gemischte Baufläche (jeweils Bestand) dar. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, steht die Darstellung des Flächennutzungsplanes den geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan somit zunächst entgegen. Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Abbildung 4: Wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Hüttenberg (2002)



1.6 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1.05 „Leihgesterner Weg“. Das Plangebiet wird hier zum Teil als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO sowie als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen. Die östlich und nordöstlich angrenzenden Flächen werden als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO sowie als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Die Nutzungsausweisungen werden geändert, das Gewerbe- und Mischgebiet vollständig zurückgenommen und in ein Urbanes Gebiet umgewandelt. Das nördliche Mischgebiet wird aufgrund des Bestandes in ein Allg. Wohngebiet umgewandelt. Da eine bauliche Umwandlung mit einer Nachverdichtung sowie die Entstehung eines neuen Urbanen Gebietes vorgesehen ist, erfolgt die Darstellung von überbaubaren Flächen und Baugrenzen innerhalb des Plangebietes. Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend den umliegenden Gebäuden und Nutzungen des vorhandenen Mischgebietes sowie des Allgemeinen Wohngebietes und mit den Festsetzungen für ein Urbanes Gebiet abgestuft und auf die umliegenden Strukturen angepasst. Gleichzeitig wird der Aspekt der Wiedernutzbarmachung von innerörtlichen Siedlungsflächen im Sinne des § 1a BauGB (...sparsamer Umgang mit Grund und Boden...) durch die Planung aufgegriffen.

Abbildung 5: Bebauungsplan Nr. 1.05 „Leihgesterner Weg“

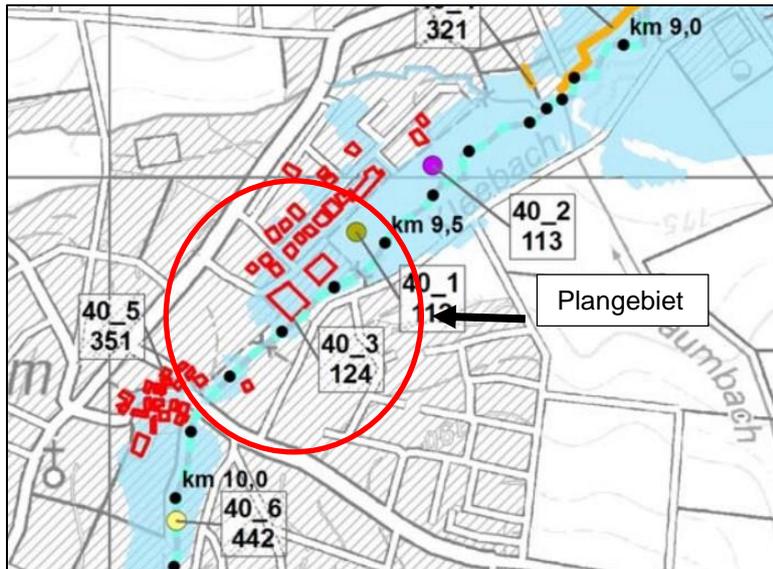


1.7 Sonstige informelle Planungen

Überschwemmungsgebiet

Der Hüttenberger Ortsteil Hüttenberg (Gemarkung Hochelheim) befindet mit Teilen der Siedlungsfläche aufgrund des Kleebaches innerhalb eines Überschwemmungsgebietes, bei dem es hauptsächlich linksseitig des Kleebaches zwischen dem Gewässer und der Hauptstraße zur Überschwemmung einzelner Objekte kommen kann. Im Rahmen der vorliegenden Planung werden vor allem Teile der *Berliner Straße* sowie am westlichen Rand des Geltungsbereiches vom Überschwemmungsgebiet tangiert.

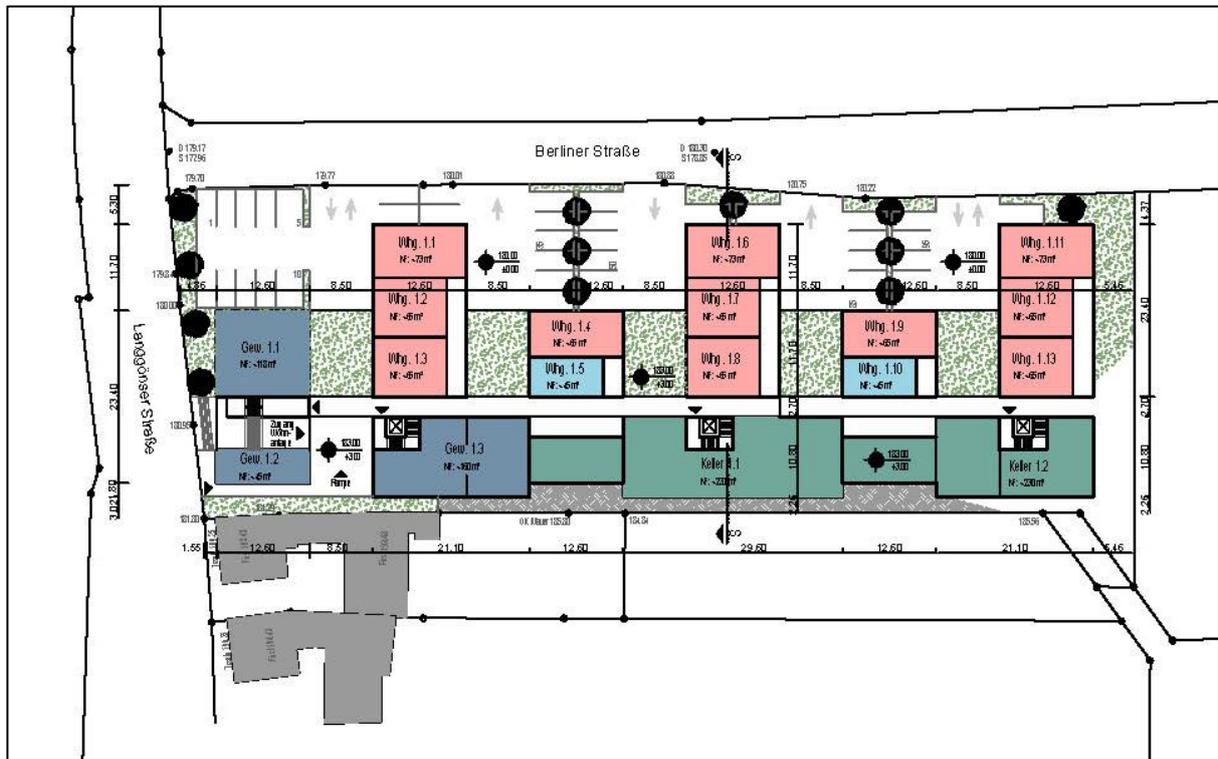
Abbildung 6: Überschwemmungsgebiet im Ortsteil Hüttenberg (Hochelheim)



Quelle: https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/wasser/hochwasser/hwrmp/Lahn/massnahmeplanung/40_K_Hochelheim.pdf, Abfrage 08.06.2020

Für das geplante neue Urbane Gebiet liegt ein Freiflächenplan des Architekturbüros Bergmann & Müller vor, dass zunächst eine Grundlage für die vorliegende Bebauungsplanänderung im Bereich des ehemaligen Gewerbegebietes ist. Die Gebäudestellung, Parklatzflächen und die westliche Zufahrt wurden direkt übernommen und über die Baugrenzen gesichert.

Abbildung 7: Freiflächenplan des Architekturbüros Bergmann & Müller (unverbindliches Konzept)



Des Weiteren liegt bereits ein simulierter Entwurf vor, um eine Verbildlichung der zukünftigen Gebäude im zentralen Urbanen Gebiet (ehemalige Gewerbeflächen) zu ermöglichen.

Abbildung 8: Simulierte Darstellung des Planvorhabens (unverbindliches Konzept)



1.8 Innenentwicklung und Bodenschutz

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

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass 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 und auszuschöpfen.

Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und mit dem Planvorhaben eine Nachverdichtung und somit eine neue städtebaulich vertretbare Ordnung im Innenbereich der Gemeinde Hüttenberg im Ortsteil Hüttenberg (Gemarkung Hochelheim) erfolgt, wird

davon ausgegangen, dass das Ziel der Innentwicklung hiermit als erfüllt gilt. Eine Alternativenprüfung kann somit entfallen.

1.9 Verfahrensart und -stand

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs.1 BauGB	28.10.2019 Bekanntmachung: 05.06.2020*
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB	15.06.2020 – 31.07.2020 Bekanntmachung: 05.06.2020*
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB	Anschreiben: 10.06.2020 Frist analog § 3 Abs.2 BauGB
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs.3 i.V.m. § 3 Abs.2 BauGB	08.02.2021 – 19.02.2021 Bekanntmachung 29.01.2021* Erneute Bekanntmachung am 05.03.2021** Auslegung 18.03.2021 bis 01.04.2021
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs.3 i.V.m. § 4 Abs.2 BauGB	Anschreiben: 04.02.2021 Frist analog § 3 Abs.2 BauGB Erneutes Anschreiben 15.03.2021** Frist analog § 3 Abs.2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs.1 BauGB	31.05.2021

*Die Bekanntmachungen erfolgen in den Hüttenberger Mitteilungsblatt (amtliches Bekanntmachungsorgan der Gemeinde Hüttenberg).

**Aufgrund eines redaktionellen Fehlers bei der Bereitstellung der Begründung auf der Homepage der Gemeinde Hüttenberg (Internetbeteiligung gemäß § 4a Abs.4 BauGB) und der Firsthöhenfestsetzung im MU 3 muss die Bekanntmachung und Auslegung des o.g. Bauleitplanverfahrens wiederholt werden. Der Auslegungszeitraum der Offenlage und die Einsichtmöglichkeit in die Planunterlagen werden entsprechend neu terminiert, die bisher abgegebenen Stellungnahmen behalten aber ihrer Gültigkeit.

Derzeit liegen Gründe vor (Corona-Pandemie), die gesetzlich vorgeschriebene Auslegungszeit des § 3 Abs.2 BauGB von mindestens einem Monat um zwei Wochen zu verlängern.

Es wird gemäß § 4a Abs.3 Satz 2 BauGB bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden können (siehe unter Kapitel 1.2) und dass die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme auf 2 Wochen verkürzt wird.

In Ergänzung der o.g. Ausführungen weist die Gemeinde Hüttenberg in der Bekanntmachung zur Offenlage aufgrund der aktuellen Entwicklung der Corona-Pandemie und der damit verbundenen Einschränkungen für die Öffentlichkeit auf die entsprechend angepassten Öffnungszeiten der Verwaltung und auf geänderte und ergänzte Einsichtsmöglichkeiten der Planunterlagen hin.

Für Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, hat der Gesetzgeber 2007 das beschleunigte Verfahren zur Innenentwicklung eingeführt.

Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben, da der Bebauungsplan die städtebauliche Nachverdichtung mit Wohnbebauung auf einer innerörtlich im geschlossenen Bebauungszusammenhang gelegenen Fläche zum Ziel hat. Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen. Vorliegend bleibt die zulässige Grundfläche in Höhe von 862 m² deutlich unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 m². Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet und Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt. Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind, sodass das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB, den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich für den durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft nicht erforderlich ist. Dies gilt allerdings nur für den naturschutzrechtlichen Eingriff. Der Artenschutz ist unabhängig hiervon zu bewerten und bei Erforderlichkeit (Betroffenheit des § 44 BNatSchG) entsprechend zu beachten und auszugleichen.

2 Städtebauliche Konzeption

Primäres Ziel der vorliegenden Planung ist die Wiedernutzbarmachung der ehemaligen gewerblichen Nutzung auf der Parzelle 77/6, östlich der Berliner Straße / Ecke Langgönser Straße. Der Gewerbebetrieb mit einer ca. 130m langen und 26m breiten Gewerbehalle und zahlreichen befestigten Freiflächen weist einen Versiegelungsgrad von nahezu 95% auf. Die gewerbliche Nutzung ist seit einigen Jahren aufgegeben, weil der Betrieb auf einen anderen Standort mit Expansionsmöglichkeiten verlagert wurde. Eine Nachfolgenutzung konnte in den letzten Jahren nicht gefunden werden, so dass die komplette Niederlegung der gewerblichen Gebäude und eine Neuerrichtung von baulichen Anlagen vorgesehen ist. Das Büro Bergmann & Müller aus Ehringshausen hat hierzu zahlreiche Pläne mit einer entsprechenden Varianten (Carré 2020, siehe Abb.8) ausgearbeitet, die dann in den politischen Gremien diskutiert und Veränderungen in der Art der Nutzung und der Gestaltung und Höhe der baulichen Anlagen erfahren hat. Im Ergebnis wird sowohl im Süden als auch im Norden des Gebäudes eine Abstufung der Vollgeschosse vorgenommen, damit sich die Planung in die bestehende Bebauung im Bereich Langgönser Straße sowie als Übergang zur Wohnbebauung im Bereich Berliner Straße / Steinberger Weg in die Örtlichkeiten einfügt. Das Gebäude wird in seiner Massivität durch die Auflockerung der Fassade und durch die kammartigen Einschnitte der Gebäudekörper in seiner Massivität und Kubatur soweit gestaltet und zurückgenommen, dass es sich in die Örtlichkeiten (Siedlungsstruktur und Topografie) einfügt. In Verbindung mit der geplanten Dachbegrünung und den zu errichteten Staffelgeschossen sowie den vorhandenen Geländebeziehungen kann ein Übergang zwischen den eher ein- bis zweigeschossigen Gebäuden und bisher gewerblichen Nutzungen im Südwesten des Plangebietes zu den zweigeschossigen Wohngebäuden im Bereich Steinberger Weg / Langgönser Straße geschaffen werden. Dabei wird die Topografie auf dem Gelände in der Form ausgenutzt, dass im Untergeschoss eine Tiefgarage errichtet wird, um den entsprechenden Stellplatznachweis für die zahlreichen unterschiedlichen Nutzungen im Urbanen Gebiet nachweisen zu können. Durch die gestaffelte Höhenentwicklung und den gestaffelten Fassaden entlang der Berliner Straße kann die Kubatur optisch deutlich aufgelockert werden, die zusammen mit den zusätzlichen Baumpflanzung entlang der Berliner Straße auch eine Reduzierung des Eingriffes in das Ortsbildes bewirken. Aufgrund der vielfältigen Nutzung, die im Bereich dieses Gebäudes untergebracht werden sollen (angedacht sind u.a. Wohnungen, Arztpraxen, weitere nicht störende Dienstleistungsbetriebe), können durch die festgesetzten Grundflächenzahlen, die im Urbanen Gebiet höher sind als in einem Mischgebiet, eine moderate Nachverdichtung vorbereitet werden.

Für den südwestlichen Teil (Langgönser Straße Nr. 11 und 13) ist die bisherige Ausweisung der Fläche als Gewerbegebiet ebenfalls die Umnutzung und Ausweisung eines Urbanen Gebietes vorgesehen, damit die dortigen Gewerbetreibenden künftig die Möglichkeit haben auch Wohnnutzungen außerhalb des eigentlichen Gewerbebetriebes vorsehen zu können. Zudem ist das Angebot der Nutzungsvielfalt im Urbanen Gebiet gegenüber dem Gewerbegebiet wesentlich höher, was vor allem seitens der Betriebe perspektivisch begrüßt wird.

Die Geschossigkeit wird in diesem Bereich auf insgesamt zwei Vollgeschosse festgesetzt, so dass in der Summe und gegenüber dem bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplan auch hier eine städtebaulich vertretbare Nachverdichtung sowohl in der Bausubstanz als auch in der Art der baulichen Nutzung vorgesehen werden kann.

Das dritte Element der städtebaulichen Konzeption ist der Übergang im nordöstlichen Plangebiet zu den bestehenden Wohngebieten im Bereich Steinberger Weg. Die dort ausgewiesenen 6 Bauplätze sind in

der Grundstücksaufteilung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan (hier als Mischgebiet ausgewiesen) anders gelegt worden, so dass die ursprünglich angedachte 7,5m breite Erschließungsstraße (Steinberger Weg) in der tatsächlichen Umsetzung auf 5m festgelegt wurde. Hierdurch sind die einzelnen Baugrundstücke etwas größer geworden, so dass auch die Baugrenzen bzw. Baufenster den neuen örtlichen Gegebenheiten angepasst wurden. Die westliche Baureihe im Allg. Wohngebiet (1a) wurde darüber hinaus zusammen mit dem Urbanen Gebiet 2 neu überplant und die Möglichkeit der Errichtung von Mehrfamilienhäusern geschaffen (Z = II + Staffelgeschoss). Die Erschließung dieser Bereiche erfolgt zum einen über die Berliner Straße, zum anderen über die heutige Zufahrt zum oberen Teil des ehemaligen Gewerbegebietes, die nun in eine Privatstraße umgewidmet werden soll und somit die vier Grundstücke und die Privatstraße von einem privaten Vorhabenträger entwickelt wird. Auch hier ist im Übergang zum Urbanen Gebiet 4a und 4 die Geschossigkeit auf zwei bzw. zwei Geschosse mit Staffelgeschoss (zwingend) festgesetzt, so dass in der Summe von der bestehenden Wohnbebauung im Bereich Steinberger Weg zum Urbanen Gebiet (ehemaliges Gewerbegebiet) eine Höhenstaffelung der Gebäudestruktur in Anlehnung an die vorhandene Topographie vorgenommen wird.

Die Erschließung aller drei Abschnitte erfolgt weiterhin über die Berliner Straße, die in ihrer Ausdehnung gemäß Katastergrundlage gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen wird. Hierbei liegt ein Teil der vorhandenen und bauplanungsrechtlichen gesicherten Straßenfläche im Überschwemmungsgebiet des Kleebackes, wobei die jetzt vorgenommene Darstellung primär die Übernahme aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan darstellt bzw. den Örtlichkeiten entspricht. Eine neue Siedlungsflächenausweisung in das Überschwemmungsgebiet erfolgt durch die vorliegende Planung nicht. Die gegenüber der Ursprungsplanung reduzierte Straßenbreite des Steinberger Weges ist in der jetzt vorliegenden 5. Änderung mit aufgenommen und festgesetzt worden.

Die Überplanung dieses überwiegend bebauten Bereiches und die erfolgten Festsetzungen lehnen sich an die bisherigen Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Leihgesterner Weg“ an und werden durch zusätzliche grünordnerische und eingriffsminimierende Maßnahmen (Bodenschutz, Klimaschutz) modifiziert.

3 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes übernimmt die bisherige Erschließungsplanung dieses Bereiches in Form der ausgebauten Berliner Straße, die weiterführend den Kindergarten und das Seniorenheim erschließt. Auch der bereits ausgebaut Steinberger Weg wird in seiner heutigen Dimensionierung mit einer Breite von 5m über den Bebauungsplan abgesichert. Der zentrale Bereich WA 1a und MU 2 werden über einen privaten Vorhabenträger entwickelt, so dass hier die interne Erschließung über eine Privatstraße erfolgt und im Einmündungsbereich zur Berliner Straße ein Stellplatz für Abfallbehälter eingerichtet wird, so dass künftig die Müllabfuhr und andere Versorgungsfahrzeuge aufgrund der fehlenden Wendemöglichkeiten in die Privatstraße nicht hineinfahren müssen.

Aufgrund der Länge des Stichweges von rund 40m und den verkehrsberuhigten Ausbau können die 4 Grundstücke erschlossen werden.

Der Einmündungsbereich Berliner Straße / Langgönsener Straße wird durch die Festsetzungen der Baugrenzen nicht eingeschränkt, siehe auch Abb. 8. Aufgrund der innerörtlichen Lage erfolgen keine

Festsetzungen mit Bereichen ohne Ein- und Ausfahrten. Die Planung sieht eine Zufahrt zum Carre 2020 von der Berliner Straße aus vor. Die übrigen Verkehrsanbindungen im Plangebiet ändern sich nicht.

4 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. Dabei orientieren sich Art und Maß der baulichen Nutzung an der vorhandenen Nutzung, um somit das charakteristische Gesamtbild des Baugebiets zu erhalten und behutsam weiterentwickeln zu können.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 1.05 „Leihgesterner Weg“ – 5. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen u. textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1.05 „Leihgesterner Weg“, 1., 2., 3. und 4. Änderung durch die 5. Änderung ersetzt, sofern betroffen.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet erfolgt die Ausweisung eines **Allgemeinen Wohngebietes** i.S.d. § 4 BauNVO zur Ausweisung. Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind:

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

Ausnahmsweise zugelassen werden können darüber hinaus:

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

Des Weiteren erfolgt im Plangebiet die Ausweisung eines **Urbanen Gebietes** i.S.d. § 6a BauNVO. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen,

kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zugelassen werden können darüber hinaus:

- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
- Tankstellen.

Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung sind über die textliche Festsetzung 1.1.1 Nutzungen ausgeschlossen: Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO steht jedoch fest, dass die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden, das heißt, dass Tankstellen und Vergnügungsstätte (wie z.B. Discotheken und Shisha Bars) innerhalb des Urbanen Gebietes unzulässig sind. Ansonsten hat der Vorhabenträger für das Carré 2020 verschiedenen Nutzungen bei der Gemeinde vorgestellt, die sowohl die gewerbliche Nutzung, das Wohnen und kulturelle oder soziale Einrichtungen abdeckt. Der geplante Gebäudetrakt im Bereich *Berliner Straße Ecke Langgönsener Straße* soll den gewerblichen Teil abdecken und somit die bestehenden gewerblichen Nutzungen im MU 3 ergänzen. Hier sind Arztpraxen und gesundheitliche Einrichtungen vorgesehen, aber auch Büros und Räume für Dienstleistungsunternehmen. In der Fläche nach Norden hin und differenziert in den einzelnen Etagen soll die Wohnnutzung dann vorherrschen, wobei die abschließende Aufteilung der Nutzung im Urbanen Gebiet sich nun im Rahmen der Vermarktung herauskristallisieren wird. Die abschließende Aufteilung der Grundrisse und Nutzungen lag zum Satzungsbeschluss noch nicht vor. Die Nutzungsdurchmischung und Nutzungsvielfalt ist aber städtebauliches Ziel der vorliegenden Planung.

Die Darstellung der Fläche der Art der baulichen Nutzung (hier: Allgemeines Wohngebiet und Urbanes Gebiet) erfolgen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen farbig gemäß Planzeichenverordnung. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen eingegrenzt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Zum Maß der baulichen Nutzung werden daher die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Dabei werden im Plangebiet die GRZ und die GFZ in Orientierung an die umliegende Wohnbebauung aufgegriffen und einer behutsamen Nachverdichtung zugeführt, um die vorhandene Siedlungsstruktur harmonisch weiterzuführen.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet (WA 1 und WA 1a) sowie für das Urbane Gebiet (MU 2) eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,4** fest, um eine ausreichende Verdichtung zu erzielen.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen jedoch um bis zu 50 % und somit im Zuge der vorliegenden Planung höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von **GRZ = 0,6** überschritten werden.

Für das Urbane Gebiet (MU 3) erfolgt die Festsetzung der **GRZ von 0,8**. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen jedoch um bis zu 50 % und somit im Zuge der vorliegenden Planung höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von **GRZ = 0,8** überschritten werden (Kappungsgrenze).

Für die Urbanen Gebiete (MU 4 und MU 4a) erfolgt die Festsetzung der **GRZ = 0,8**. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf nur im Einzelfall überschritten werden.

Aufgrund der eingeschränkten Lage / Platzes des Plangebietes durch die bestehende Bebauung und dem Überschwemmungsgebiet ist die optimale Ausnutzung des Allgemeinen Wohngebietes und des Urbanen Gebietes erforderlich, auch im Sinne einer Nachverdichtung des Innenbereiches.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO zulässig sind.

Im vorliegenden Fall ergibt sich für das Allgemeine Wohngebiet (WA 1 und WA 1a) sowie für das Urbane Gebiet (MU 2) eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 0,8**.

Für das vorliegende Urbane Gebiet (MU 3) erfolgt eine **GFZ = 1,6** sowie für die Urbanen Gebiete (MU 4 und MU 4a) jeweils eine **GFZ = 2,4**.

Somit kann die Kubatur der künftigen Gebäude so dimensioniert werden, dass sich die geplanten Gebäude in das bestehende Umfeld einfügen.

Zahl der Vollgeschosse (Z)

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird zunächst durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss im Dachraum und ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Garagengeschosse sind Vollgeschosse, wenn sie im Mittel mehr als 2 m über die Geländeoberfläche hinausragen.

Innerhalb des Plangebiets wird für das Allgemeine Wohngebiet (WA 1 und WA 1a), sowie für die Urbanen Gebiete (MU 2, MU 3 und MU 4a) die Zahl der Vollgeschosse auf $Z = II$ festgesetzt.

Dem Urbanen Gebiet (MU 4) wird eine maximale Zahl der Vollgeschosse von $Z = III$ zugewiesen.

Zusätzlich wird für die Urbanen Gebiete (MU 2, MU 4 und MU 4a) jeweils ein Staffelgeschoss zwingend festgesetzt.

Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher empfiehlt sich die ergänzende Festsetzung einer Höhenbegrenzung, um zu dokumentieren, dass sich die geplante Bebauung in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt und verträglich dimensioniert ist. Die Festsetzungen wurden aus dem bisher rechtskräftigen Plan übernommen.

Für das Allgemeine Wohngebiet (**WA 1**) beträgt die max. Firsthöhe **FH = 11,5 m**. Die festgesetzten Höhen beziehen sich jetzt (zum Entwurf 2. Offenlage hin) auf die Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden (OKERFB).

Für das Allgemeine Wohngebiet (**WA 1a**) und **MU 3** wird die maximale Firsthöhe ebenfalls auf eine **FH = 11,5 m** bzw. **10,50m** festgesetzt. Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf die Oberkante - Erdgeschoss Rohfußboden (OKERFB).

Im **MU 2** wird neben der Zahl der Vollgeschosse eine absolute Höhe der Oberkante des Gebäudes festgesetzt, hier 192,00 üNN.

Im **MU 4** wird neben der Zahl der Vollgeschosse eine absolute Höhe der Oberkante des Gebäudes festgesetzt, hier 195,00 üNN.

Im **MU 4a** wird neben der Zahl der Vollgeschosse eine absolute Höhe der Oberkante des Gebäudes festgesetzt, hier 192,00 üNN.

Um die absolute Höhe der Gebäude im Vergleich mit den Örtlichkeiten einschätzen zu können, kann aufgeführt werden, dass sich die Oberkante der Fahrbahn im Einmündungsbereich Berliner Straße / Langgönser Straße bei 179,17 üNN (Kanaldeckel) befindet. Ab dem Kanaldeckel in der Berliner Straße (Mitte des geplanten Gebäudes - 180,30 üNN) steigt die Straße ein paar Meter noch leicht an und fällt dann in Richtung des MU 2 schon wieder ab. Durch die konkrete Festsetzung wird gewährleistet, dass

die bei der Gemeinde vorgestellten Pläne der Gebäudegestaltung in Bezug auf die angrenzenden Nutzungen und Gebäude einen Rahmen erhalten.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1 und WA 1a) sowie für die Urbanen Gebiete (MU 2 und MU 3) wird eine **offene Bauweise** festgesetzt. Diese ergibt sich abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO). Im MU 4 und 4a wird ein größerer zusammenhängender Gebäudekörper platziert, der allerdings durch die spezielle Gestaltung der Fassaden und Gebäudefronten in der optischen Wahrnehmung minimiert wird.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden innerhalb des Plangebiets **Baugrenzen** festgesetzt, die mit dem Hauptgebäude nicht überschritten werden dürfen. Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) definiert, innerhalb derer die Gebäude zum Liegen kommen müssen. Vorliegend ist das Baufenster ausreichend dimensioniert, so dass für die geplanten baulichen Anlagen noch ausreichend Spielraum in der Stellung der Gebäude verbleibt. Gemäß Architektenplanung wird das Gebäude im Osten des Grundstückes parallel zur Hessenstraße angeordnet. Darüber hinaus gelten die Vorgaben des § 23 Abs. 5 Baunutzungsverordnung.

Klarstellend gilt die textliche Festsetzung (TF) 1.3.1: Gemäß § 9 Abs.1 und Nr.4 BauGB i.V.m. § 12 Abs.6 BauNVO gilt innerhalb der überbaubaren und nicht-überbaubaren Grundstücksflächen vor der Garage eine Zufahrt mit mind. 5 m Länge auf dem eigenen Grundstück anzuordnen. Gleiches gilt für Carports. Somit können die Grundstücke optimal ausgenutzt werden. Dabei sind die Abstände gemäß Hess. Bauordnung und nach Landesrecht zu beachten.

4.4 Landschaftspflegerische und eingriffsminimierende Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25a und b BauGB

Zur Ein- und Durchgrünung des Plangebietes werden für das Plangebiet private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“ ausgewiesen. Demnach ist je Symbol in der Plankarte ein Laubbaum zu pflanzen. Die gezielte Festsetzung dient zur visuellen Unterbrechung der Fassade für den Betrachter / Verkehrsteilnehmer im Bereich Berliner Straße.

Zur Vermeidung von Trennwirkungen wird festgesetzt, dass Einfriedungen zum Straßenraum entsprechend der textlichen Festsetzung 1.4.1.1 als lebende Hecke oder als Staketenzäune anzulegen sind, siehe Auswahlliste lebender Hecken. Gleichzeitig dient die Festsetzung dem Klimaschutz und der Aufwertung der Aufenthaltsqualität im Quartier.

Gemäß der textlichen Festsetzung 1.4.1.2 gilt es für die unbebauten Grundstücksflächen je Grundstück mindestens zwei Laubbäume gemäß der Auswahlliste 1, davon einen im Vorgartenbereich zu pflanzen und zu erhalten. Die nicht überbauten, privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu gestalten. Auf mind. 10% der Fläche sind landschaftsgerechte Gehölze gemäß Artenauswahlliste 2 zu pflanzen und zu erhalten (Übernahme aus dem rechtskräftigen Plan). Auch diese Festsetzung dient dem Klimaschutz und der Aufwertung der Aufenthaltsqualität im Quartier.

Die Festsetzungen dienen aber auch der Eingriffsminimierung in den Bodenhaushalt, der Beschattung der Parkplätze, der Minimierung der visuellen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes, als Grünpuffer zu den angrenzenden Grundstücken und Nutzungen und als gestalterische und ökologische Aufwertung der bebauten Ortslage.

5 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

Über die Festsetzung (2.1) wird die Dachgestaltung geregelt, um den Charakter der ortstypischen Dachlandschaft im angrenzenden Bereich zu bewahren sowie gestalterische Eckpfeiler des heutigen Siedlungsbestandes aufzugreifen. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1a) sind Dächer mit einer Dachneigung von 0°- 45° sowie Allgemeinen Wohngebiet (WA 1) Dächer mit einer Dachneigung von 25°–45° gestattet. Für das Urbane Gebiet (MU 2, MU 3, MU 4 und MU 4a) ist eine Dachneigung von 0-20° vorgesehen. Bei der Auswahl von Flachdächern ist zu beachten, dass diese gemäß der textlichen Festsetzung 2.1 zu begrünen sind. Für die Bedachung von Garagen und Carports sind Flachdächer auch ohne Begrünungen zulässig.

6 Wasserrechtliche Festsetzung

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 Hessisches Wassergesetz (HWG) können wasserrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Aufgrund der geplanten Art der Nutzung wird aus hygienischen Gründen hiervon abgesehen. Auf die Vorgaben der §§ 55 WHG und 37 HWG wird verwiesen.

Die Errichtung von Anlagen zum Speichern von auf Dachflächen aufgefangenem Regenwasser sowie die Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser wird festgesetzt (TF 3.1). Gemäß der textlichen Festsetzung ist für jedes Grundstück sowie für jedes Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1a) sowie in den Urbanen Gebieten (MU 2, MU 4 und MU 4a) eine Zisterne zu errichten. Empfohlen wird für eine 4 Personenhaushalt 5-7m³ Volumen. Die Gebiete 1 und 3 sind bereits bebaut, von daher erfolgt keine Festsetzung.

Durch die Verwendung des Niederschlagswassers, beispielsweise für die Freiflächenbewässerung, kann der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Darüber hinaus soll das überschüssige unverschmutzte Niederschlagswasser zunächst primär auf dem Baugrundstück selbst versickern. Somit kann der Eingriff in den Wasserhaushalt deutlich minimiert und die Kläranlage entlastet werden. Verwiesen wird in diesem Zusammenhang auch auf § 37 Hessisches Wassergesetz. Hierüber ist die einwandfreie Beseitigung des Abwassers einschließlich des Niederschlagswassers geregelt und im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen. Die Anlagen dafür sind so anzuordnen, herzustellen und zu unterhalten, dass sie betriebssicher sind und Gefahren, unzumutbare Nachteile oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Bei der Verwendung von Niederschlagswasser ist darauf zu achten, dass wasserwirtschaftliche, technische und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen und vorbehaltlich der Eignung unter Qualitätsgesichtspunkten bzw. soweit keine Dachbegrünung vorgesehen wird. Bei einer beabsichtigten Versickerung (keine Festsetzung im vorliegenden Bebauungsplan) von überschüssigen Niederschlagswasser auf dem Grundstück selbst ist im Vorfeld der Baumaßnahme ein entsprechendes Baugrundgutachten zu erstellen, in dem nachgewiesen wird, dass auf der Fläche selbst eine Versickerung möglich ist und auf den angrenzenden Nachbargrundstücken keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

7 Berücksichtigung umweltschützender Belange

7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde. Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB unter Anwendung von § 13 BauGB, so dass die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines entsprechenden Umweltberichtes nicht erforderlich ist. Die Pflicht, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu ermitteln und zu bewerten sowie in die Abwägung einzustellen, bleibt indes unberührt.

Den in die Abwägung einzustellenden umweltschützenden Belangen (§ 1a BauGB) wird durch die nachfolgenden Ausführungen (integrierter landschaftspflegerischer Planungsbeitrag) Rechnung getragen. Im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes wurden dabei die Belange des Umweltschutzes entsprechend den Vorgaben des § 13a BauGB berücksichtigt und werden im Folgenden in einigen wesentlichen Punkten dargestellt.

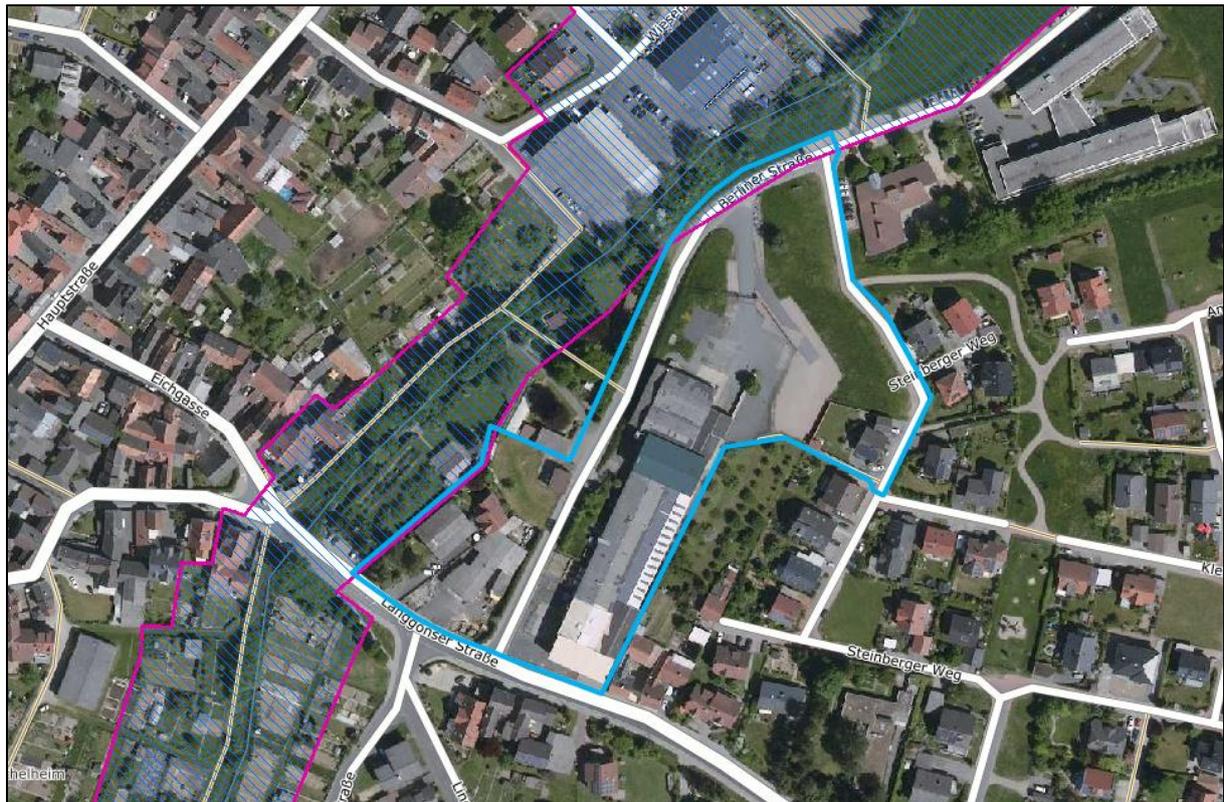
7.2 Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft

Als Grundlage für Planungsbelange aggregiert die Bodenfunktionsbewertung (Quelle: BodenViewer Hessen) verschiedener Bodenfunktionen (Lebensraum, Ertragspotenzial, Feldkapazität, Nitratrückhalt) zu einer Gesamtbewertung. Zu den Bodenfunktionen enthält der Boden-Viewer des Landes Hessen keine Angaben bezüglich des Bodenfunktionserfüllungsgrads im Plangebiet. Aufgrund der bereits anthropogenen Nutzungen im Gebiet ist davon auszugehen, dass größtenteils keine natürlichen Bodenprofile mehr vorhanden sind. Die direkt an das Plangebiet anschließenden westlichen, nördlichen und östlichen Bereiche weisen eine geringe bis hohe bodenfunktionale Gesamtbewertung auf. Die mittleren Bewertungen überwiegen jedoch im umliegenden Gebiet. Dementsprechend könnten für die wenigen Freiflächen im Gebiet eine mittlere Gesamtbewertung angenommen werden. In Hinblick auf die Erosionsanfälligkeit der Böden wurde der K-Faktor als Maß für die Bodenerodierbarkeit für die Bewertung herangezogen. Für das Plangebiet besteht mit einem K-Faktor von $> 0,1 - 0,2$ eine geringe Erosionsanfälligkeit für die vorhandenen Böden.

Innerhalb des Plangebietes kommen keine Oberflächengewässer, Quellen oder quellige Bereiche vor. Es verläuft jedoch ca. 30 m westlich vom Plangebiet das Fließgewässer „Kleebach“. Das Plangebiet liegt in keinem Abflussgebiet, tangiert jedoch mit der nordwestlichen Plangebietsgrenze ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet (HQ 100), welches im Norden zu einem geringen Anteil auch im Plangebiet liegt (Bereich der Berliner Straße). Das Plangebiet liegt in keinem Heilquellen- oder Trinkwasserschutzgebiet. Südlich liegt in 1,2 km Entfernung zum Plangebiet die Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „TB Unten am Wingertsgraben“, Dornholzhausen.

Das Plangebiet ist bereits zum Teil mit gewerblichen Nutzungen und Wohnbebauungen versiegelt. Die wenigen Freiflächen (Vielschnittrasen, ruderalisierte Schotterflächen) und Gehölze weisen kaum ein klimatisches Potenzial auf.

Abb.9: Lage des Überschwemmungsgebiets (HQ 100) zum Plangebiet (Geoportal Hessen; Zugriff: 09.12.2019).



Das Plangebiet umfasst etwa eine Fläche von 2 ha. Damit einbegriffen sind 3.590 m² Straßenverkehrsflächen, welche bereits zum überwiegenden Teil bestehen. Weiterhin entfällt eine Fläche von 6.589 m² auf das Allgemeine Wohngebiet Nr. 1 und 1a. Auf das Urbane Gebiet entfallen insgesamt 10.280 m². Dementsprechend können im Allgemeinen Wohngebiet 1 und 1a bei der festgesetzten Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 Flächen im Umfang von 3.953 m² versiegelt werden und im Mischgebiet Nr. 2 bei der festgesetzten GRZ = 0,4 eine Fläche von 636 m² (inkl. Nebenanlagen). Innerhalb des Urbanen Gebietes Nr. 3 sind durch die festgesetzte GRZ = 0,6 Versiegelungen im Umfang von 3.016 m² möglich (inkl. Nebenanlagen). Weiterhin sind Flächenversiegelungen von 4.361 m² in den Flächen des Urbanen Gebietes Nr. 4 und 4a möglich (inkl. Nebenanlagen), bei denen eine GRZ von 0,8 festgesetzt ist.

Die restliche Grundstücksfreiflächen (gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO) sind als Grünfläche gemäß der Textlichen Festsetzungen herzustellen und zu unterhalten. Eine Fläche von 193 m² wird als Private Grünfläche festgesetzt. In den Bereichen sind Anpflanzungen mit Laubbäumen vorzunehmen. Durch die im Plangebiet derzeit großflächig versiegelten Bereiche werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Fläche und Wasser nicht wesentlich gesteigert. Daher ist mit keiner weiteren Einschränkung der Verdunstung oder Steigerung des Oberflächenabflusses durch die Umsetzung der Planung zu rechnen. Die Umsetzung der Planung wird im Gebiet nur sehr geringfügige Auswirkungen auf das Lokalklima haben. Eine Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar.

7.3 Biotop- und Nutzungstypen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes und seiner näheren Umgebung wurde im Juli 2018, im Dezember 2019 sowie im Mai 2020 jeweils eine Geländebegehung durchgeführt. Die Erhebungsergebnisse werden nachfolgend beschrieben und die im Plangebiet vorkommenden Pflanzenarten aufgelistet.

Im Wesentlichen wird das Plangebiet von zwei gewerblichen Nutzungen entlang der Langgönsener und Berliner Straße sowie nördlich von wohnbaulichen Nutzungen eingenommen.

Das südöstliche Plangebiet ist überwiegend versiegelt und weist nur sehr wenige Grünbereiche auf. Dazu zählen eine ruderales Fläche mit Sukzessionsstadien und Flächen mit Straßenbegleitgrün entlang einer Böschung. Letztere sind als struktur- und artenarm zu bezeichnen, während zumindest die ruderales Fläche durch die vorhandenen Gehölze struktureicher ist. Die westlich der Berliner Straße liegenden Flächen weisen ebenfalls nur wenige Freiflächen auf. Auch hier ist wegen einer gewerblichen Nutzung ein Großteil der Flächen stark versiegelt. Als Grünflächen sind hier eine kleine Fläche mit einem dichten Baumbestand und ein kleiner Hausgarten (Flur 3: Flurstück 13), eine niedrige Hecke entlang der Berliner Straße sowie eine Freifläche mit Vielschnitttrassen (Flurstück 12) aufzuführen. Im nordöstlichen Plangebiet sind sowohl wohnbauliche Nutzungen als auch unbebaute Flurstücke eines Neubaugebietes vorhanden. Auch hier sind nur wenige Grünstrukturen wie beispielsweise Flächen mit Vielschnitttrassen vorhanden. Hochwertige Grünstrukturen fehlen im Teilgebiet.

Die in den entsprechenden Biotop- und Nutzungstypen des Plangebiets gefundenen Pflanzenarten:

Art	Deutscher Name	Grünflächen westlich der Berliner Straße	Böschung mit Straßenbegleitgrün entlang der Berliner Straße	Ruderalesflur- und Sukzessionsflächen entlang der Berliner Straße
Alliaria petiolata	Knoblauchsrauke	x	x	x
Galium mollugo agg.	Artengruppe der Weißen Labkräuter	x	x	
Cirsium vulgare	Gewöhnliche Kratzdistel	x	x	
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster	x		x
Rosa spec.	Rosengewächs	x		x
Chelidonium majus	Schöllkraut	x		x
Solidago canadensis	Kanadische Goldrute	x		
Artemisia vulgaris	Beifuß	x		
Anthemis cotula	Stinkende Hundskamille	x		
Urtica dioica	Große Brennnessel	x		
Syringa vulgaris	Gewöhnliche Flieder	x		
Thuja spec.	Lebensbaum	x		
Euphorbia spec.	Euphorbia	x		
Betula pendula	Hänge-Birke	x		
Achillea millefolium	Gemeine Schafgarbe	x		
Forsythia x intermedia	Forsythie	x		
Geranium molle	Weicher Storchschnabel	x		

Lavandula angustifolia	Echter Lavendel	x		
Stellaria media	Gewöhnliche Vogelmiere	x		
Larix decidua	Europäische Lärche	x		
Draba verna	Frühlings-Hungerblümchen	x		
Senecio vulgaris	Gewöhnliches Greiskraut	x		
Hypericum perforatum	Echtes Johanniskraut	x		
Sorbus aucuparia	Eberesche	x		
Bryonia dioica	Rotfrüchtige Zaunrübe	x		
Iris spec.	Schwertlilie	x		
Tulpia spec.	Tulpe	x		
Geranium pratense	Wiesen-Storchschnabel		x (wenig)	
Saxifraga granulata	Knöllchen-Steinbrech		x (gehäuft)	x (wenig)
Ranunculus acris	Scharfer Hahnenfuß		x	
Holcus lanatus	Wollige Honiggras		x	
Alopecurus pratensis	Wiesen-Fuchsschwanz		x	
Galium aparine	Kletten-Labkraut		x	
Poa pratensis	Wiesen-Rispengras		x	
Bromus erectus	Aufrechte Tresse		x	
Lotus corniculatus	Gewöhnlicher Hornklee		x	
Ranunculus bulbosus	Knolliger Hahnenfuß		x	
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche			x
Taraxacum sect. Ruderalia	Gewöhnlicher Löwenzahn			x
Rubus spec.	Brombeerstrauch			x
Acer campestre	Feldahorn			x
Acer pseudoplatanus	Bergahorn			x
Salix spec.	Weide			x
Corylus avellana	Gemeine Hasel			x
Cornus sanguinea	Rote Hartriegel			x
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen			x
Veronica hederifolia	Efeu-Ehrenpreis			x
Crataegus spec.	Weißdorn			x

Abb.10: Leerstand einer gewerbliche Nutzung östlich der Berliner Straße mit Sukzession (südliches Plangebiet).



Abb.11: Ehemalige gewerbliche Nutzung östlich der Berliner Straße (nördliches Plangebiet) und Straßenbegleitgrün.



Abb.12: Gehölzbestand westlich der Berliner Straße.



Abb. 13: Nördlich im Plangebiet liegendes Neubaugebiet sowie asphaltierte Zuwegung für das ehemalige Gewerbegebiet im östlichen Plangebiet.



In der Zusammenschau lässt sich das Plangebiet als stark bis sehr stark versiegelt beschreiben. Das Gebiet weist nur wenige Grünstrukturen auf, die größtenteils aus naturschutzfachlicher Sicht geringwertig bis maximal mittelwertig sind. Mit der Umsetzung der Planung kommt es zu kaum einer Erhöhung des Versiegelungsgrades. Innerhalb der Böschung, welche nordöstlich entlang der Berliner Straße liegt, wachsen mehrere Exemplare der Pflanzenart *Saxifraga granulata* Knöllchen-Steinbrech). Diese ist nach der Bundesartenschutzverordnung, Anlage 1 besonders geschützt. Nach der Roten Liste der Farn- und Samenpflanzen Hessens wird die Pflanzenart als „derzeit nicht gefährdet“ angesehen¹. Der Bestand des Steinbreches kann mittels Versetzung von Plaggen in die östlich angrenzende Streuobstwiese gesichert werden. Entsprechende Regelungen werden über den städtebaulichen Vertrag geregelt.

Im Kontrast zu den überwiegend geringwertigen Flächen im Plangebiet, weist das umliegende Plangebiet deutlich hochwertigere Grünbereiche auf. Dazu zählen westlich der angrenzende Lehrgarten des Obst- und Gartenbauvereines Hüttenberg, genauso wie die Parkanlage des Geflügelzuchtvereines Hüttenberg. Auch sind die bis zu 60 m westlich bis nördlich entfernten Gehölzsäume des Fließgewässers

¹ Rote Liste der Farn- und Samenpflanzen Hessens, 5. Fassung, Stand: 2019

Kleebach als hochwertig einzustufen, ebenso wie die östlich direkt an das Plangebiet angrenzende Streuobstwiese. Durch die Anlage von Grünflächen und eine Überstellung der Flächen mit großkronigen Bäumen, kann die Umsetzung der Planung als Verbesserung gegenüber der derzeitigen Situation angesehen werden. Daher ergibt sich der Planung in der Zusammenschau nur eine **geringfügige Konfliktsituation**.

Abb. 14: Nördlich im Plangebiet liegende Böschung mit Straßenbegleitgrün. Innerhalb der Fläche wächst u. a. die besonders geschützte Pflanzenart *Saxifraga granulata* (Knöllchen-Steinbrech).



7.4 Artenschutz

Auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen. Das Plangebiet liegt im Innenbereich des Ortsteils Hüttenberg. Das Plangebiet ist bereits stark versiegelt oder weist nur nördlich sowie westlich wenige Grünflächen und Gehölze im Bereich bestehender oder neu errichteter Wohnbebauungen auf. Die im Plangebiet vorhandenen Gehölze und leerstehenden gewerblichen Nutzungen sind als potenzielle Bruthabitate Europäischer Vogelarten (Amsel, Rotkehlchen, Haussperling, Kohl- und Blaumeise) sowie Fledermausarten anzusehen. Wegen der räumlichen Lage im geschlossenen Siedlungsbereich, die im Plangebiet vorhandenen Versiegelungen und wenigen Grünstrukturen sind mit Vorkommen von Tierarten zu rechnen, welche sich bereits an die anthropogen bedingten Störfaktoren im Plangebiet angepasst haben. Mit Umsetzung der Planung wird der Versiegelungsgrad nicht wesentlich erhöht. Jedoch wird es, mit der Benutzung der wohnbaulichen Nutzungen zu einer Erhöhung der Störfaktoren im Gebiet kommen. Durch Umsetzung der geplanten Ein- und Durchgrünung können jedoch Lebensräume für die derzeit im Plangebiet vorkommenden Tierarten geschaffen werden. Wichtige Leitstrukturen für Fledermäuse werden nicht beeinflusst. Diese können auch nach Umsetzung der Planung das Plangebiet weiterhin

als Jagdrevier nutzen. Es wird ein Anbringen von Nisthilfen für verschiedene Vogel- und Fledermausarten empfohlen. Eine wesentliche Störung der im Plangebiet vorkommenden Tierarten ist mit der Umsetzung der Planung nicht ersichtlich.

Um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötung bzw. Verletzung) zu vermeiden, werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Sind Rodung und Abrissarbeiten notwendig, sind diese nicht während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) durchzuführen. Sofern Baumfällungen oder Gehölzrodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.
- Von Baufeldvorbereitungen und Abbrucharbeiten ist zwischen 01. März und 31. August generell abzusehen (Wochenstubenzeit von Fledermäusen, Brutzeit europäischer Vogelarten).
- Vor Abrissarbeiten ist eine Gebäudekontrolle durch einen Fachgutachter durchzuführen, um eine Betroffenheit von Tierarten auszuschließen.
- Im Falle der Betroffenheit besonders oder streng geschützter Arten sind geeignete Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erörtern und durchzuführen.
- Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Die nachfolgenden Hinweise werden in der Begründung aufgeführt. Die Verbote des § 44 BNatSchG sind unabhängig von der Planung und bestehendem Baurecht zwingend zu berücksichtigen, siehe nachfolgende Hinweise:

Pflichten der Bauherrschaft bei Baumaßnahmen: Die Bauherrschaft ist verpflichtet, zu überprüfen ob artenschutzrechtliche Belange (s. o.) durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Sollten bei baulichen Maßnahmen besonders geschützte Arten betroffen sein, ist eine artenschutzrechtliche Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde erforderlich. Erfahrungsgemäß lassen sich in den meisten Fällen Lösungswege für die zu erteilende Genehmigung bzw. Befreiung von den Verboten finden. Wird bei baulichen Vorhaben gegen artenschutzrechtliche Belange verstoßen, hat die Untere Naturschutzbehörde eine Anordnung zu treffen, um ggf. verbliebene Lebensstätten, insbesondere Brut- und Wohnstätten geschützter Arten, vor Beeinträchtigungen zu bewahren (§ 3 Bundesnaturschutzgesetz). Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Entfernung bzw. Beseitigung der Lebensstätten ohne gesonderte Genehmigung eine Ordnungswidrigkeit nach § 69 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) darstellt. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 69 Abs. 2 BNatSchG mit einer Geldbuße geahndet werden. Nach § 71 des BNatSchG kann ein Verstoß gegen den § 44 BNatSchG in schweren Fällen sogar Straftatbestand sein.

Kreisausschuss LDK, Natur und Umwelt

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und dem unmittelbaren Umfeld hierzu befinden sich vorgeschichtliche mehrperiodige Siedlungen sowie früh neuzeitliche Wirtschaftsanlagen.

- Nisthilfen für verschieden Vogel- und Fledermausarten (Empfehlung)
- Rodungen außerhalb der Brutzeit (verbindlich)
- Baufeldvorbereitungen und Abbrucharbeiten außerhalb der Brutzeiten (verbindlich)
- Gebäudekontrolle vor Abrissarbeiten (verbindlich)
- Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bei Betroffenheit besonders oder streng geschützter Arten (verbindlich)
- Vermeidung von Lichtverschmutzung (Empfehlung).

7.5 Natura-2000-Gebiete und weitere Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt in keinem Natura-2000-Gebiet. Südlich liegt in etwa 1,7 km das FFH-Schutzgebiet Nr. 5517-301 „Wehrholz“ sowie südwestlich in 2,2 km Entfernung der Naturpark „Hochtaunus“. Negative Auswirkungen auf die Schutzgebiete sind durch die große räumliche Distanz auszuschließen.

7.6 Gesetzlich geschützte Biotope und Kompensationsflächen

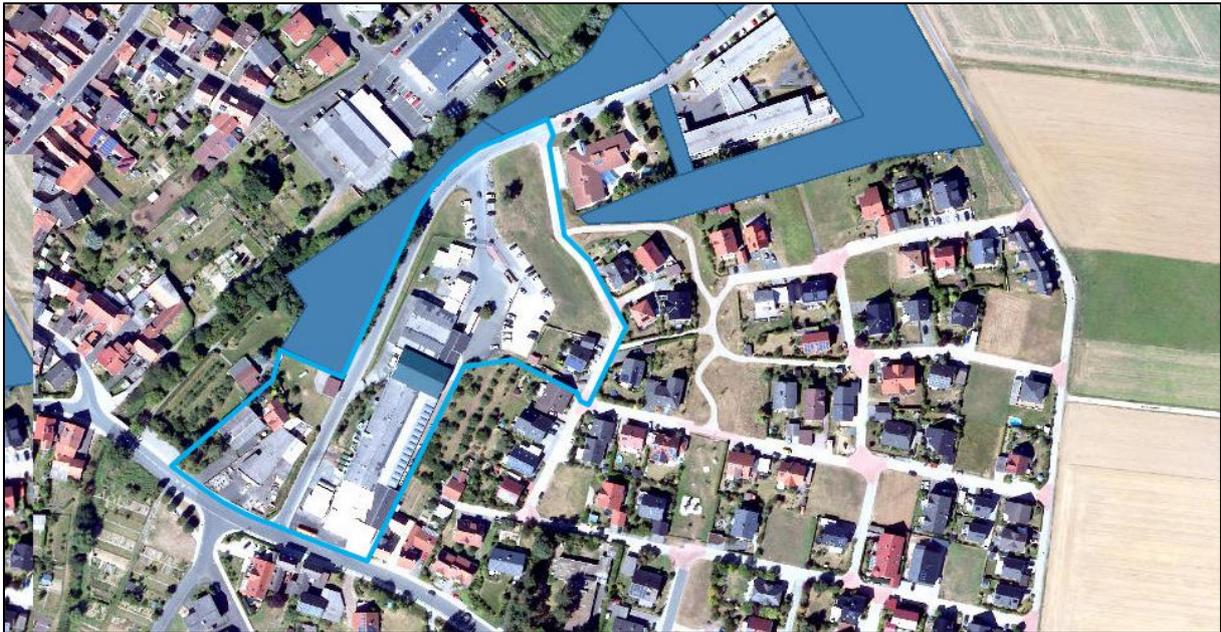
Die Regelung des § 30 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie § 13 des Hessischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) schützen bestimmte Biotoptypen, welche aus naturschutzfachlicher Sicht als wertvoll einzustufen sind. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung dieser Biotope führen können, sind verboten. Direkt östlich vom Plangebiet ist im Natureg Viewer Hessens eine Streuobstwiese verzeichnet (Bez.: 5417B1643 „Streuobst am östlichen Ortsrand Hochelheim“). Nach § 13 HAGBNatSchG Abs. 1 fallen jedoch nur Streuobstbestände unter den Schutz, die außerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile liegen. Daher fällt im vorliegenden Fall die Streuobstwiese nicht unter den Schutzstatus. Der Erhalt des Bestandes ist aus natur- und artenschutzrechtlicher Sichtweise trotzdem erstrebenswert, da die Wiese verschiedene ökologische Funktionen erfüllt. Mit der Umsetzung der Planung sind keine negativen Auswirkungen auf den Bestand ersichtlich. Eine wesentliche Steigerung der Verschattungseffekte ist nicht anzunehmen. Die Verschattungen werden sich weiterhin auf die späten Abendstunden in den Frühjahrs- und Wintermonaten beschränken. Weitere Auswirkungen auf die Streuobstwiese sind durch die vorliegende Planung nicht ersichtlich.

Abb. 15: Lage der geschützten Biotope zum Plangebiet (Quelle: Natureg Viewer Hessen; Zugriff: 09.12.2019).



Weiterhin grenzen Kompensationsflächen an die nördliche Plangebietsgrenze an. Diese Flächen haben die Entwicklungsziele „Grünland Extensivierung“ oder „Grünland Neueinsaat“. Negative Auswirkungen auf die Entwicklungsziele sind mit Umsetzung der Planung nicht ersichtlich.

Abb. 16: Lage der Kompensationsflächen zum Plangebiet (Quelle: Natureg Viewer Hessen; Zugriff: 09.12.2019).



7.7 Landschaft

Das Plangebiet liegt in keinem Landschaftsschutzgebiet, es tangiert jedoch unmittelbar nördlich und westlich das Landschaftsschutzgebiet Nr. 2531018 „Auenverband Lahn-Dill“. Da bereits das Plangebiet und die nähere Umgebung bebaut sind, werden mit der Umsetzung der Planung keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet resultieren. Das Plangebiet ist derzeit schon mit gewerblichen Nutzungen stark vorgeprägt und damit stark bis teils sehr stark versiegelt. Die leerstehende gewerbliche Nutzung wird mit der Änderung des Bebauungsplanes einem urbanen Gebiet zugeordnet. Dadurch wird das Gebiet teilweise einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt, die den angrenzenden Nutzungen entspricht. Das Orts- und Landschaftsbild ist bereits durch an das Plangebiet angrenzenden wohnbaulichen Nutzungen mit Hausgärten geprägt. Durch die Ausweisung weiterer wohnbaulicher Nutzungen resultieren daher keine wesentlichen Auswirkungen auf das Ortsbild. Zudem werden grünplanerische Festsetzungen getroffen.

Abb. 17: Lage des Landschaftsschutzgebietes zum Plangebiet (Quelle: Natureg Viewer Hessen; Zugriff: 09.12.2019).



7.8 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Durch die geplante Zuordnung der Gebietstypen Allgemeines Wohngebiet und Urbanes Gebiet zu dem bereits vorhandenen Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten im näheren Umfeld, kann den genannten Vorgaben des § 50 BImSchG entsprochen werden. Es ist mit einer vernachlässigbaren Erhöhung des Verkehrs und damit verbunden minimalen Steigerung von Emissionen wie Treibhausgasen zu rechnen. Weiterhin ist eine minimale Zunahme an Lärmimmissionen möglich. Es kann zu einer sehr geringen Erhöhung von Treibhausgasen durch die Nutzung der neuerrichteten Wohnanlagen kommen. Durch die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen können schädliche Luftimmissionen reduziert werden. Eine Überstellung der Freiflächen mit großkronigen Laubbäumen kann sich wegen der hiermit verbundenen Wirkungen (Schattenwurf, Verdunstungsleistung, Staubfang) gegenüber der jetzigen Situation positiv auswirken. Um die Lichtverschmutzung und den daraus resultierenden negativen Effekten entgegen zu wirken, empfiehlt es sich neben der Verwendung von sparsamen Leuchtmitteln mit UV-armen Lichtspektren u. a. auch die Beleuchtungszeiten für Außenbeleuchtungen anzupassen. Weiterhin sollten warmweiße Lichtfarben verwendet werden. Es sollte zudem darauf geachtet werden, dass Lichtquellen ausreichend abgeschirmt und gezielt ausgerichtet werden (Schutz von Nachtfaltern, Fledermäusen, reduzierte Blendwirkung an Fenstern).

7.9 Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung wird keine, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, sodass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität resultieren.

7.10 Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter werden durch die Maßnahme voraussichtlich nicht betroffen. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten dennoch unerwartet Hinweise auf Bodendenkmäler auftreten, ist umgehend die dafür zuständige Behörde zu informieren. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

Nach dem Geoportal Hessens sind mehrere Bodendenkmäler um das Plangebiet verzeichnet. Negative Auswirkungen auf die denkmalgeschützte Gesamtanlage des historischen Ortskerns sind, wegen der räumlichen Distanz und den dazwischen liegenden Bebauungen, nicht zu erwarten.

Abb. 18: Lage der verzeichneten Boden- (roter Kreis), Flächen- (hellrote Fläche) und Baudenkmäler (dunkelrote Fläche) sowie Parkanlagen (grün) zum Plangebiet (Geoportalhessen; Zugriff: 10.12.2019)



7.11 Ausgleichsmaßnahmen und Zuordnung

Da die vorliegende Planung nach § 34 BauGB beurteilt werden kann und da es sich faktisch um eine Fläche des Innenbereiches handelt, wird eine naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsbetrachtung nicht erforderlich. Eine Zuordnung erfolgt ebenfalls nicht.

7.12 Eingriffs- und Ausgleichsplanung

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 kann durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich erfolgen. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden. Ein

Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a Abs.3 Satz 6 BauGB). Im vorliegenden Fall war durch den rechtskräftigen Bebauungsplan (Gewerbe-, Misch- und Wohngebiet) bereits ein Eingriff zulässig, so dass keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.

7.13 Artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens liegen zum jetzigen Zeitpunkt des Entwurfes keine Erkenntnisse über die direkte Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischer Vogelarten vor. Dies betrifft die Vorgaben des § 44 Abs.1 Nr.1 bis Nr.3 BNatSchG:

Es wird auf die Ausführungen unter Kapitel 7.4 verwiesen.

8 Klimaschutz

Aufgrund der bisherigen überwiegenden Nutzung der Fläche als Gewerbegebiet hat die Fläche für den Klimaschutz nur eine untergeordnete Bedeutung gehabt. Die in den Randbereichen vorhandenen Gehölze und Bäume besitzen aber eine wichtige innerörtliche Funktion für den Klimaschutz (z.B. Frischluft, Staubfilterung, Abkühlung, etc.). Die Wiedernutzbarmachung der Fläche ist städtebaulich begründet und sinnvoll. Die Aspekte des Klimaschutzes können aber auch bei einer Neuplanung z.B. durch die Festsetzung einer Mindestbegründung der Grundstücksfreiflächen, Dachbegrünungen oder durch den Erhalt und das Anpflanzen von Baum- und Gehölzstrukturen beachtet werden. Aus diesem Grund wurden grünordnerische Festsetzungen mit aufgenommen.

9 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung des Hess. Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Juli 2014 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

9.1 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet vom Kleebach. Hierbei liegt ein Teil der vorhandenen und bauplanungsrechtlichen gesicherten Straßenfläche im Überschwemmungsgebiet des Kleebaches, wobei die jetzt vorgenommene Darstellung primär die Übernahme aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan darstellt bzw. den Örtlichkeiten entspricht. Eine neue Siedlungsflächenausweisung in das Überschwemmungsgebiet erfolgt durch die vorliegende Planung nicht. Die gegenüber der Ursprungsplanung reduzierte Straßenbreite des Steinberger Weges ist in der jetzt vorliegenden 5. Änderung mit aufgenommen und festgesetzt worden.

9.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung

Der Wasserbedarf ist derzeit noch nicht abschließend abschätzbar, da es sich um einen Angebotsbauungsplan handelt. Im Zuge der Erschließungsplanung wird der Bedarf abschließend ermittelt.

Deckungsnachweis

Die Trink- und Löschwasserversorgung wird derzeit durch ein Ingenieurbüro für die Erschließungsplanung überprüft. Aufgrund der Lage des Plangebietes in der Ortslage geht die Gemeinde davon aus, dass die Trinkwasserversorgung aufgrund der vorhandenen Leitungen gedeckt werden kann. Innerhalb des Plangebiets sind die Leitungen neu zu verlegen. Die Löschwasserversorgung muss im weiteren Planungsprozess geprüft werden.

Technische Anlagen

Der Nachweis, dass die vorhandenen technischen Anlagen zur Trinkwasserversorgung ausreichend sind, zum Beispiel Prüfung der Druckverhältnisse und Leitungsquerschnitte, erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung. Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung auf dem Gelände selbst müssen neu verlegt werden (Leitung und Hausanschlüsse).

Schutz des Grundwassers

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen. Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 WHG ortsnah zu versickern, zu verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Heilquellenschutz- oder Wasserschutzgebietes.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen. Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 WHG ortsnah zu versickern, zu verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Versickerung von Niederschlagswasser

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) bzw. § 39 Hessische Bauordnung zur Regelung der

Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers sind im Rahmen des Bebauungsplanes (Festsetzung 1.6 und 2.4.) und bei den nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen. Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 WHG ortsnah zu versickern, zu verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Umsetzung der Vorgaben ist aufgrund der Innerortslage, da die Bereiche bereits überwiegend bebaut und versiegelt sind, allerdings nur eingeschränkt möglich.

Hinweis: Folgende Versickerungsformen sind je nach Topografie, Verdichtung und Gestaltung des Baugrundstückes möglich²:

Flächenversickerung

Flächen, auf denen zusätzlich aufgebrachtes Niederschlagswasser von versiegelten Flächen versickert werden kann (z.B. Grasflächen, Pflanzstreifen, Rasengitterflächen). Da keine Zwischenspeicherung erfolgt, ist ein sehr gut durchlässiger Untergrund Voraussetzung.

Muldenversickerung

Flache, begrünte Bodenvertiefungen, in denen das zugeleitete Niederschlagswasser kurzfristig zwischengespeichert wird, bis es versickert.

Schachtversickerung

Bestehend aus handelsüblichen Brunnenringen aus Beton. Die offene Sohle wird mit einer Sandschicht als Filterzone versehen. Der Abstand von der Oberkante der Sandschicht zum Grundwasser sollte mindestens 1,50 m betragen. Diese Methode kann bei schwerdurchlässigen Deckschichten angewendet werden.

Rohrversickerung

Bestehend aus unterirdisch verlegten perforierten Rohrsträngen, in die das Niederschlagswasser geleitet, zwischengespeichert sowie versickert wird. Für diese Versickerungsart wird keine spezielle Fläche benötigt.

Bei der Auswahl der geeigneten Versickerungsmethode ist neben den konkreten örtlichen Verhältnissen auf dem Grundstück der Schutz des Grundwassers zu beachten. Bei oberflächennahem Grundwasser oder auf einem Grundstück in einer Wasserschutzzone, ist auf eine Versickerung von Wasser, welches von Stellplätzen oder Fahrwegen abfließt, in der Regel zu verzichten bzw. ist eine Versickerung sogar verboten. Für die vorliegende Planung wird daher im Vorfeld des Bauantrages die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

² Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Im Vorfeld des Bauantrages und der Freiflächenplanung wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen. Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser dürfte nur eingeschränkt möglich sein.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Bemessungsgrundwasserstände

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt Informationen vor.

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Kreisausschuss LDK, Wasser- und Bodenschutz

Grundwasser

Sollte bei Abbrucharbeiten oder Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende, unverzügliche Anzeige beim Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Abteilung Wasser- und Bodenschutz in Wetzlar erforderlich.

9.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen:

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches. Im Nordwesten grenzt der *Kleebach* an.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Es befinden sich keine bestehenden Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches. Im Nordwesten grenzt der *Kleebach* an.

Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches. Im Nordwesten grenzt der *Kleebach* an, der Gewässerrandstreifen wird aber nicht tangiert.

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

Die Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer wird durch die vorliegende Planung nicht tangiert.

9.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Die Erschließung kann aufgrund der Lage im Ortslagenbereich und den vorhandenen Kanalleitungen gesichert werden.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Es ist aufgrund der örtlichen Topografie – wie im anliegenden Lageplan dargestellt – geplant die Flächen A und B nach Norden über ein teilweise bereits bestehendes Trennsystem zu entwässern und die Fläche C nach Süden über das vorhandene Mischwassersystem zu entwässern.

Das Niederschlagswasser der Flächen A und B könnte somit über die bereits bestehende Einleitung in den Kleebach entwässern. Siehe auch weitere Infos nach der Abb. 19 unten.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Die Abwasserbeseitigung für den Bereich muss neu geplant werden. Hierzu liegen bereits Pläne vor. Aufgrund der Lage am Innenbereich kann aber von einer gesicherten Erschließung ausgegangen werden.

Reduzierung der Abwassermenge

Durch die Festsetzungen von Zisternen und Hinweise zur Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Gartenbewässerung oder der Brauchwassernutzung, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Die ausreichende Dimensionierung und die Ablaufmenge sind im jeweiligen Bauantragsverfahren in den Unterlagen (Entwässerungsplan) nachzuweisen. Auch die Ableitung des Abwassers im Trennsystem führt zu einer deutlichen Reduzierung der Abwassermenge.

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zusätzlich zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei.

Versickerung des Niederschlagswassers

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen. Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 WHG ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Dies ist aufgrund der Innerortslage allerdings nur eingeschränkt möglich.

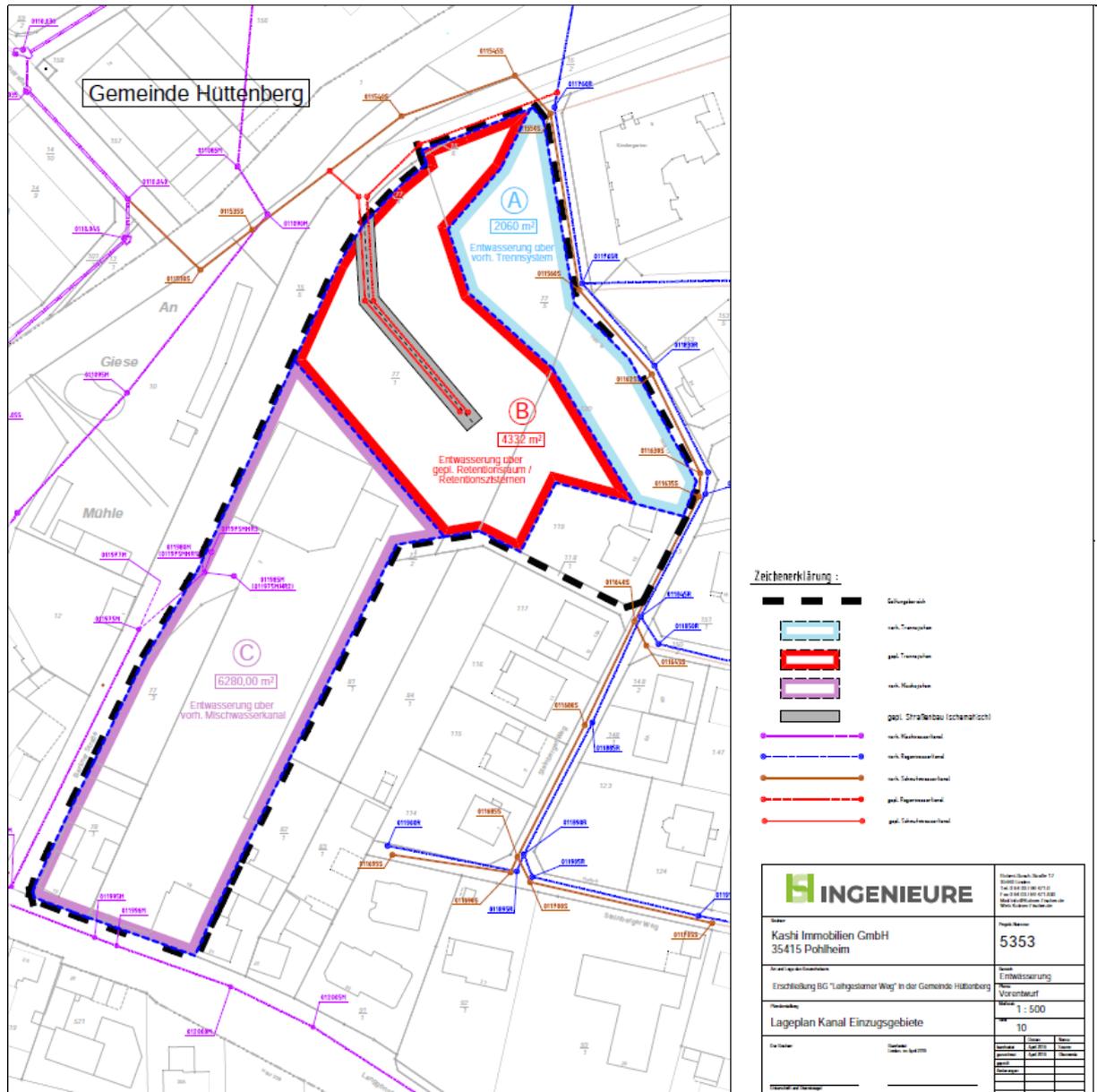
Entwässerung im Trennsystem

Die Entwässerung im Trennsystem wird geprüft.

Kosten und Zeitplan

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

Abb.19: Mögliche Abwasserleitung aus dem Plangebiet, Quelle: HS Ingenieure



Weitere Infos gemäß bisheriger Abstimmungsgespräche:

Lediglich die hydraulische Situation des vorliegenden Kanalsystems könnte eine Rückhaltung von Regenwasser auf den einzelnen Grundstücken erfordern. Derzeit wird daher die hydraulische Berechnung der beiden – zum Anschluss vorgesehenen - Kanalsysteme durchgeführt.

Regierungspräsidium (RP) Gießen, Dezernat 41.3 - Kommunales Abwasser, Gewässergüte

Als Rückmeldung auf die von HS Ingenieure am 12.02.2020 versendete Gesprächsnotiz zu dem Abstimmungstermin am 11.02.2020 hat das RP wie folgt geantwortet:

- „Die Immissionsbetrachtung zeigt im Bereich der bestehenden Einleitung, dass keine hydraulische Überlastung des Kleebachs vorliegt. Demnach ist eine Rückhaltung des

Niederschlagswassers, das auf der im Trennsystem entwässerten Erweiterungsfläche anfällt, nicht zwingend erforderlich.“

- „Bei überwiegender Wohnnutzung und nicht stark befahrenen Verkehrsflächen ist auch eine stoffliche Behandlung nicht notwendig.“
- Die bestehende Regenwassereinleitung erfolgt derzeit unerlaubt, es ist ein Erlaubnisantrag für das gesamte Regenwassereinzugsgebiet nach §§8 und 10 Wasserhaushaltsgesetz beim RP einzureichen.

Seitens des RP wird es demnach keine Forderung zur Rückhaltung von Regenwasser geben.

Lediglich die hydraulische Situation des vorliegenden Kanalsystems könnte eine Rückhaltung von Regenwasser auf den einzelnen Grundstücken erfordern. Derzeit wird daher die hydraulische Berechnung der beiden – zum Anschluss vorgesehenen - Kanalsysteme durchgeführt.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Kreisausschuss LDK, Wasser- und Bodenschutz

Wasserversorgung, Abwasserableitung

Gemäß den vorliegenden Unterlagen zur Bauleitplanung soll im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden. In diesem Zusammenhang ist zu prüfen, ob die Abwasserentsorgung für die zusätzlichen Bewohner / Einwohner über die vorhandenen Entwässerungsanlagen sichergestellt werden kann oder ggf. Erweiterungsmaßnahmen erforderlich sind.

Entsprechende Informationen und Festsetzungen sind in die Bauleitplanung aufzunehmen, in diesem Zusammenhang wird auch auf die vom HMUKLV veröffentlichte "Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung" verwiesen.

Bei einer geplanten Versickerung des Niederschlagswassers von befestigten Flächen muss durch geeignete Vorkehrungen sichergestellt werden, dass keine Verunreinigungen des Grundwassers und des Bodens eintreten. Bei der Planung von Versickerungsanlagen ist das ATV-DVWK-Arbeitsblatt A 138 zu beachten. Die Versickerung von Niederschlagswasser stellt eine Benutzung des Grundwassers im Sinne von § 9 WHG dar und bedarf daher einer Erlaubnis gemäß § 8 WHG.

Voraussetzung für die Zulassung einer Versickerung ist die ausreichende Bodendurchlässigkeit (kfWert) und ein ausreichender Abstand zum höchstgelegenen Schicht- / Grundwasserleiter, entsprechende Nachweise sind zu erbringen.

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Im Zusammenhang mit dem Abbruch der vorhandenen Gebäude sind bestehende Wasser- und Abwasseranschlussleitungen vor Beginn der Abbrucharbeiten ausreichend zu sichern. Zum Abbruch bestimmte Gebäude, bauliche Anlagen und Einrichtungen sind durch Inaugenscheinnahme durch einen zugelassenen Gutachter auf Schadstoffbelastungen und Verunreinigungen mit wassergefährdenden Stoffen zu untersuchen und zu beurteilen. Entsprechende, verdächtige Bauwerksbereiche und Bauteile sind separat abzubrechen, belasteter Bauschutt ist getrennt von den übrigen Abbruchmaterialien zu lagern und bis zur abschließenden Entsorgung vor Niederschlagsereignissen zu schützen. Die Deklarationsanalytik des Abbruchmaterials ist mit dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat Abfallentsorgung, abzustimmen.

Wasserverband Kleebach (WK)

Die Gebiete 4 und 3 (siehe Bebauungsplan) werden zunächst über einen vorhandenen Mischwasserkanal, der sich im Besitz der Gemeinde befindet, entwässert. Anschließend entwässert dieser in die

vorhandenen Anlagen des Wasserverbandes Kleebach. Aus diesem Grund wurde beim Wasserverband Kleebach eine entsprechende Anfrage gestellt, aus deren Rückmeldung geht folgendes hervor:

- Da nicht direkt in die Anlagen des WK eingeleitet wird, ist hier auch keine Einleitenehmigung zu erwirken.
- Mit weiteren Auflagen seitens des WK ist derzeit nicht zu rechnen, dies wird jedoch erst im offiziellen Beteiligungsverfahren abschließend festgelegt.

9.5 Abflussregelung

Abflussregelung

Im Plangebiet befinden sich keine Vorfluter, so dass die Abflussregelung durch die vorliegende Bauleitplanung nicht beeinträchtigt wird.

Vorflutverhältnisse

Das unverschmutzte Niederschlagswasser könnte über ein Regenrückhaltebecken/Stauraumkanal in den nächsten Vorfluter (Kleebach), der im Nordwesten zum Plangebiet angrenzt, geleitet werden. Hierzu erfolgten zur Satzung hin eine Prüfung und weitere Ausführungen. Die Entwässerungsplanung und die mögliche erforderliche Einleiterlaubnis wird im Zuge der parallel durchgeführten Erschließungsplanung detailliert durch das Ingenieurbüro mit der Fachbehörde abgestimmt.

Hochwasserschutz

Das Überschwemmungsgebiet des Kleebaches wird durch die Planung tangiert. Verwiesen wird auf Kapitel 9.1.

Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen

Verwiesen wird auf das wasserrechtliche Genehmigungsverfahren.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei. Eine Entsiegelung von Flächen kann im Plangebiet auf Teilflächen des ehemaligen Gewerbegebietes erfolgen.

Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten

Entfällt aufgrund des Planziels und der Lage.

9.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft

Entfällt aufgrund des Planziels.

10 Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten

Hierzu liegen zum Entwurf 2. Offenlage Informationen vor, die derzeit ausgewertet und dann für die abschließende Abwägung dem Abwägungsmaterial beigelegt werden.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Regierungspräsidium Gießen, Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz

Nachsorgender Bodenschutz

Sollten im Zuge der Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten wahrgenommen werden, sind nach § 4 Abs. 1 und 2 HAAltBodSchG die Bauarbeiten an dieser Stelle abzubrechen und der Sachstand unverzüglich dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4 anzuzeigen. Die Bewertung durch die Behörde erfolgt gemäß der neuen Nutzung der Fläche.

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 in der AFD nicht vollständig.

Regierungspräsidium Gießen, Kommunale Abfallwirtschaft, Abfallentsorgungsanlagen

Bei Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 10.12.2015) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten (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 (z.B. Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle wie z.B. Asbestzementplatten).

11 Hinweise zum vorsorgenden Bodenschutz

Nachfolgend werden verschiedene Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz aufgeführt, die nachfolgend als Hinweise für die Planungsebenen der Bauausführung und Erschließungsplanung vom Bauherrn/Vorhabenträger zu beachten sind:

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung (zum Beispiel Schutz des Mutterbodens nach § 202 Baugesetzbuch); von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen*.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen (Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, Erhaltung des Infiltrationsvermögens) - bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. gegebenenfalls der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren

von Böden -siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017“.*

3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden (gegebenenfalls Verwendung von Geotextil, Tragschotter).*
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.*
5. Wo logistisch möglich, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, zum Beispiel durch Absperrung mit Bauzäunen oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen - bodenschonende Einrichtung und Rückbau.*
6. Vermeidung von Fremdzufuss (zum Beispiel zufließendes Wasser von Wegen) der gegebenenfalls vom Hang herabkommende Niederschlag ist (zum Beispiel durch Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes) während der Bauphase um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten, Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.*
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.*
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).*
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen; die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (gegebenenfalls Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.*
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort (Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen).*
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.*
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.*
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit, positive Effekte auf Bodenorganismen).*
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.*

Für die zukünftigen Bauherren sind nachfolgende Infoblätter des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz zu beachten:

- Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende*
- Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer*

* Die Hinweise betreffen fast ausschließlich die nachfolgenden Planungsebenen (Bauantrag, Erschließungsplanung, Bauvorbereitung, Bauausführung), so dass auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die Hinweispflicht auf die nachfolgenden Planungsebenen ausreichend ist. Die Thematik des Bodenschutzes wird darüber hinaus über die Vorgaben des Baugesetzbuches sowie die Ausführungen im Umweltbericht ausführlich behandelt und im Planungs- und Abwägungsprozess eingestellt.

12 Kampfmittel

Hierzu liegen noch keine Informationen vor.

13 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.

Durch die geplante Umwandlung der Gewerbegebiete in Urbane Gebiete sowie die Umwandlung von Mischgebieten in Allg. Wohngebiete wird die immissionsschutzrechtliche Situation vor Ort deutlich aufgewertet.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Dillenburg

Die Beleuchtung, Werbung sowie Fahrzeugbewegungen im Bereich des Plangebietes dürfen zu keiner Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der L 3360 führen. Maßnahmen gegen Emissionen der L 3360 gehen nicht zu Lasten des Straßenbaulastträgers.

14 Denkmalschutz

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.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Kreisausschuss LDK, Untere Denkmalschutzbehörde

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und dem unmittelbaren Umfeld hierzu befinden sich vorgeschichtliche mehrperiodige Siedlungen sowie früh neuzeitliche Wirtschaftsanlagen.

Es ist damit zu rechnen, dass durch Baumaßnahmen Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Im Hinblick auf die gem. § 1 Abs. 6 Nr. BauGB gebotene Berücksichtigung der Belange des Bodenschutzes und der Bodendenkmalpflege ist keine archäologische Voruntersuchung des kompletten Gesamtgeländes erforderlich.

Eine hinreichende Berücksichtigung der öffentlichen Belange ist mit folgender Maßgabe sicherzustellen: Da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist, müssen Bodeneingriffe bei Baumaßnahmen durch eine vom Verursacher beauftragte Grabungsfirma mittels einer archäologischen Baubeobachtung begleitet werden. Sollten Reste vorgeschichtlicher Siedlungen, Gräber oder anderer Kulturdenkmäler auftreten gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher müssen im Vorfeld weiterer Bauarbeiten die festgestellten Kulturdenkmäler dokumentiert und gesichert werden (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Die Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.

Eine Liste zu den Grabungs- und Prospektionsfirmen, die in Hessen zugelassen sind, wird vom Bundesverband freiberuflicher Kulturwissenschaftler e. V. Adenauerallee 10, 53 113 Bonn geführt. Unter <http://www.b-f-k.de/mg-listen/archaeologie-grabungsfirmen.php#list>, ist ein Link zu der Liste dieser Archäologischen Grabungsfirmen zu finden.

Landesamt für Denkmalpflege Hessen

Im Plangebiet und dem unmittelbaren Umfeld befinden sich vorgeschichtliche mehrperiodige Siedlungen sowie frühneuzeitliche Wirtschaftsanlagen.

Es ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Das Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie sieht in Hinblick auf die gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB gebotene Berücksichtigung der Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege keine Voruntersuchung auf dem Gelände als erforderlich an.

Eine hinreichende Berücksichtigung der o. g. öffentlichen Belange wäre vielmehr mit folgender Maßgabe sicherzustellen:

Da im Planbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist, muss eine vom Verursacher beauftragte Grabungsfirma mittels einer archäologischen Baubeobachtung die Bodeneingriffe begleiten. Sollten Reste vorgeschichtlicher Siedlungen oder Gräber oder andere Kulturdenkmäler auftreten gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher müssen im Vorfeld weiterer Bauarbeiten die festgestellten Kulturdenkmäler dokumentiert und gesichert werden (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.

15 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

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, während den Gemeinden bereits mit der BauGB-Novelle 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S.1509) wurde das BauGB zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Beachtlich ist hierbei insbesondere die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs.5 Satz 2 und § 1a Abs.5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs.1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Nach § 3 Abs.1 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV - zum 1. November 2020 löste das neue Gebäudeenergiegesetz die EnEV und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz ab. Die Formulierungen und Regelungen entsprechend weitestgehend den bisherigen Gesetzen, einige Änderungen und Abweichungen gibt es aber, verwiesen wird auf die aktuellen Gesetzestexte) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist. Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine ausdrücklichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern hiermit auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

16 Sonstige Infrastruktur

Weitere Erkenntnisse über Versorgungsleitungen im Plangebiet liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt (Entwurf 2. Offenlage/Satzung) nicht vor.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH

Im Planungsbereich befinden sich im Bereich der Berliner Straße hochwertige Telekommunikationslinien sowie TK-Linien der Telekom, die in der Plankarte gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen und dargestellt sind. Zur Versorgung des Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2017; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn der Erschließungsarbeiten, schriftlich angezeigt werden sowie um Mitteilung, sobald der Bebauungsplan seine Rechtsgültigkeit erlangt hat.

Im Baugebiet werden Verkehrsflächen nicht als öffentliche Verkehrswege gewidmet. Diese Flächen müssen aber zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen.

Zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung bitten wir deshalb, die im Bebauungsplan als "Private Straße" gekennzeichnete Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn als zu belastende Fläche festzusetzen.

Diese Kennzeichnung allein begründet das Recht zur Verlegung und Unterhaltung jedoch noch nicht. Deshalb muss in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch mit folgendem Wortlaut:

"Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien" erfolgen.

Vor diesem Hintergrund weisen wir vorsorglich darauf hin, dass wir die TK-Linien nur dann verlegen können, wenn die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch erfolgt ist.

EAM Netz

Im Planbereich befinden sich **Stromversorgungsleitungen** (Niederspannungs- und Straßenbeleuchtungskabel) und **Erdgasversorgungsleitungen**, die in der Plankarte gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen und dargestellt sind. Die genaue Lage und Überdeckung der Leitungen werden Ihnen bei Bedarf die Mitarbeiter unseres RegioTeams in Wetzlar (06441/9544-4633) gerne örtlich angeben.

Die Betriebssicherheit der Versorgungsleitungen darf zu keiner Zeit beeinträchtigt werden. Sämtliche Bauarbeiten im Bereich der vorhandenen Leitungen, speziell höhenmäßige Veränderungen des vorhandenen Geländes, sind zwingend mit uns abzustimmen. Außerdem bitten wir Sie, bei eventuell geplanten Baumpflanzungen unbedingt die Standorte und Baumart mit uns abzustimmen.

An Ihrer weiteren Planung bitten wir uns zu beteiligen, das Merkblatt "Schutz von Versorgungsanlagen der EAM Netz GmbH" in der jeweiligen aktuellen Fassung ist zu beachten. Bei Bedarf stellen wir Ihnen dieses gerne zur Verfügung. Ausführende bzw. beteiligte Unternehmen müssen sich vor Baubeginn mit uns in Verbindung setzen, da nicht auszuschließen ist, dass zwischenzeitlich weitere Versorgungsanlagen verlegt wurden.

Besonderer Hinweis:

Durch die vorhandene Stromversorgung in den angrenzenden Straßen kann im Plangebiet eine Grundversorgung sichergestellt werden. Vorsorglich weisen wir daraufhin, dass für größere Einzelabnehmer kostenintensive Anschlüsse notwendig werden können.

17 Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise

Erfolgt zur Satzung (oder, sofern erforderlich, schon zum Entwurf 2. Offenlage).

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Dillenburg

Die Beleuchtung, Werbung sowie Fahrzeugbewegungen im Bereich des Plangebietes dürfen zu keiner Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der L 3360 führen. Maßnahmen gegen Emissionen der L 3360 gehen nicht zu Lasten des Straßenbaulastträgers.

Kreisausschuss LDK, Brandschutz

Öffentlich-rechtliche Verkehrswege (Verkehrsflächen) sind so auszubilden bzw. zu erhalten, dass für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge ausreichende Zufahrtswege und Bewegungsflächen zur Verfügung stehen. Einzelheiten sind mit der zuständigen Brandschutzdienststelle im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen. Auf § 5 Abs. 1 Satz 4 HBO, insbesondere hinsichtlich der Ausbildung des Privatweges, wird hingewiesen.

Gemäß § 3 Abs.1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) ist es Aufgabe der Gemeinde eine den örtlichen Verhältnissen entsprechende Löschwasserversorgung zu gewährleisten. Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den Vorgaben des Arbeitsblattes des DVGW Nr. W 405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" sicherzustellen. Für die Löschwasserentnahme aus der Sammelwasserversorgung sind nur Überflur- bzw. Unterflurhydranten zugelassen. Diese sind nach dem Arbeitsblatt des DVGW Nr. W 331 "Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten" i.V.m. dem Arbeitsblatt W 400-1 "Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen, Teil 1", auszuführen. Einzelheiten sind mit der zuständigen Brandschutzdienststelle im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen.

Aufgrund der beabsichtigten Nutzung (Allgemeine Wohngebiete (WA 1 und 1 a)) ist für den Geltungsbereich des O.g. Bebauungsplanes als Grundschutz eine Löschwassermenge von mindestens 1600 Ltr./Min. (entspricht 96 m³/h) erforderlich. Die erforderliche Löschwassermenge muss für eine Löschzeit von zwei Stunden zur Verfügung stehen. (§ 3 (1) HBKG, DVGW Arbeitsblatt Nr. W 405).

Aufgrund der beabsichtigten Nutzung (Urbane Gebiete (MU 2, 3, 4 und 4a)) ist für den Geltungsbereich des O.g. Bebauungsplanes als Grundschutz eine Löschwassermenge von mindestens 3200 Ltr./Min. (entspricht 192 m³/h) erforderlich. Die erforderliche Löschwassermenge muss für eine Löschzeit von zwei Stunden zur Verfügung stehen. (§ 3 (1) HBKG, DVGW Arbeitsblatt Nr. W 405).

In der Gemeinde Hüttenberg steht für den Geltungsbereich des O.g. Bebauungsplanes ein Hubrettungsgerät nicht zur Verfügung. Es ist daher zu gewährleisten, dass Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden soll, nur errichtet werden dürfen, wenn eine maximale Brüstungshöhe von 8,00 m über der Geländeoberfläche bei den zum Anleitern bestimmten Fenstern nicht überschritten wird. Wird die maximal zulässige Brüstungshöhe von 8,00 m zur Sicherstellung des zweiten Rettungswegs bei den zum Anleitern bestimmten Fenstern überschritten, ist der zweite Rettungsweg durch geeignete Maßnahmen baulich durch den Bauherrn sicherzustellen. (§§ 14,36 HBO).

Regierungspräsidium Gießen, Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz

Nachsorgender Bodenschutz

Nach entsprechender Recherche ist festzustellen, dass sich im Planungsraum keine entsprechenden Flächen befinden.

In der Altflächendatei als Teil des Bodeninformationssystems sind die den Bodenschutzbehörden bekannten Informationen zu Altstandorten, Altablagerungen, altlastverdächtigen Flächen, Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen hinterlegt (§ 8 Abs. 1 HAItBodSchG). Altstandorte sind Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist. Altablagerungen sind stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie Flächen auf

denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind. Die Daten werden von den Kommunen, den Unteren Bodenschutzbehörden (UBB), den Oberen Bodenschutzbehörden (RP) und dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) erfasst, gemeldet und ggf. aktualisiert. Die Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten in der Altflächendatei ist jedoch nicht garantiert. Deshalb empfehle ich Ihnen, weitere Informationen (z. B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewereregister, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der zuständigen Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Lahn-Dill-Kreises und bei der Gemeinde Hüttenberg einzuholen.

Nach § 8 Abs. 4 HAItBodSchG sind Gemeinden und öffentlich-rechtliche Entsorgungspflichtige verpflichtet, die ihnen vorliegenden Erkenntnisse zu Altflächen dem HLNUG so zu übermitteln, dass die Daten im Bodeninformati-onssystem nach § 7 HAItBodSchG erfasst werden können. Auch die Untersuchungspflichtigen und Sanierungsver-antwortlichen sind verpflichtet, die von ihnen vorzulegenden Daten aus der Untersuchung und Sanierung der ver-fahrensführenden Behörde in elektronischer Form zu übermitteln. Dies hat in elektronischer Form zu erfolgen. Über die elektronische Datenschnittstelle DATUS online steht den Kommunen ebenfalls FIS-AG (kommunal beschränkt) zur Verfügung. Wenden Sie sich bitte an das HLNUG oder entnehmen Sie weitere Infos sowie Installations- und Bedienungshinweise unter: <https://www.hlnug.de/themen/altlasten/datus.html>

In den Planungsunterlagen wird jedoch auf einen nicht mehr betriebenen bzw. stillgelegten Gewerbebetrieb ver-wiesen, der im Zuge der Neuplanung durch neue Gebäude ersetzt werden soll.

Das Ergebnis der Historischen Erkundung ist dem Regierungspräsidium Gießen (Dez. 41.4) zur altlastenfachlichen Prüfung vorzulegen. Ggf. sind dann weitere Untersuchungsschritte in Form einer orientierenden Untersuchung des Grundstücks erforderlich.

Für das Gelände des ehem. Gewerbebetriebes gilt daher vorsorglich: Damit im Bereich des ehem. Gewerbebetrie-bes mögliche Bodenverunreinigungen erkannt werden, sind Eingriffe in den Untergrund wie z. B. die Aufnahme von Betonplatten und sonstigen Versiegelungen von einem in Altlastenfragen und Bodenkunde qualifizierten Ingenieur-büro zu überwachen. Der Boden ist organoleptisch zu überprüfen und das Ergebnis zu dokumentieren. Bei Auffäl-ligkeiten oder Verunreinigungen ist die zuständige Bodenschutzbehörde - das Regierungspräsidium Gießen, De-zernat 41.4 - zu informieren. Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhalts oder eine Sanierung behindern können, sind bis zur Freigabe durch die Bodenschutzbehörde zu unterlassen.

Hinweis:

Gemäß § 1 Abs. 6 Satz 2 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die Belange des Bodens zu berücksichtigen. Bei der Aufstellung eines Bauleitplans darf das Problem von Bodenbelastungen nicht ausgeklammert werden. Bei der Beurteilung von Belastungen des Bodens gilt das bauleit-planerische Vorsorgeprinzip und nicht die Schwelle der Gefahrenabwehr des Bundes- Bodenschutzgesetzes (BBodSchG). Der Träger der Bauleitplanung erzeugt mit der Ausweisung einer Fläche ein Vertrauen, dass die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr realisierbar ist. Geht die Stadt/Gemeinde Anhaltspunkten für Bodenbelastun-gen nicht nach, haben Eigentümer, Bauwillige und andere Betroffene ggf. Anspruch auf Schadensersatz. Bei der Erarbeitung der Stellungnahme zur Bauleitplanung ist zu beachten, dass nach den einschlägigen baurechtlichen Vorschriften für eine Vielzahl von Vorhaben kein förmliches Baugenehmigungsverfahren erforderlich ist (vgl. §§ 62 ff. HBO). Die Bauaufsichtsbehörde ist dann auch nicht verpflichtet, die Bodenschutzbehörde in ihrem Verfahren zu beteiligen. Insofern ist es möglich, dass die Bodenschutzbehörde über bauliche Veränderungen auf Verdachtsflä-chen nur im Rahmen der Bauleitplanung Kenntnis erlangen und danach nicht mehr beteiligt wird.

Vorsorgender Bodenschutz:

Aus Sicht des Vorsorgenden Bodenschutzes werden zur vorliegenden Planung keine Einwände erhoben. Den Empfehlungen und Anweisungen zum Bodenschutz in den vorgelegten Planunterlagen ist Folge zu leisten.

Regierungspräsidium Gießen, Bergaufsicht

Der Geltungsbereich der o. g. Bauleitplanung liegt im Gebiet von zwei erloschenen Bergwerksfeldern, in denen das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurde. Die Fundstellen liegen nach den hier vorhandenen Unterlagen außer-halb des Planungsbereiches.

Wasserverband Kleebach

In der aktuellen SMUSI-Berechnung (Stand 2013) ist das Plangebiet als bestehende Entwässerungsfläche teilweise im Trenn- und teilweise im Mischsystem enthalten, so dass den geplanten Einzugsbieten (Lageplan Kanal, Abb. 19, S. 36) nichts entgegenspricht. Im südlichen Planungsraum sind folgende verbandseigene überörtlichen Entwässerungsanlagen des Wasserverbandes Kleebach betroffen:

- Regenrückhaltebecken RÜ Hocheheim, Langgönsener Straße R 20 (WK 0400) mit Entlastungskanal
- Sammelleitung für Mischwasser
- Anschlussleitungen für Regenwasser
- Schachtbauwerke

Die ungefähre Lage unserer Anlagen ist aus dem beigefügten Bestandsplan ersichtlich. Wir weisen jedoch darauf hin, dass die genaue Lage durch einen Ortsvergleich festzustellen ist. Für Baugrunduntersuchungen ist ein Mindestabstand von 1,00 m beiderseits der Rohraußenwand (des Abwasserkanals und der Abwasserhausanschlussleitungen) einzuhalten. Die Trasse der Sammelleitung ist im Bereich von 3,00 m beiderseits (im freien Gelände) der Rohrachse absolut freizuhalten. Auch Anpflanzungen sowie Überbauungen sind in diesem Bereich unzulässig. Weiterhin sind Abgrabungen, Geländevertiefungen, Aufschüttungen und sonstige Auflasten im Bereich unserer Abwasserleitungen nicht zulässig.

Bei Kreuzungen ist zwischen Gas-, Strom- und Trinkwasserleitungen/Kabel/Schutzrohren und Bei Parallelführung ist ein Mindestabstand von 1,00 m von Gas-, Strom- und Trinkwasserleitungen/Kabel/Schutzrohren und Abwasserleitungen zwischen den Rohraußenflächen sicher einzuhalten.

Falls die örtlichen Gegebenheiten dies zulassen, sollte ein größerer Abstand eingehalten werden. Geringere Abstände sind nur in Abstimmung mit dem Wasserverband Kleebach möglich. Diese werden in der Regel im Rahmen eines gemeinsamen Ortstermins festgelegt.

Kreisausschuss LDK, Schulabteilung

Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass sich in der Nähe eine Grundschule befindet. Es ist darauf zu achten, dass ausreichend breite Gehwege die Verkehrssicherheit für die evtl. künftigen SchülerInnen auf dem Schulweg gewährleistet sein muss.

Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke

Im räumlichen Geltungsbereich befinden sich Versorgungsleitungen DN 150 GGG.

Die Bereitstellung von Löschwasser ist keine satzungsgemäße Aufgabe des ZMW. Gem. Hess. Gesetz über den Brandschutz, die Allg. Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) ist die Organisation des Brandschutzes eine Obliegenheit der Gemeinde, sofern es sich um den Bereich der angemessenen Löschwasserversorgung (Grundschutz) handelt. Für eine besondere Löschwasserversorgung (Objektschutz) ist der Eigentümer des Objekts zuständig. Der ZMW ist im Zuge der Nothilfe gerne bereit, im Brandfall Löschwasser zur Verfügung zu stellen, soweit die technischen Bedingungen und Möglichkeiten dies zulassen.

Im Geltungsbereich ist aus der öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlage die Entnahme eines Volumenstromes von bis zu 1.600 l/min = 26,7 l/s möglich. Diese Aussage hat Gültigkeit, solange die Wasserversorgungsanlagen in der derzeitigen Ausbauform betrieben werden können.

Für die Absicherung der Lage und Unterhaltung von Versorgungsleitungen außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen sind auf den betreffenden Flurstücken des Bebauungsplanes zugunsten des ZMW beschränkte persönliche Dienstbarkeiten im Grundbuch einzutragen. Der Eintragungstext der Dienstbarkeiten ist rechtzeitig bei uns anzufordern.

Die Bauflächen im Nutzungsbereich 1a und ggf. auch 2 sollen mittels einer Privatstraße erschlossen werden. Hierfür ist der Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Erschließungsvertrages zwischen Erschließungsträger und Wasserversorger notwendig. Wir weisen bereits jetzt darauf hin, dies rechtzeitig zu veranlassen. Rechtzeitig vor Durchführung der Erschließungsplanung sind Abstimmungs- und Koordinationsgespräche mit allen Erschließungsträgern und den Landschaftsplanern erforderlich, um die Leitungseinordnung innerhalb öffentlicher Flächen festzulegen.

18 Bodenordnung

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

19 Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung im Baugebiet zu dokumentieren und den Eingriff in Natur und Landschaft besser bewerten zu können, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz (digital errechnet) aufgestellt.

Geltungsbereich des Bebauungsplans	20.653 m²
Allgemeine Wohngebiete	6.589 m ²
Urbane Gebiete	10.280 m ²
Erschließungsstraße	3.353 m ²
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung: Private Straße	237 m ²
Private Grünflächen	193 m ²

Planstand: 31.05.2021

Projektnummer: 202719

Projektleitung: M. Wolf (Stadtplaner AKH / SRL)

Planungsbüro FischerPartnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de