

Gemeinde Hüttenberg, Ortsteil Hüttenberg (Hochelheim)

Begründung

Bebauungsplan Nr. 3

„Junge Gräben“ - 3. Änderung und Erweiterung im Bereich „Wiesenstraße“

Satzung

Planstand: 03.12.2023

Projektnummer: 22-2769

Projektleitung: Will / Wolf

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

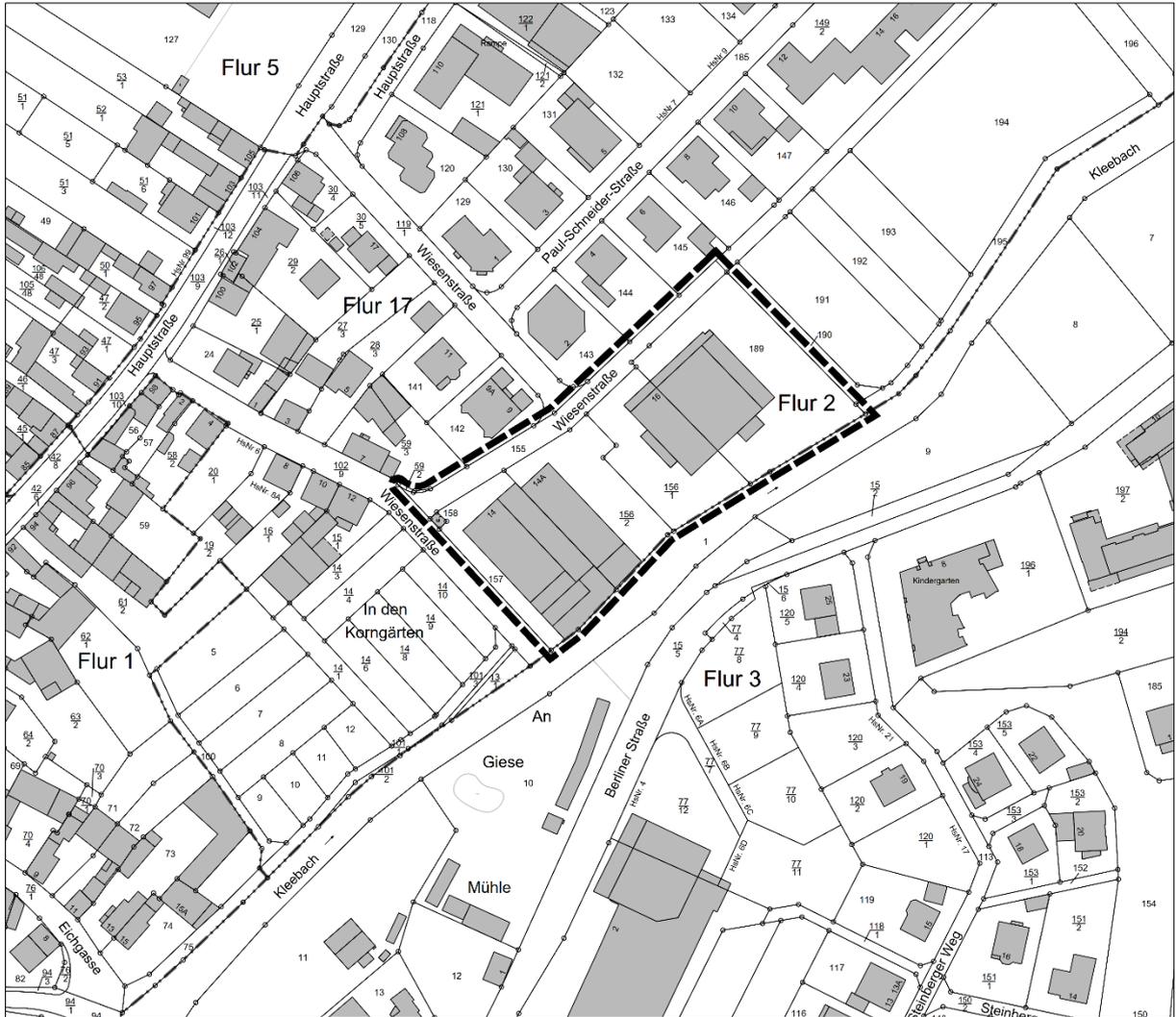
T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

1. Vorbemerkungen	3
1.1 Planerfordernis und -ziel	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	3
1.3 Regionalplanung	5
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung	7
1.5 Verbindliche Bauleitplanung	8
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz	9
1.7 Verfahrensart und -stand	10
2. Städtebauliche Konzeption	11
3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	12
4. Inhalt und Festsetzungen	12
4.1 Art der baulichen Nutzung	13
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	14
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	15
4.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	16
4.5 Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche	16
4.6 Trafostation	16
5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	16
6. Berücksichtigung umweltschützender Belange	17
6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht.....	17
7. Klimaschutz	29
8. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	29
8.1 Überschwemmungsgebiet	29
8.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz.....	29
8.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen	32
8.4 Abwasserbeseitigung.....	32
8.5 Abflussregelung	34
8.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft.....	34
9. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	35
10. Kampfmittel.....	36
11. Immissionsschutz	37
12. Denkmalschutz	37

13. Brandschutz.....	37
14. (Tele) Kommunikationsleitungen.....	38
15. Bergaufsicht.....	39
16. Bodenordnung.....	39
17. Flächenbilanz.....	39

Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

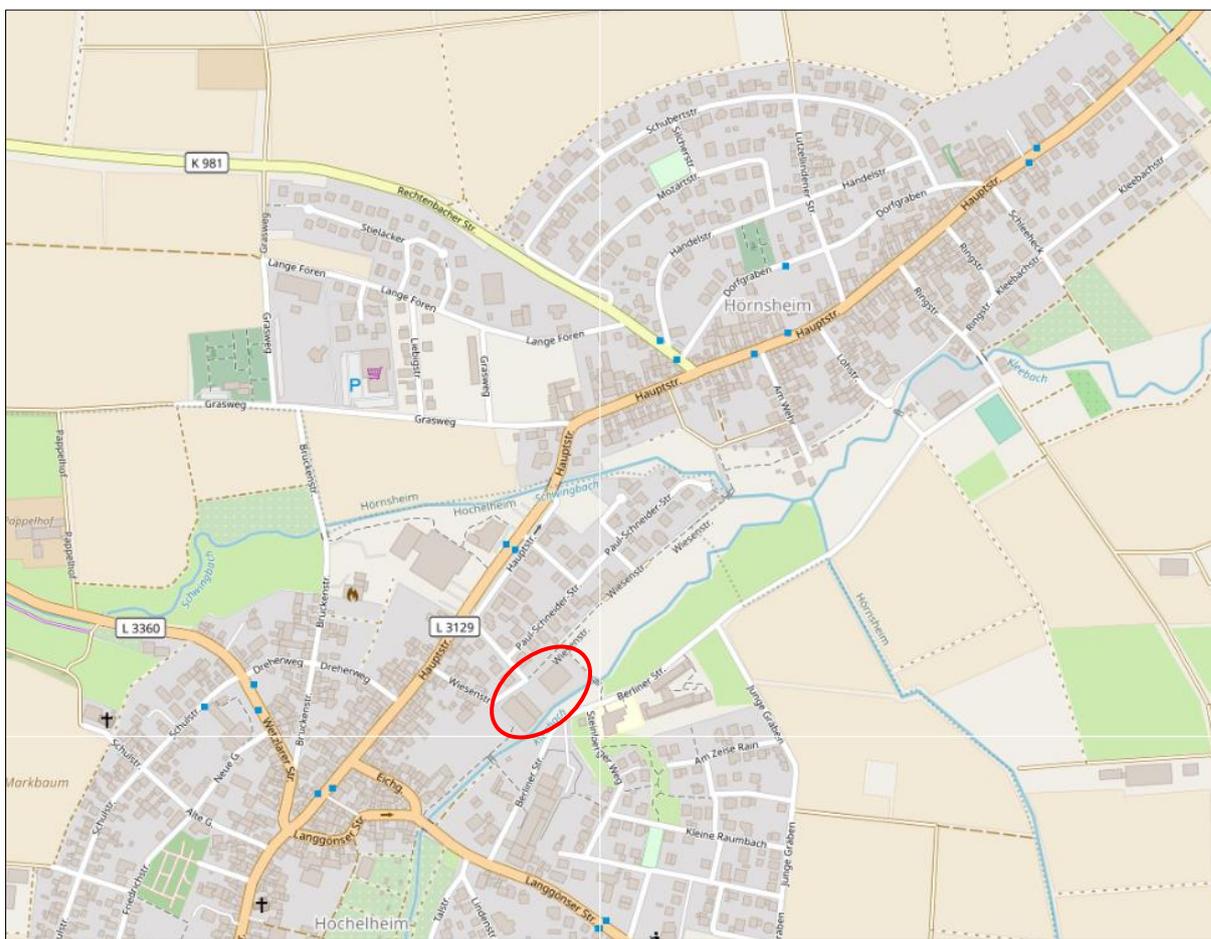
1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hüttenberg hat am 13.03.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB die Aufstellung der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Junge Gräben“ im Ortsteil Hüttenberg (Hochelheim) beschlossen. Die vorliegende Fläche ist von drei Seiten durch die bestehende Bebauung der Ortslage geprägt und im Bestand bereits bebaut. Daher kommt das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) zur Anwendung.

Im Bereich der „Wiesenstraße“ soll das bestehende Gewerbegebiet teilweise in ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO umgewandelt und somit städtebaulich neu geordnet werden. Gleichzeitig sind bisher nicht erfasste, aber genehmigte Gebäude und Nutzungen, in den Geltungsbereich einzubeziehen. Insgesamt wird hierdurch Planungssicherheit für eine ganzheitliche energetische Sanierung geschaffen

Abb. 2: Verortung des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 01/2023), bearbeitet

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand des Ortsteils Hüttenberg, im Nordosten der Gemarkung Hochelheim. Nordwestlich wird es durch die „Wiesenstraße“, südöstlich durch den Kleebach begrenzt. Der räumliche Geltungsbereich beinhaltet in der Flur 2 die Flurstücke 155tlw., 156/1, 156/2, 157, 158 und 189 Gemarkung Hochelheim (Hüttenberg) und somit eine Fläche von 6.984 m².

Das Plangebiet ist im Bestand bereits bebaut. In nordöstlichen Teilbereich ist ein Hauptgebäude zu verorten. Im Erdgeschoss wird dieses durch eine Catering-Firma genutzt, im Obergeschoss sind Wohnungen. Im Südwestlichen Bereich befindet sich ein Tonstudio. Nach Süden hin werden die weiteren Gebäude durch einen steinverarbeitenden Betrieb und eine Baufirma genutzt. Das sonstige Gelände wird zur Umfahrung und für Parkplätze genutzt. Entlang der nördlichen Gebietsgrenze ist kleinteilig eine begrünte Struktur mit Gewächshäusern und Gartenhütten vorhanden. Im Plangebiet ist im Bestand eine Mauer entlang der Gewässerverlaufes Kleeback vorhanden. Insgesamt ist das Plangebiet durch einen sehr hohen Versiegelungsgrad geprägt.

Nordwestlich grenzt an das Plangebiet Wohnbebauung an. Nordöstlich folgt ein Acker als landwirtschaftliche Nutzfläche. Im Südosten grenzt der Kleeback an. Im Südwesten folgen Kleingärten und Wohnbebauung.

Abb. 3: Norden des Plangebietes



Abb. 4: Nordwesten des Plangebietes



**Abb. 5: Norden des Plangebietes,
Blickrichtung Südost**



**Abb. 6: Nordosten des Plangebietes,
Ansicht über den Kleeback**



**Abb. 7: Süden des Plangebietes,
Baufirma**



**Abb. 8: Süden des Plangebietes,
Standpunkt Wiesenstraße**



Abb. 9: Nördliches Plangebiet mit Parkplätzen **Abb.: 10: Tonstudio im Süden des Gebietes**



Quelle: Eigenes Fotoarchiv, Stand 01/2023

1.3 Regionalplanung

Der **Regionalplan Mittelhessen 2010** stellt für das Plangebiet überwiegend Vorranggebiet Siedlung Bestand dar. Zum *Kleebach* hin wird kleinflächig ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft dargestellt. Das Plangebiet wird teilweise von einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion, einem Vorranggebiet für Natur und Landschaft und ebenfalls teilweise von einem Vorranggebiet für Hochwasserschutz überlagert.

Abb. 11: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Das Plangebiet ist im Bestand bereits bebaut und stark versiegelt. Es wird nicht landwirtschaftlich genutzt. Aufgrund der fehlenden parzellenschärfe des Regionalplanes, wird von einer insgesamt Zuordnung des Plangebietes zum Vorranggebiet Siedlung Bestand ausgegangen.

Das Plangebiet wird zudem durch ein Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion überlagert.

6.1.3-1 (G) (K)

In den Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen sollen die Kalt- und Frischluftentstehung sowie der Kalt- und Frischluftabfluss gesichert und, soweit erforderlich, wiederhergestellt werden. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion und den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten, die die Durchlüftung von klimatisch, bzw. lufthygienisch belasteten Ortstagen verschlechtern können, sollen vermieden werden (...).

Nahezu der gesamte Ortsteil wird von einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion überlagert. Das Plangebiet ist im Bestand bereits bebaut und stark versiegelt. Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird in Teil des bisherigen Gewerbegebietes in eine Mischgebiet umgewandelt. Die Grundflächenzahl wird dabei sogar von GRZ=0,8 auf GRZ=0,6 reduziert.

Entlang des Kleebaches verläuft das Landschaftsschutzgebiet Auenverbund Lahn-Dill. Im Regionalplan wird entlang des Gewässerverlaufes entsprechend ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft dargestellt.

6.1.1-1 (Z) (K)

Die Vorranggebiete für Natur und Landschaft sind als wesentliche Bestandteile eines überörtlichen Biotopverbundsystems zu sichern und zu entwickeln. Die gebietsspezifischen Schutzziele von Natur- und Landschaftspflege haben Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen, Planungen und Maßnahmen. Eine biotopangepasste Nutzung, Bewirtschaftung und Pflege ist zulässig und zu fördern. Die Vorranggebiete für Natur und Landschaft sind vor Beeinträchtigungen dauerhaft zu sichern.

Es ist anzuführen, dass durch die vorliegende 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes keine zusätzliche Bebauung vorbereitet wird. Der bauliche Bestand wird planungsrechtlich gesichert und die Festsetzungen werden optimiert. Dies betrifft insbesondere die Art der baulichen Nutzung. Bezüglich dem Vorranggebiet für Natur und Landschaft werden somit keine Veränderungen gegenüber dem (genehmigten) Bestand herbeigeführt.

Entlang des Kleebachs wird das Gebiet zum Teil durch ein Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz überlagert.

6.1.4-6 (Z) (K)

In den Vorranggebieten für vorbeugenden Hochwasserschutz sind Überschwemmungsbereiche der Gewässer für die Hochwasserrückhaltung und den Hochwasserabfluss zu sichern und zu entwickeln. Diese Gebiete sind von Bebauung, Versiegelung des Bodens und Aufschüttungen freizuhalten. Zulässig sind Nutzungen und Maßnahmen, die den vorbeugenden Hochwasserschutz nicht einschränken (...). Unzulässig sind Planungen und Maßnahmen, die die

Funktion des Hochwasserabfluss- oder -retentionsraum beeinträchtigen oder den Oberflächenabflusserhöhen, bzw. beschleunigen würden.

Für das gesamte Plangebiet ist ein HQ 100 nach Hessischem Wassergesetz (HWG) festgelegt, welches über die Abgrenzung des Vorranggebietes für Hochwasserschutz hinausgeht. Dieses wurde 1995 im Staatsanzeiger benannt.

Das Plangebiet wurde baulich bereits in den 1980er Jahren und somit vor den Festlegungen des HQ 100 und des Regionalplans Mittelhessen 2010 entwickelt. Das Plangebiet ist im Bestand bereits durch Gebäude überbaut und die Grundstücksfreiflächen sind für Umfahrungen und Stellplätze überwiegend versiegelt.

Durch die vorliegende 3. Änderung und Erweiterung wird im Plangebiet keine zusätzliche bebaubare Fläche vorbereitet. Die Baugrenzen werden aus dem rechtsgültigen Ursprungsbebauungsplan übernommen. Eine Erweiterung der bisherigen Baugrenzen erfolgt ausschließlich für die vorhandenen, bzw. genehmigten, Gebäude. Bspw. liegt das nördliche Gebäude teilweise außerhalb der Baugrenzen des Ursprungsbebauungsplanes. Hierfür liegt jedoch eine Baugenehmigung vor. Die Baugrenze wird so erweitert, dass das Gebäude erfasst wird. Dabei wird keine zusätzliche Entwicklungsmöglichkeit vorbereitet. Gleiches gilt für die südlichen Gebäude. An dieser Stelle wird davon ausgegangen, dass die vorhandenen, bzw. genehmigten, baulichen Anlagen wasserrechtlich sanktioniert sind.

Insgesamt wird davon ausgegangen, dass die vorliegende 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB nicht entgegenstehen.

1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hüttenberg aus dem Jahr 1999 werden für das Plangebiet gewerbliche Bauflächen, sowie teilweise überlagernd das Landschaftsschutzgebiet Auenverbund Lahn Dill, dargestellt. Im nordöstlichen Teil wird zudem kleinflächig eine Grünflächensignatur dargestellt. Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Dieses Entwicklungsgebot ist nicht erfüllt. Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes wird die Art der baulichen Nutzung von einem Gewerbegebiet i.S.d. § 8 BauNVO in ein Mischgebiet i.S.d. § 6 BauNVO geändert. Der Flächennutzungsplan wird daher gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

Abb. 12: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde (1999)

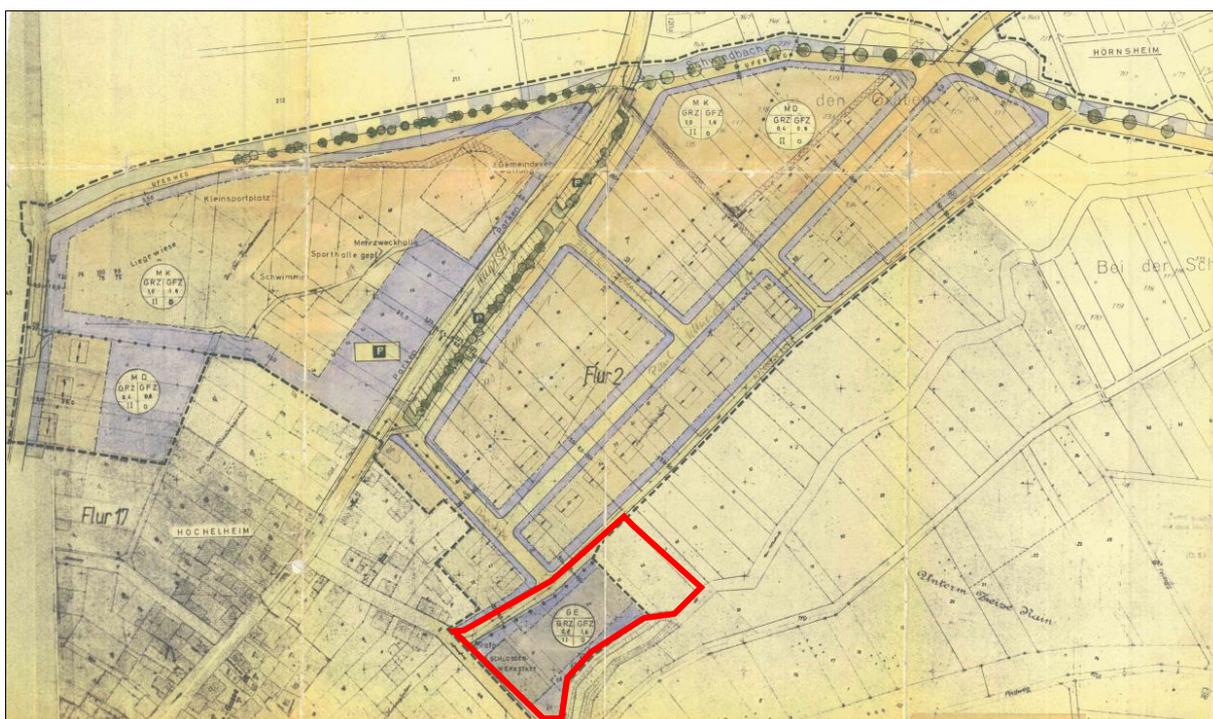


Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Der überwiegende Anteil des vorliegenden räumlichen Geltungsbereichs wird durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 „Junge Gräben“ aus 1969 erfasst. In der nachfolgenden Abbildung ist der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden 3. Änderung und Erweiterung zur Übersicht rot markiert. Hieraus wird deutlich, dass ein kleinflächiger Teil der vorliegenden 3. Änderung und Erweiterung nicht durch den Ursprungsbebauungsplan erfasst wird (siehe nachfolgende Abbildungen). Dieser soll nun planungsrechtlich gesichert werden. Die entsprechende Fläche ist im Bestand durch das genehmigte Gebäude sowie die entsprechende Umfahrung und Stellplätze genutzt.

Abb. 13: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 3: Junge Gräben (1969)



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Der Ursprungsbebauungsplan weist für das Plangebiet ein Gewerbegebiet i.S.d. § 8 BauNVO aus. Das Maß der baulichen Nutzung wird auf eine Grundflächenzahl $GRZ=0,8$ und eine Geschossflächenzahl $GFZ=1,6$ bei maximal $Z=II$ Vollgeschossen und einer offenen Bauweise festgesetzt.

Der Ursprungsbebauungsplan setzt für die nördlich und nordwestlich angrenzende Bebauung ein Dorfgebiet i.S.d. § 5 BauNVO fest. Das Maß der baulichen Nutzung wird dort auf eine Grundflächenzahl $GRZ=0,4$ und eine Geschossflächenzahl $GFZ=0,8$ bei maximal $Z=II$ Vollgeschossen und einer offenen Bauweise festgelegt. Im heutigen baulichen Bestand ist die angrenzende Bebauung deutlich überwiegend durch Wohnbebauung geprägt.

Durch die vorliegende 3. Änderung und Erweiterung bleibt die Festsetzung des Gewerbegebietes im Südwesten des Plangebietes erhalten. Der nordöstliche Bereich hingegen wird nun als Mischgebiet i.S.d. § 6 BauNVO festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt für das Gewerbegebiet gleich und orientiert sich für das Mischgebiet mit an den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes für die angrenzenden Bereiche.

Unmittelbar südlich an das vorliegende Plangebiet grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1.05 „Leihgesterner Weg“ – 3. Änderung aus dem Jahr 2004 an. Dieser erfasst den Gewässerverlauf des Kleebaches und die südlich hieran angrenzende Bebauung.

Abb. 14: Übersicht räumliche Geltungsbereiche



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab / Quelle: www.natureg.hessen.de, bearbeitet

In den 1970- Jahren wurde bereits im Rahmen einer 1. Änderung die Erweiterung des Gewerbegebietes geplant. Die Verfahrensakte endet allerdings 1980 ohne Beschluss. Die 1. Änderung wurde nie in Kraft gesetzt. Im Jahr 1982 gab es einen Allgemeinbeschluss für viele Hüttenberger Bebauungspläne zur Dachneigung, unter anderem auch für den Bebauungsplan „Junge Gräben“. Das Verfahren wird vorliegend als 1. Änderung des Bebauungsplanes gewertet. Die Dachneigungen werden auch für die 3. Änderung und Erweiterung übernommen. Aus 2005 gibt es zudem eine 2. Änderung im Bereich der Sporthalle/Schwimmbad zur offenen Bauweise. Diese befindet sich nördlich des vorliegenden Geltungsbereiches.

1.6 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.

Das Plangebiet ist im Bestand bereits vollständig bebaut und liegt im unmittelbaren Anschluss an die bebaute Ortslage. Da vorliegend der Bestand überplant wird, wird davon ausgegangen, dass das Ziel der vorrangigen Innenentwicklung erfüllt wird.

Hinsichtlich des Bodenschutzes wird im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden der vorhandene bauliche Bestand überplant und die Festsetzungen optimiert. Ein kleinflächiger Bereich im Nordosten des Plangebietes ist nicht über den Ursprungsbebauungsplan erfasst. Dieser stellt sich im Bestand als Teil des genehmigten Gebäudes, Stellplätze, Umfahrung und gärtnerische Nutzung dar.

1.7 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt im einstufigen beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	13.03.2023 Bekanntmachung: 07.07.2023
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	17.07.2023 – 25.08.2023 Bekanntmachung: 07.07.2023
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: 11.07.2023 Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	04.12.2023

Die Bekanntmachungen erfolgen im Hüttenberger Mitteilungsblatt als amtliches Bekanntmachungsorgan der Gemeinde Hüttenberg.

Die Dauer der Auslegung von einem Monat, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, wird vorliegend um eine Woche verlängert. Dies geschieht, da im Auslegungszeitraum mehrere gesetzliche Feiertage liegen. Hierdurch sollen der Öffentlichkeit bestmögliche Voraussetzungen zur Beteiligung geboten werden.

Hinweis: Aufgrund eines redaktionellen Fehlers wurde im Fließtext der ortsüblichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (07.07.2023) die Planung als 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes bezeichnet. Wie in den entsprechenden Überschriften und dem Titel der Bekanntmachung korrekt bezeichnet, ist jedoch die vorliegende 3. Änderung und Erweiterung gemeint.

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 Optimierung von bauplanungsrechtlichen Festsetzungen auf einer innerörtlich im geschlossenen Bebauungszusammenhang gelegenen und bebauten 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 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.

Insgesamt ist folglich kein Überschreiten der gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB zulässigen Grundfläche von 20.000 m² alleine oder in Verbindung mit anderen Bebauungsplänen gegeben, sodass ein Ausgleich für den durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft nicht erforderlich ist.

Die Bebauung im nordöstlichen Plangebiet ragt über den räumlichen Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes hinaus. Jedoch liegt hierfür eine Baugenehmigung aus dem Jahr 1983 vor. Für die Errichtung eines Vorbaus liegt eine weitere Baugenehmigung aus dem Jahr 1996 vor. Als Teil beider genehmigten Baugenehmigungsunterlagen liegt jeweils ein Freiflächengestaltungsplan vor. Dieser erfasst bereits in den Unterlagen von 1983 das gesamte heutig genutzte Grundstück, inklusive der Grundstücksfreiflächen. Demnach wird auch die Umfahrung des nordöstlichen Gebäudes sowie die Grünstrukturen in diesem Bereich mit dargestellt. Dieser Bereich betrifft die Flächen, die nicht mehr durch den Ursprungsbebauungsplan erfasst werden. Im Freiflächengestaltungsplan der Baugenehmigung für den ergänzenden Vorbau sind zudem die Stellplätze entlang des Kleebachs und der Wiesenstraße gekennzeichnet.

Insgesamt kann vorliegend das Beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung herangezogen werden, da das Plangebiet im Bestand bereits vollständig bebaut, bzw. auch genehmigt, ist.

2. Städtebauliche Konzeption

Das vorliegende Plangebiet ist bereits bebaut. Im Ursprungsbebauungsplan von 1969 wird ein Gewerbegebiet i.S.d. § 8 BauNVO festgesetzt.

Für das nordöstliche Hauptgebäude (Hausnummer 16) liegt eine Baugenehmigung vor. Bereits in der Vergangenheit hat das nördliche Gebäude zahlreiche Nutzungswechsel erfahren. Hierin waren in der Vergangenheit bereits ein Baustoffhandel, eine Eisdiele und eine Pizzeria ansässig. Das heutige Tonstudio im zentralen Plangebiet wurde bereits als Getränkemarkt genutzt. Aus diesen vergangenen Nutzungen begründen sich die vorhandenen und etablierten Stellplätze. Die Nutzungen im Plangebiet haben sich stetig weiterentwickelt, sodass nun Eigentümer der Flächen an die Gemeinde herangetreten sind, um eine Änderung der Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan anzustoßen. Durch die vorliegende 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes soll demnach der vorhandene und genehmigte bauliche Bestand planungsrechtlich gesichert und die Festsetzungen optimiert werden. Ziel der vorliegenden Planung ist daher teilweise die Ausweisung eines Mischgebietes i.S.d. § 6 BauNVO. Hierdurch werden die Möglichkeiten der Nutzungen im Plangebiet erhöht. Gleichzeitig wird somit die vorhandene Wohnnutzung im Plangebiet planungsrechtlich gesichert. Insgesamt wird hierdurch Planungssicherheit für eine ganzheitliche energetische Sanierung geschaffen. Bereits nordwestlich angrenzend an das Plangebiet sind Wohnnutzungen vorhanden, sodass durch die Ausweisung eines Mischgebietes eine städtebaulich verträgliche Weiterentwicklung der Flächen herbeigeführt wird.

3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet liegt im Osten des Ortsteiles Hüttenberg, im Nordosten der Gemarkung Hochelheim.

Verkehrlich besteht über die *Wiesenstraße* im Nordwesten des Plangebietes Anschluss an das innerörtliche Verkehrsnetz. Nachfolgend besteht hierüber Anschluss an die A 45 und A 485.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt im Bestand bereits mit Stellplätzen auf den Grundstücksfreiflächen.

Das Plangebiet ist ebenfalls zu Fuß erreichbar. In kurzer fußläufiger Entfernung befindet sich zudem die ÖPNV-Haltestellen „Schwimmbad“ und „Hauptstraße“. Bestandsgemäß wird im Nordosten des Plangebietes ein Fuß- und Radweg festgesetzt.

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.

Aufhebung der bisherigen Festsetzungen (§1 Abs. 8 BauGB): Für den räumlichen Geltungsbereich gilt: Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 „Junge Gräben“ (1969) werden im Geltungsbereich der vorliegenden 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes aufgehoben und ersetzt.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im vorliegenden Plangebiet wird ein Gewerbegebiet i.S.d. § 8 BauNVO festgesetzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

(2) Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Vergnügungsstätten.

Die Ausweisung eines Gewerbegebietes begründet sich in der Übernahme aus dem Ursprungsbebauungsplan sowie in der Sicherung der vorhandenen Betriebe.

Im vorliegenden Plangebiet wird zudem ein Mischgebiet i.S.d. § 6 BauNVO festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

(3) Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 außerhalb der in Absatz 2 Nummer 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden.

Durch die Ausweisung eines Mischgebietes wird eine Nutzungsmischung im Plangebiet ermöglicht, sodass der Bereich flexibler genutzt werden kann. Der entsprechende Bereich ist bereits aktuell durch ein Tonstudio und eine Cateringfirma gewerblich genutzt und durch die vorhandenen Wohnnutzungen ausgewogen in den Nutzungsarten gemischt. Diese gemischte Nutzungsart ist bereits im unmittelbaren Umfeld vorhanden. Nordwestlich der Wiesenstraße setzt der Ursprungsbebauungsplan ein Dorfgebiet fest. Vor Ort ist dieses angrenzende Gebiet stark durch Wohnnutzungen geprägt.

Die Darstellung der Fläche der Art der baulichen Nutzung (hier: Mischgebiet und Gewerbegebiet) erfolgt innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen farblich gemäß Planzeichenverordnung. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenze eingegrenzt.

Gemäß textlicher Festsetzung gilt für das Gewerbegebiet, dass Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zugelassen sind. Ausnahmsweise zulässig sind nur solche Einzelhandelsbetriebe, die im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit produzierenden Gewerbe- bzw. Industriebetrieben stehen und nicht mehr als insgesamt 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben. Diese Festsetzung entspricht einer regionalplanerischen Vorgabe.

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 und die Geschossflächenzahl festgesetzt. Hinzu kommt eine Festsetzung zur Geschossigkeit baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes.

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.

Für das Gewerbegebiet mit der lfd. Nr. wird eine **GRZ=0,8** festgesetzt. Dies entspricht dem Orientierungswert des § 17 BauNVO und ist eine Übernahme aus dem Ursprungsbebauungsplan.

Für das Mischgebiet mit der lfd. Nr. 2 wird eine **GRZ= 0,6** festgesetzt. Dies entspricht dem Orientierungswert des § 17 BauNVO. Hierdurch wird der vorhandene Gebäudebestand gesichert.

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 %, höchstens jedoch bis 0,8, überschritten werden.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird vorliegend abweichend bestimmt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, einschließlich Lkw-Zufahrten, und Lagerflächen für das Gewerbegebiet mit der lfd. Nr. 1 bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 1,0 überschritten werden darf. Für das Mischgebiet mit der lfd. Nr. 2 wird abweichend bestimmt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, einschließlich Lkw-Zufahrten, bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,95 überschritten werden darf.

Diese Festsetzungen werden aufgrund des vorhandenen Bestandes notwendig. Als Stellplatz- und Lagerflächen, sowie die Umfahrung auf dem Gelände ist das Plangebiet bereits fast vollständig versiegelt. Diese Flächen sind vollversiegelt und unterstehen dem Bestandsschutz. Im Bebauungsplan ist eine

textliche Festsetzung aufgenommen, dass diese Flächen bei Neuanlage in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen sind.

Geschossflächenzahl (GFZ)

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

Für das Gewerbegebiet GE 1 wird eine Geschossflächenzahl **GFZ=1,6** festgesetzt. Diese ergibt sich aus der Grundflächenzahl im Zusammenhang mit der zulässigen Zahl der Vollgeschosse. Zudem ist dieser Wert eine Übernahme aus dem Ursprungsbebauungsplan.

Für das Mischgebiet MI 2 wird die Geschossflächenzahl auf das maximale Maß **GFZ=1,0** festgesetzt. Im Kontext der festgelegten Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse wird so der bauliche und genehmigte Bestand gesichert. Gleichzeitig verbleibt ein ausreichender Handlungsspielraum zur Dimensionierung der Gebäude.

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.

Vorliegend wird für das Gewerbegebiet mit der lfd. Nr. 1 und das Mischgebiet mit der lfd. Nr. 2 die Zahl der Vollgeschosse auf maximal **Z=II** festgesetzt. Dies entspricht einer Übernahme aus dem Ursprungsbebauungsplan.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt. Sie ergibt sich jeweils abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO). Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die jeweils engere Festsetzung.

Das Festsetzen einer Baugrenze dient regelmäßig dazu Freibereiche im Plangebiet zu erhalten oder eine gewisse Homogenität der Baukörperanordnung zu erreichen, indem die Bebauung auf bestimmte Grundstücksteile beschränkt wird, innerhalb derer das Gebäude weitgehend frei platziert werden kann. Vorliegend dient die Begrenzung des Baufensters der Bestandssicherung. Die Baugrenzen werden aus dem rechtsgültigen Ursprungsbebauungsplan übernommen. Lediglich entlang der Bestandsgebäude werden sie so weit erweitert, dass sie die Bestandsgebäude genau erfassen. Aufgrund der Lage des Plangebietes im Überschwemmungsgebiet HQ 100 werden die Baugrenzen entsprechend des Bestandes und ohne Erweiterungsoption festgesetzt.

Es wird textlich festgesetzt, dass Stellplätze mit ihren Zufahrten, Garagenzufahrten und untergeordneten Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Somit kann eine gewisse Varianz der Ausnutzung des Grundstückes erzielt werden. Ausnahme: Im Gewässerrandstreifen (Bauverbotszone) entlang der Grabenparzelle des Kleebachs sind keine baulichen Anlagen (Neuanlage ab Zeitpunkt der Rechtskraft der vorliegenden Bebauungsplanänderung) zulässig. Hiervon ausgenommen sind die baulichen Anlagen im Bestand. Im Nordosten ist innerhalb des Gewässerrandstreifens ein Gewächshaus zu verorten, welches der ansässigen Cateringfirma zuzuordnen ist. Da dieses ohne eine Bodenplatte auskommt und lediglich durch ein Gestell mit Planen befestigt ist, wird an dieser Stelle von einer Vereinbarkeit dessen in dieser Lage ausgegangen, da es überschwemmbar ist.

4.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Eingriffsminimierung wird textlich festgesetzt: Gehwege, Stellplätze, Zufahrten, Hof- und Lagerflächen sind bei Neuanlage in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen. Ausnahme: Sofern aus betriebstechnischen Gründen eine Befahrung der Fläche notwendig ist, kann von der Festsetzung abgewichen werden (z.B. Ladezonen, die mit Gabelstaplern befahren werden müssen, Rangierflächen für Lkw's, Feuerwehruzufahrten etc.). Das Plangebiet ist im Bestand bereits stark versiegelt. Aufgrund dessen werden die Festsetzungen bezüglich der Neuanlage geregelt. Diese bezeichnet den Zeitpunkt ab Rechtskraft der vorliegenden 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes.

In Ergänzung dessen sind wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie oder Vlies) bei Neuanlage zur Freiflächengestaltung unzulässig. Hierdurch wird perspektivisch ebenfalls zur Eingriffsminimierung in den Wasser- und Bodenhaushalt beigetragen.

4.5 Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche

Aus Gründen zur Sicherung der Funktionsfähigkeit werden gemäß Plankarte Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde Hüttenberg festgesetzt. Dies entspricht einer redaktionellen Änderung und Kennzeichnung der Bestandssituation. Der vorhandene Mischwasserkanal verläuft durch das Plangebiet und wird vorliegend gekennzeichnet und gesichert.

4.6 Trafostation

Im Südwesten des Plangebietes ist eine Trafostation vorhanden. Diese ist aus den Ursprungsbebauungsplan übernommen und entsprechend in der Plankarte gekennzeichnet.

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 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

Dachgestaltung

Es wird textlich festgesetzt, dass bei eingeschossiger Bauweise Dachneigungen bis 45° und bei zweigeschossiger Bauweise Dachneigungen bis 35 ° zulässig sind. 1982 wurde durch einen Allgemeinbeschluss für zahlreiche Hüttenberger Bebauungspläne eben diese Dachneigung festgelegt. Der Bebauungsplan „Junge Gräben“ ist hiervon betroffen, sodass die Festsetzung in der 3. Änderung und Erweiterung übernommen wird.

Es wird zudem textlich festgesetzt, dass für die Dacheindeckung der Hauptgebäude nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in dunklen (anthrazit, schwarz, grau), rotbraunen und roten Farbtönen (braun, ziegelrot, dunkelrot) sowie dauerhafte Begrünungen zulässig sind. Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie sind dabei ausdrücklich zulässig.

So wird dazu beigetragen, dass die Dachlandschaft im Plangebiet städtebaulich an die Dachlandschaft der Umgebung angepasst ist, sodass diese aufeinander abgestimmt weitergeführt wird.

Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Stein-, Kies-, Split- und Schotterschüttungen von mehr als 1 m² Fläche oder in der Summe von 5 m² sind bei Neuanlage unzulässig. Davon ausgenommen ist der Spritzwasserschutz an Gebäuden. Diese Festsetzung dient der Durchgrünung des Plangebietes. Im Kontext des hohen Versiegelungsgrades soll hierdurch einer zusätzlichen Überdeckung der Grundstücksfreiflächen mit (Bspw. Schotterschüttungen) entgegengewirkt und folglich zur Durchgrünung beigetragen werden.

6. Berücksichtigung umweltschützender Belange

6.1 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.

Im Hinblick auf die Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Belange und artenschutzrechtlichen Anforderungen wird auf die nachfolgenden Kapitel verwiesen.



Abb. 15: Lage und Umfeld des Plangebietes (rot umrandet) im Luftbild. (Quelle: Natureg Viewer Hessen, Zugriffsdatum: 02/2023, eigene Bearbeitung.)

Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen

Biotop- und Nutzungstypen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebiets wurde im Februar 2023 eine Geländebegehung durchgeführt. Die zum Aufnahmezeitpunkt vorhandenen und erkennbaren Biotop- und Nutzungstypen werden nachfolgend beschrieben.

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand des Ortsteils Hüttenberg, im Nordosten der Gemarkung Hochelheim. Das Umfeld des Plangebietes wird vorwiegend durch vorhandene Siedlungsstrukturen geprägt. Westlich sowie nordöstlich schließt sich die *Wiesenstraße* an. Im weiteren westlichen Umfeld befinden sich Wohnhäuser, ein Fahrradweg sowie gärtnerisch genutzten Anlagen. Östlich des Plangebietes grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen in Form von Äckern an, südlich befindet sich der offene Verlauf des *Kleebaches* (**Abb. 16, 18**) und weiter südlich offene Grünlandflächen.

Das Plangebiet selbst umfasst neben dem Verlauf der *Wiesenstraße* vorwiegend gewerblich genutzte Flächen bzw. bereits vorhandene Bebauungen (inklusive Pkw-Stellplätze und Verkehrswegen) und ist bereits stark bis fast vollständig versiegelt bzw. überbaut. Darüber hinaus befinden sich im östlichen Teil des Plangebietes kleinflächig gärtnerisch genutzte Anlagen mit teilweise offenen Rasenflächen sowie Hochbeeten, kleinflächigen Gewächshäusern und einigen kleineren (Zier-) Bäumen, Sträuchern und Hecken. Die Flächen wurden zum Zeitpunkt der Kartierung teilweise als Lagerfläche genutzt (**Abb. 19 - 25**).



Abb. 16: Siedlungsbereich und Verlauf der *Wiesenstraße* nordöstlich des Plangebietes angrenzend. (eigene Aufnahme, 02/2023)



Abb. 17: Siedlungsbereich nördlich außerhalb des Plangebietes sowie Verlauf der *Wiesenstraße*. (eigene Aufnahme, 02/2023)



Abb. 18: Ausgedehnte Ackerfläche östlich des Plangebietes angrenzend. (eigene Aufnahme, 02/2023)



Abb. 19: Verlauf der *Wiesenstraße* nördlich innerhalb des Plangebietes (links). Blick in Richtung Westen. (eigene Aufnahme, 02/2023)



Abb. 20: Gewerblich genutzte Fläche im östlichen Teil des Plangebietes. Blick in Richtung Süden. (eigene Aufnahme, 02/2023)



Abb. 21: Gewerblich genutzte Fläche (Pkw-Stellplätze) im zentralen Teilbereich des Plangebietes. Blick in Richtung Süden. (eigene Aufnahme, 02/2023)



Abb. 22: Gewerblich genutzte Bebauung im östlichen Teil des Plangebietes. Blick in Richtung Norden. (eigene Aufnahme, 02/2023)



Abb. 23: Gewerblich genutzte Bebauung und Lagerfläche im westlichen Teilbereich des Plangebietes. Blick in Richtung Nordosten. (eigene Aufnahme, 02/2023)



Abb. 24: Offene Rasenfläche im Bereich einer Gartenanlage im östlichen Teilbereich des Plangebietes. (eigene Aufnahme, 02/2023)



Abb.25: Gärtnerisch genutzte Fläche mit Hochbeeten und Sträucher im östlichen Teilbereich des Plangebietes. (eigene Aufnahme, 02/2023)

Innerhalb des Plangebietes sind nur wenige unversiegelte Bereiche mit Vegetationsdecke (u.a. Straßenbegleitgrün, nitrophytischer Ruderalflur) vorhanden. Der Verlauf der *Wiesenstraße* im Norden des Plangebietes wird an einigen Stellen von kleinwüchsigen straßenbegleitende Säumen begleitet. Diese sind vorwiegend trockener bis frischer bzw. ruderaler Ausprägung sowie artenarm. Weitere ähnliche Vegetationsstrukturen befinden sich u.a. sowie vorwiegend am östlichen Randbereich des Plangebietes entlang eines Fahrradweges (**Abb. 27,28**). Im Bereich der straßenbegleitenden Säume innerhalb des Plangebietes wurden folgende Pflanzenarten aufgenommen:

Art	Deutscher Name
<i>Achillea millefolium</i>	Wiesen-Schafgarbe
<i>Geranium molle</i>	Weicher Storchschnabel
<i>Geranium spec.</i>	Storchschnabel
<i>Jacobaea vulgaris</i>	Jakobs-Greiskraut
<i>Lactuca spec.</i>	Lattich

<i>Lamium purpureum</i>	Purpurrote Taubnessel
<i>Lapsana communis</i>	Rainkohl
<i>Scorzoneroides autumnalis</i>	Herbst-Löwenzahn
<i>Stellaria media</i>	Gewöhnliche Vogelmiere
<i>Taraxacum</i> sect. <i>Ruderalia</i>	Löwenzahn
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel

Am südlichen Randbereich des Plangebietes hat sich im Bereich der Pkw-Stellplätze eine linear bis kleinflächig ausgeprägte kurzlebige Ruderalflur entwickelt. Die Vegetationsdecke war zum Zeitpunkt der Kartierung niedrig, wobei Pflanzenreste aus dem Vorjahr auf eine teilweise hochwüchsige Pflanzendecke aus Staudenarten hindeuten. An einer Stelle war die Ruderalflur von Efeu überwachsen (**Abb. 29, 30**). Im Bereich des Ruderalflurs konnten folgende Arten festgestellt werden:

Art	Deutscher Name
<i>Agrimonia eupatoria</i>	Kleiner Odermennig
<i>Cirsium vulgare</i>	Gewöhnliche Kratzdistel
<i>Conyza canadensis</i>	Kanadisches Berufskraut
<i>Dactylis glomerata</i>	Gewöhnliches Knäuelgras
<i>Epilobium</i> spec.	Weidenröschen
<i>Galium album</i> agg.	Wiesen-Labkraut
<i>Glechoma hederacea</i>	Gundermann
<i>Hedera helix</i>	Gemeine Efeu
<i>Rosa</i> spec.	Rosengewächs
<i>Scorzoneroides autumnalis</i>	Herbst-Löwenzahn
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel



Abb.26: Straßenbegleitender Saum im östlichen Randbereich des Plangebietes entlang eines Fahrradweges. (eigene Aufnahme, 02/2023)



Abb.27: Straßenbegleitender Saum entlang der *Wiesenstraße* im nördlichen Teilbereich des Plangebietes. (eigene Aufnahme, 02/2023)



Abb.28: Kurzlebige Ruderalflur am südlichen Randbereich des Plangebietes. (eigene Aufnahme, 02/2023)



Abb.29: Kurzlebige Ruderalflur am südlichen Randbereich des Plangebietes. (eigene Aufnahme, 02/2023)

Schließlich befinden sich verschiedene (Zier-) Bäume sowie auch Sträucher innerhalb des Plangebietes verteilt. Im Bereich der vorhandenen gärtnerisch gepflegten Anlagen im östlichen Teil des Plangebietes sind wenige kleinwüchsige Obstbäume zu verorten. Folgende Baum- und Straucharten konnten im Bereich des Plangebietes vorgefunden werden:

Art	Deutscher Name
<i>Abies spec.</i>	Tanne
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Malus domestica</i>	Apfelbaum
<i>Olea europaea</i>	Olivenbaum
<i>Prunus laurocerasus</i>	Lorbeerkirsche
<i>Rosa spec.</i>	Rosengewächs

Bestands- und Eingriffsbewertung

Dem Plangebiet kommt aus naturschutzfachlicher Sicht eine überwiegend geringe bis teilweise mittlerer Bedeutung zu. Ausschlaggebend dafür sind die vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen sehr geringer (versiegelte und überbaute Flächen) geringer (gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich, Straßenbegleitgrün), mittlerer (Ruderalflur, nicht heimische/standortgerechte Bäume) sowie leicht erhöhter (Obstbäume) naturschutzfachlicher Wertigkeit. Da das Plangebiet bereits stark versiegelt bzw. überbaut ist, und keine weitere Versiegelungen bzw. Bebauungen geplant sind, sind keine negative Auswirkungen auf die vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen innerhalb des Plangebietes absehbar.

Artenschutz

Die Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange wird unter Berücksichtigung des Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen durchgeführt. Maßgeblich für die Belange des Artenschutzes sind die Vorgaben des § 44 ff. Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit den Vorgaben der FFH-Richtlinie (FFH-RL) sowie der Vogelschutzrichtlinie (VRL).

Die in § 44 Abs. 1 BNatSchG genannten Verbote gelten grundsätzlich für alle besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie weiterhin für alle streng geschützten Tierarten (inkl. der Arten des

Anhangs IV der FFH-Richtlinie) und alle europäischen Vogelarten. In Planungs- und Zulassungsvorhaben gelten jedoch die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG nur für die nach BNatSchG streng geschützten Arten sowie für europäische Vogelarten mit ungünstigem Erhaltungszustand. Arten mit besonderem Schutz nach BNatSchG sind demnach ausgenommen. Für diese übrigen Tier- und Pflanzenarten gilt jedoch, dass sie im Rahmen der Eingriffsregelung gegebenenfalls mit besonderem Gewicht in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Für Vögel und Fledermäuse gilt, dass insbesondere im Bereich der Gehölze grundsätzlich mit Vorkommen von (vorwiegend allgemein häufigen) Arten gerechnet werden kann.

Sollten im Baugenehmigungsverfahren oder bei der Durchführung von Baumaßnahmen weitere besonders oder streng geschützte Arten im Sinne von § 44 BNatSchG angetroffen werden, sind diese aufzunehmen und ist im Baugenehmigungsverfahren und während der Baumaßnahme eine Ausnahme-genehmigung bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen. Eine Nichtbeachtung kann gemäß § 71a BNatSchG einen Straftatbestand darstellen. Die Beachtung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG gilt demnach auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes auch hier entsprechend Rechnung tragen.

Es wird auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten sind generell die folgenden Maßnahmen zu beachten:

- Von Bau- und Abrissmaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, ist während der Brutzeit (1. März bis 30. September) abzusehen.
- Von Gehölzrückschnitten und -rodungen ist während der Brutzeit (1. März bis 30. September) abzusehen.
- Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März – 30. Sept.) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Außerhalb der Brut- und Setzzeit sind Baumhöhlen vor Beginn von Rodungsarbeiten von einem Fachgutachter auf überwinternde Arten zu überprüfen.
- Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes ggf. auch beim Abriss von Gebäuden Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben nach § 62ff. HBO).

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. 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.

Auswirkungen auf Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima

Boden

Gemäß § 1 BBodSchG und § 1 HAItBodSchG sind die Funktionen des Bodens, u.a. durch Vermeidung von schädlichen Beeinträchtigungen, nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BNatSchG seine prägenden biologischen Funktionen, die Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen. Die Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt

erfüllen können. Nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

Bewertungsmethoden

Die nachfolgende Bodenbewertung erfolgte in Anlehnung an die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ (HMUELV 2011). Die Datengrundlage für die Bewertung wurden dem Boden Viewer Hessen (HLNUG 2020A) entnommen.

Bestandsaufnahme und -bewertung

Das Plangebiet umfasst auf einer Fläche von rd. 6.984 m² vorwiegend bereits versiegelte Flächen und bestehende Bebauungen sowie kleinflächig offene Grünflächen (BodenViewer Hessen). Die Böden innerhalb des Plangebietes sind gemäß dem BodenViewer den „Böden aus fluviatilen Elementen“ (Bodeneinheit: Vega mit Gley-Vega) zuzuordnen. Gemäß BodenViewer Hessen handelt es sich hierbei um eine Bodenform im Bereich von Siedlung, Industrie und Verkehr. Die Aussagekraft der Datenlage in Bezug auf die Bodenhauptgruppen wird dadurch stark reduziert. Als Grundlage für Planungsbelange aggregiert die Bodenfunktionsbewertung (HLNUG 2017, BodenViewer Hessen) verschiedene Bodenfunktionen (Lebensraum, Ertragspotenzial, Feldkapazität, Nitratrückhalt) zu einer Gesamtbewertung. Da der Großteil der innerhalb des Plangebietes vorhandenen Böden bereits versiegelt ist, enthält der BodenViewer hierzu keine Datenlage in Bezug auf die Bodenfunktion (**Abb. 30**).



Abb.30: Bodenfunktionserfüllungsgrad der vorhandenen Böden im Bereich des Plangebietes (rot umrandet). (Quelle: BodenViewer Hessen, Zugriffsdatum: 02/2023, eigene Bearbeitung.)

Bodenentwicklungsprognose

Da der Großteil des Plangebietes bereits versiegelt ist, wird bei Nichtdurchführung des Bauvorhabens die vorhandene Versiegelung weiterhin bestehen.

Da es sich bei der vorliegenden Planung lediglich um eine städtebauliche Neuordnung handelt, sind bei Durchführung der Planung keine neuen Eingriffe in den Bodenhaushalt ersichtlich.

Eingriffsminimierende Maßnahmen

Um grundsätzlich den mit Bodenversiegelungen verbundenen negativen Effekten entgegenzuwirken (geringere Wasserversickerung, Störung der Grundwasserbildung, Oberflächenabfluss, fehlende Luftabkühlung, Störung der Bodenfruchtbarkeit, etc.) werden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen bzw. Hinweise gemacht:

- Gehwege, Stellplätze, Zufahrten, Hof- und Lagerflächen sind bei Neuanlage in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen. Sofern aus betriebstechnischen Gründen eine Befahrung der Fläche notwendig ist, kann von der Festsetzung abgewichen werden (z.B. Ladezonen, die mit Gabelstaplern befahren werden müssen, Rangierflächen für Lkw's, Feuerwehrzufahrten etc.).
- Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie oder Vlies) sind bei Neuanlage zur Freiflächengestaltung unzulässig.
- Stein-, Kies-, Split- und Schotterschüttungen von mehr als 1 m² Fläche oder in der Summe von 5 m² sind unzulässig. Davon ausgenommen ist der Spritzwasserschutz an Gebäuden.

Monitoring

„Im Nachgang zum Verfahren hat die Gemeinde die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) durchzuführen sowie die notwendigen Maßnahmen zur Abhilfe der nachteiligen Auswirkungen zu ergreifen“ (HMUELV 2011).

Eingriffsbewertung

Die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Böden sind bereits überwiegend versiegelt sowie teilweise überbaut. In ihrer aktuellen Zustand weisen diese demnach keine wichtige Funktionen für Natur und Landwirtschaft auf. Darüber hinaus werden keine Neuversiegelungen bzw. Beeinträchtigungen der vorhandenen Böden vorbereitet. Demnach ist das Konfliktpotenzial bei Durchführung der Planung in Bezug auf das Schutzgut Boden als sehr gering einzustufen.

Wasser

Bestandsbeschreibung

Gemäß WRRL-Viewer sind innerhalb des Plangebietes keine oberirdischen Gewässer vorhanden. Südlich des Plangebietes grenzt das Fließgewässer *Kleebach* an das Plangebiet an. Gemäß WRRL-Viewer Hessen liegt das Plangebiet vollständig innerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets HQ 100 des Fließgewässers *Kleebach* (**Abb. 31**).

Gemäß WRRL-Viewer weist das Plangebiet keine Quellen oder quelligen Bereiche auf. Das Plangebiet liegt nicht in einem ausgewiesenen Heilquellen- oder Trinkwasserschutzgebiet.

Eingriffsminimierende Maßnahmen

- Die im vorangegangenen Kapitel aufgeführten Festsetzungen und Hinweise zur Eingriffsminderung auf die Bodenfunktionen wirken sich gleichermaßen positiv auf den Wasserhaushalt aus. Zur weiteren Minderung der negativen Effekten hinsichtlich des Wasserhaushalts beinhaltet der Bebauungsplan darüber hinaus folgende Hinweise:
- Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer

eingeleitet werden, soweit dem weder wasser-rechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

- Gemäß § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
- Gemäß § 23 HWG sind innerhalb eines 5 Meter Streifens entlang der Grabenparzelle *Kleebach*, gemessen am äußeren Rand der Oberkannte Gewässerböschung, bauliche Anlagen unzulässig (wasserrechtliche Regelung/Vorgaben für den Innenbereich). Hiervon ausgenommen sind die baulichen Anlagen im Bestand.
-



Abb.31: Lage des Plangebietes (rot umrandet) zum amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet des *Kleebaches*. (Quelle: WRRL-Viewer Hessen, Zugriffsdatum:03/2023, eigene Bearbeitung.)

Eingriffsbewertung

Das Überschwemmungsgebiet HQ 100 wurde im Staatsanzeiger 1995 angegeben. Demnach war dieses im Ursprungsbebauungsplan aus dem Jahr 1969 noch nicht gekennzeichnet. Die aktuell im Plangebiet bestehende Bebauung (inkl. Stellplätze und Umfahrungen) hat sich in den 1980er und 1990er Jahren und damit zeitlich vor der Festlegung des Überschwemmungsgebietes entwickelt. Demnach wird davon ausgegangen, dass die vorhandene, bzw. genehmigte Bebauung, Bestandsschutz genießt und wasserrechtlich sanktioniert ist.

Die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Böden sind bereits überwiegend versiegelt sowie teilweise überbaut. In ihrer aktuellen Zustand weisen diese keine wichtige Funktionen für den Wasserhaushalt auf. Da es sich bei der vorliegenden Planung lediglich um eine städtebauliche Neuordnung des Areals handelt, werden keine Neuversiegelungen bzw. Beeinträchtigungen der vorhandenen Böden vorbereitet. Demnach ist das Konfliktpotenzial bei Durchführung der Planung in Bezug auf das Schutzgut Wasser als sehr gering einzustufen.

Luft und Klima

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß BauGB § 1 Absatz 6 Ziffer 7 die Auswirkungen auf die Schutzgüter „Luft“ und „Klima“ zu berücksichtigen. Zudem sind bei Bauleitplänen Maßnahmen anzuwenden, die dem Klimawandel entgegenwirken sowie die der Anpassung an den Klimawandel dienen (gemäß BauGB § 1a Absatz 5).

Bewertungsmethoden

Die nachfolgende Klimabewertung erfolgte in Anlehnung an den „Handlungsleitfaden zur kommunalen Klimaanpassung in Hessen – Hitze und Gesundheit“ (HLNUG – Fachzentrum Klimawandel und Anpassung 2019). Hierbei wurde der Fokus auf die Bewertung von klimatischen Belastungs- und Ausgleichsräumen und auf die Bewertung von Entstehungsflächen für Kalt- und Frischluft sowie deren Abflussbahnen gelegt. Die Herangehensweise zur Beurteilung dieser Klimatelemente wurde anhand der Topografie, der vorhandenen Bebauungsstrukturen, der Flächennutzungen und der daraus abgeleiteten „Klimatope“ im Planungsraum durchgeführt.

Bestandsaufnahme

Als **klimatische Belastungsräume** zählen vor allem die durch Wärme und Luftschadstoffe belasteten Siedlungsflächen. Ein hoher Versiegelungs- bzw. Bebauungsgrad führt tagsüber zu starker Aufheizung und nachts zur Ausbildung einer deutlichen „Wärmeinsel“ bei durchschnittlich geringer Luftfeuchte.

Im Planungsraum sowie im Plangebiet selbst bilden der Siedlungsbereich und die Verkehrsflächen klimatische Belastungsräume. Das Plangebiet ist dadurch bereits stark vorbelastet (**Abb. 32**).

Klimatische Ausgleichsflächen weisen einen extremen Tages- und Jahresgang der Temperatur und Feuchte sowie geringe Windströmungsveränderungen auf. Sie wirken den durch Wärme und Luftschadstoffen belasteten Siedlungsflächen durch Kalt- und Frischluftproduktion und -zufuhr entgegen. Kaltluft entsteht in erster Linie auf Freiflächen (z.B. Acker, Grünland, Gehölz arme Parkanlagen), wenn in der Nacht die abkühlende Erdoberfläche ihrerseits die darüber liegenden bodennahen Luftschichten abkühlt. Der Abfluss der Kaltluftbahnen folgt im groben der Geländeneigung entsprechend von den Höhen ins Tal. Im Planungsraum bilden vor allem die offene Freiflächen (Acker, Grünland) potenzielle Entstehungsflächen für Kaltluft. Das Plangebiet weist aktuell keine klimatische Ausgleichsflächen auf (**Abb. 32**). Für den Siedlungsbereich Hochelheim/Hörnshelm (klimatischer Belastungsraum) sind vor allem die umliegend angrenzenden Freiflächen für die Kalt- und Frischluftzufuhr zuständig.

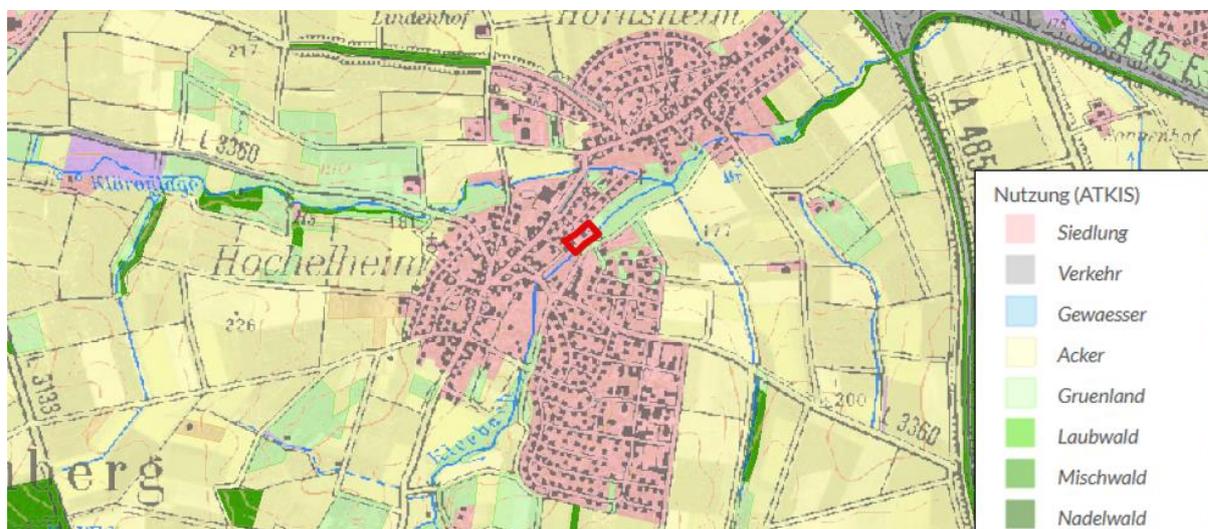


Abb. 32: Nutzungstypen im Bereich des Plangebietes (rot umrandet). Die Siedlungsbereiche und die Verkehrsflächen bilden klimatische Belastungsräume. Die Freiflächen (Grünland, Acker) bilden klimatische Ausgleichsflächen. Der potenzielle Abfluss der Kaltluft folgt der Topografie entsprechend von den Höhen ins Tal. (Quelle: GruSchu Hessen, Zugriffsdatum: 02/2023, eigene Bearbeitung)

Eingriffsbewertung

Da es sich bei der vorliegenden Planung lediglich um eine städtebauliche Neuordnung des Areals handelt, sind keine zusätzlichen Beeinträchtigungen in Bezug auf das Schutzgut Klima ersichtlich.

Betroffenheit von FFH-Gebieten und Europäischen Vogelschutzgebieten (Natura 2000-Gebiete)

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich weder in noch angrenzend an ein Natura 2000-Gebiet. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet 5517-301 „Wehrholz“ in rd. 1,7 km südlicher Entfernung.

Eingriffsbewertung

Da es durch die vorliegende Planung zu keiner Flächenbeanspruchung eines Natura 2000-Gebietes kommt, und dieses sich auch nicht im Einwirkungsbereich der Planung befindet, können nachteilige Auswirkungen ausgeschlossen werden.

Auswirkungen auf das Landschaftsbild

Da es sich bei der vorliegenden Planung lediglich um eine städtebauliche Neuordnung des Areals handelt, sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild bei Durchführung der Planung zu erwarten.

Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Das Plangebiet befindet sich vorwiegend in Nachbarschaft zu Wohnbebauungen. Östlich des Plangebietes befindet sich zudem eine landwirtschaftlich genutzte Fläche (Acker). Da es sich bei der vorliegenden Planung lediglich um eine städtebauliche Neuordnung des Areals handelt, ergeben sich bei Umsetzung der Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf die umliegenden Wohnnutzungen, die über das bereits vorhandene Maß hinausgehen.

Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die Maßnahme voraussichtlich nicht betroffen. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten unerwartet Hinweise auf Bodendenkmale 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.

Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung wird keine besonderen, 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. Klimaschutz

Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Bestandsüberplanung. Das Plangebiet ist im Bestand bereits gebaut. Im Sinne des Klimaschutzes werden Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie ausdrücklich zugelassen.

8. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

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

8.1 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes HQ 100 nach Hessisches Wassergesetz (HWG). Das Überschwemmungsgebiet ist gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen in der Plankarte dargestellt.

Das Überschwemmungsgebiet HQ 100 wurde im Staatsanzeiger 1995 angegeben. Demnach war dieses im Ursprungsbebauungsplan aus dem Jahr 1969 noch nicht festgesetzt. Die aktuell im Plangebiet bestehende Bebauung (inkl. Stellplätze und Umfahrungen) hat sich ab den 1980er Jahren - und damit zeitlich vor der Festlegung des Überschwemmungsgebietes - entwickelt. Demnach wird davon ausgegangen, dass die vorhandenen, bzw. genehmigten baulichen Anlagen, Bestandsschutz genießen und wasserrechtlich sanktioniert sind.

In der vorliegenden Planung werden die Baugrenzen entsprechend dem bestehenden Baurecht aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen und an die bestehenden, genehmigten Hauptgebäude angepasst. Somit wird der bauliche Bestand planungsrechtlich gesichert.

Durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der 3. Änderung und Erweiterung wird ausdrücklich kein neues Baugebiet vorbereitet. Im Geltungsbereich wird ausschließlich der vorhandene bauliche Bestand, unter Einbezug des bestehenden Bauplanungsrechts, gesichert. Gegenüber der bisherigen Gewerbegebietsausweisung mit einer GRZ=0,8, wird das Maß der überbaubaren Grundstücksfläche durch Hauptanlagen im Mischgebiet auf eine GRZ=0,6 reduziert.

8.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung

Im Plangebiet entsteht voraussichtlich kein Wasserbedarf für zusätzliche Gebäude.

Deckungsnachweis

Aufgrund der Lage des Plangebietes im unmittelbaren Ortsrandbereich geht die Kommune davon aus, dass die Trinkwasserversorgung aufgrund der vorhandenen Leitungen gedeckt werden kann. Durch den Bebauungsplan wird gegenüber dem baulichen Bestand keine zusätzliche Bebauung vorbereitet.

<p>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.</p>

Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke (04.08.2023)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist aus der öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlage die Entnahme eines Volumenstrom von bis zu 1.600 l/min = 26.66 l/s möglich. Diese Aussage hat Gültigkeit, solange die Wasserversorgungslagen in der derzeitigen Ausbauf orm betrieben werden können.

Technische Anlagen

Voraussichtlich müssen keine technischen Anlagen zur Wasserversorgung neu verlegt werden (Leitung und Hausanschlüsse).

Schutz des Grundwassers

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise bei Neuanlage, kann perspektivisch das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser versickern. Die Festsetzung dient dem Schutz des Grundwassers.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes oder Heilquellenschutzgebietes.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern.

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.

Versickerung von Niederschlagswasser

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise bei Neuanlage, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern.

Hinweis: Folgende Versickerungsformen sind je nach Topografie, Verdichtung und Gestaltung des Baugrundstückes möglich¹:

¹ 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.

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.

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 keine Informationen vor.

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

8.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen:

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches. Unmittelbar südöstlich grenzt der Kleebach an das Plangebiet an. Der entsprechende Gewässerrandstreifen von 5 Metern im Innenbereich ist in der Plankarte dargestellt.

Im Plangebiet sind im Bestand bereits bauliche Anlagen innerhalb des Gewässerrandstreifens (inkl. Bauverbotszone) von 5 Metern vorhanden. Im südlichen Bereich des Plangebietes befinden sich innerhalb dessen Bestandsgebäude, im nördlichen Bereich sind dort Parkplätze, eine Mauer und die Umfahrung des Gebäudes vorhanden. Diese vorhandenen baulichen Anlagen sind historisch etabliert und unter anderem auch in den Unterlagen der Baugenehmigungen (Freiflächengestaltungspläne) aus den 1980er und 1990er Jahren dargestellt. Der durch § 23 HWG definierte Gewässerrandstreifen von 5 Metern im Innenbereich wurde zeitlich erst nach dem Ursprungsbebauungsplan und nach der umgesetzten Bebauung gesetzlich verankert (gültig ab 2018). Die vorhandenen baulichen Anlagen unterstehen demnach dem Bestandsschutz. Somit wird an dieser Stelle davon ausgegangen, dass die vorhandenen, bzw. genehmigten, baulichen Anlagen wasserrechtlich sanktioniert sind. In den textlichen Festsetzungen wird darauf verwiesen, dass bauliche Neuanlagen innerhalb des Gewässerrandstreifens unzulässig sind.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Es befinden sich keine bestehenden Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches. Unmittelbar südöstlich grenzt der Kleebach an das Plangebiet an.

Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches. Unmittelbar südöstlich grenzt der Kleebach an das Plangebiet an. Der entsprechende Gewässerrandstreifen, von 5 Metern im Innenbereich, ist in der Plankarte dargestellt.

Der Gewässerrandstreifen im Innenbereich ist zeitlich erst nach der vorhandenen Bebauung im Plangebiet gesetzlich verankert worden. Die in diesem Bereich vorhandenen, bzw. genehmigten, baulichen Anlagen (inkl. Stellplätzen), haben Bestandsschutz und sind demnach wasserrechtlich sanktioniert. In den textlichen Festsetzungen wird darauf verwiesen, dass bauliche Neuanlagen innerhalb des Gewässerrandstreifens unzulässig sind.

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

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

8.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Die Erschließung ist im Bestand gesichert und erfolgt über die „Wiesenstraße“.

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.

Wasserverband Kleebach (15.08.2023)

Die Entwässerung erfolgt im vorhandenen Mischsystem über die vorhandene obererliche Entwässerungsanlage des Wasserverbandes Kleebach: WK 0100 - RÜB/Kanalstauraum B 21 Hüttenberg-Hörnsheim, DN 1600 SB.

Für alle bereits vorhandenen Anschlüsse, wie auch geplanten Anschlüsse, am verbandseigenen Kanalstauraum ist die Schwellenhöhe des Beckenüberlaufs B 21 von 174.18 MüNN zu beachten. Gegen Rückstau des Abwassers aus der Abwasseranlage (hier: überörtliche Entwässerungsanlage) hat sich, gemäß der gültigen Entwässerungssatzung der Gemeinde Hüttenberg, jeder Anschlussnehmer/Grundstückseigentümer selbst zu schützen. Die Trasse des Kanalstauraumes ist im Bereich von 3,00 m beiderseits der Rohraußenwand und den Schachtaußenwänden absolut freizuhalten. Auch Anpflanzungen sowie Überbauungen sind in diesem Bereich unzulässig. Weiterhin sind Abgrabungen, Geländevertiefungen, Aufschüttungen und sonstige Auflasten im Bereich unserer Abwasseranlagen nicht zulässig.“



Hinweis: Der Kanal verläuft innerhalb der öffentlichen Straßenparzelle. Durch den Bebauungsplan wird diese als öffentliche Straßenverkehrsfläche und als Rad-/ Fußweg gesichert, sodass der Bereich weiterhin zugänglich bleibt. Vorliegend wird ausschließlich der Bestand gesichert. Demnach besteht kein unmittelbarer Handlungsbedarf den Kanal zusätzlich über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu sichern. Da der Schutzstreifen jedoch auch auf die privaten Grundstücksflächen einwirken kann, wird der Schutzstreifen redaktionell mit dargestellt.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Reduzierung der Abwassermenge

Durch die Festsetzungen und Hinweise zur Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Gartenbewässerung oder der Brauchwassernutzung im Haushalt, 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.

Versickerung des Niederschlagswassers

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen ermöglichen bei Neuanlage eine Versickerung und tragen somit zu einem schonenden Grundwasserumgang bei.

Entwässerung im Trennsystem

Die Entwässerung erfolgt im vorhandenen Mischsystem.

Kosten und Zeitplan

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

8.5 Abflussregelung

Abflussregelung

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Vorflutverhältnisse

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Hochwasserschutz

Entfällt.

Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen

Entfällt.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

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

Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten

Entfällt aufgrund des Planziels und der Lage.

8.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft

Entfällt aufgrund des Planziels.

Im Fachinformationssystem FIS AG sind keine schädlichen Bodenveränderungen für die betroffenen Grundstücke eingetragen. Wir weisen jedoch darauf hin, dass möglicherweise nicht alle Bodenverunreinigungen zum jetzigen Zeitpunkt in o. 9. System eingepflegt werden sind. Wir empfehlen, für weitere Auskünfte die entsprechende Kommune zu kontaktieren.

Grundsätzlich sollte bei Bodenaushubarbeiten auf Bodenveränderungen hinsichtlich Farbe und Geruch geachtet werden. Sofern diesbezügliche Auffälligkeiten vorhanden sind, ist eine Bodenuntersuchung vorzunehmen. Vorhandene Bodenkontaminationen sind der Unteren Wasser und Bodenschutzbehörde zu melden und umgehend zu sanieren.

9. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten

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 des LDK, Umwelt, Natur und Wasser (22.08.2023)

Im Fachinformationssystem FIS AG sind keine schädlichen Bodenveränderungen für die betroffenen Grundstücke eingetragen. Wir weisen jedoch darauf hin, dass möglicherweise nicht alle Bodenverunreinigungen zum jetzigen Zeitpunkt in o. g. System eingepflegt werden sind. Wir empfehlen, für weitere Auskünfte die entsprechende Kommune zu kontaktieren. Grundsätzlich sollte bei Bodenaushubarbeiten auf Bodenveränderungen hinsichtlich Farbe und Geruch geachtet werden. Sofern diesbezügliche Auffälligkeiten vorhanden sind, ist eine Bodenuntersuchung vorzunehmen. Vorhandene Bodenkontaminationen sind der Unteren Wasser und Bodenschutzbehörde zu melden und umgehend zu sanieren.

Regierungspräsidium Gießen, Industrielle Abwasser, wassergefährdende Stoffe, grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz, Dez. 41.1 / Nachsorgender Bodenschutz (18.08.2023)

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

Baugrund

Vorsorgender Bodenschutz

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

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, beispielsweise Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB. Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, d.h. 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. ggf. 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 anlegen (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z. B. durch Absperrung mit Bauzäunen, Einrichtung fester Baustraßen oder Lagerflächen. Bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufluss, z.B. zufließendes Wasser von Wegen. Der ggf. vom Hang herabkommende Niederschlag ist während der Bauphase – beispielsweise durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes –, um das unbegrünte Grundstück heranzuleiten. 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 (ggf. 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 sowie 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 (HMUKLV) zu beachten:

- Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende (HMUKLV, 2018)
- Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer (HMUKLV, 2018)

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, Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen, Dez. 42.2 (18.08.2023)

Bei Bau-, Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten (www.rp-giessen.hessen.de, Umwelt, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Bau- und Abbruchabfälle).

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).

10. Kampfmittel

Es liegen zum aktuellen Planstand keine Kenntnisse über das Vorkommen von Kampfmitteln (Bombenblindgänger) 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.

Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (15.08.2023)

Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

11. 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.

Das gesamte Plangebiet war durch den Ursprungsbebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzt. Unmittelbar hieran angrenzend hat der Ursprungsbebauungsplan nordwestlich ein Dorfgebiet festgesetzt. Durch die vorliegende 3. Änderung und Erweiterung bleibt der südwestliche Teil des bisherigen Gewerbegebietes als solches in den Festsetzungen bestehen und genießt Bestandsschutz. Im Nordosten des Geltungsbereiches wird hingegen nun ein Mischgebiet ausgewiesen. Zudem ist anzuführen, dass auch außerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches, genauer nördlich an das Gewerbegebiet angrenzend, bereits ein Dorfgebiet ausgewiesen wird. Durch die vorliegende Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes wird der vorhandene und etablierte Bestand im Plangebiet gesichert. Das neu auszuweisende Mischgebiet rückt dabei auf eine vergleichbare Nähe wie das bestehende Dorfgebiet an das verbleibende Gewerbegebiet heran.

Der Gewerbebetrieb liegt zudem nach (Nord)Westen hin orientiert, also auf der zum Mischgebiet abgewandten Seite. Der Bereich ist insgesamt als gewachsene Gemengelage zu beschreiben. Im Bereich des Mischgebietes sind im Bestand bereits Wohnnutzung vorhanden. Gleiches gilt für das nördlich angrenzende Dorfgebiet. Über die Zeit ergaben sich hierbei keine Konflikte oder Beschwerden hinsichtlich der potenziellen Lärmbelastung ausgehend der Gewerbebetriebe. Bei der Ausweisung eines Mischgebietes neben einem Gewerbegebiet wird von keinen grundsätzlichen immissionsschutzrechtlichen Konflikten ausgegangen. Dies steht dem Trennungsgrundsatz nicht entgegen.

12. 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 gemäß § 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.

13. Brandschutz

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 des LDK, Gefahrenabwehr und -bekämpfung (17.07.2023)

1. Öffentlich rechtliche Verkehrswege (Verkehrsflächen) sind so auszubilden bzw. zu erhalten, dass für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge ausreichende Zufahrtswege, Bewegungs- und Aufstellflächen zur Verfügung stehen. Einzelheiten sind mit der zuständigen Brandschutzdienststelle im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen.
2. 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-'I "Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen, Teil 1', auszuführen. Einzelheiten sind mit der zuständigen Brand-schutzdienststelle im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen.

3. Aufgrund der beabsichtigten Nutzung (Gewerbegebiete (GE1); GFZ=1,2; Z=II) ist für den Geltungsbereich des og. 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)
4. Aufgrund der beabsichtigten Nutzung (Mischgebiete (MI2); GFZ=1,0; Z=II) ist für den Geltungsbereich des 0.9. 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)
5. In der Gemeinde Hüttenberg steht für den Geltungsbereich des og. 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 Rettungsweg bei den zum Anleitern bestimmten Fenstern überschritten, ist der zweite Rettungsweg durch geeignete Maßnahmen baulich durch den Bauherrn sicherzustellen. (55 14, 36 HBO)

14. (Tele) Kommunikationsleitungen

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 Glasfaser Holding GmbH (24.07.2023)

Im Plangebiet befinden sich Anlagen der Deutschen Glasfaser Netz Operating GmbH.

Deutsche Glasfaser setzt im Regelfall eine mindertiefe Verlegetechnik ein. Die Glasfaserkabel befinden sich in einer Tiefe zwischen 0,3 und 0,6 Meter. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass durch unterschiedliche Verlegungstiefen oder Änderungen im Verlauf der Leitungen kein Mitverschulden der Deutschen Glasfaser Netz Operating GmbH begründet wird.

Im Bereich von Kreuzungen und Parallelverlauf mit LWL - Netz der Deutschen Glasfaser Netz Operating GmbH (DGNO) sind Suchschachtungen bzw. Ortungen zur genauen Lagebestimmung der LWL - Trasse vorzunehmen. Es ist Ihrerseits sicherzustellen, dass allen Beteiligten der Inhalt des Merkblattes "Hinweise zum Schutze unterirdischer Glasfaser - Versorgungsanlagen" bekannt gemacht und die Einhaltung der genannten Bedingungen überwacht wird.

Für die Beuerlaubnis teilen Sie uns den Baubeginn Ihrer Maßnahme mindestens 2 Wochen vorher mit. Die Aktualität der beiliegenden Bestands- und Übersichtpläne kann nur für die folgenden 20 Arbeitstage garantiert werden. Sollten Ihre Baumaßnahmen erst später erfolgen, ist eine erneute Planauskunft 4 Wochen vor Baubeginn anzufordern. Die Aktualität der beiliegenden Bestands- und Übersichtpläne kann nur für die folgenden 20 Arbeitstage garantiert werden.

Deutsche Telekom Technik GmbH (21.08.2023)

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Diese dienen zur Versorgung der vorhandenen Gebäude. Sollte an dem betreffenden Standort ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, bitten wir zur Koordinierung mit der Verlegung anderer Leitungen rechtzeitig, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, mit uns in Verbindung zu treten. Die Bauherren stehen hierzu die kostenfreie Rufnummer 0800 33 01903, sowie das Internetportal <https://www.telekom.de/umzug/bauherren> zur Verfügung.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage, der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

EAM Netz GmbH (02.08.2023)

Im Planungsbereich sind uns gehörende Versorgungsanlagen vorhanden (vorhandenen Stromversorgungsleitungen (Mittelspannungs-, Niederspannungskabel und Multifunktionsnetz) und Erdgasversorgungsleitungen).

Die Betriebssicherheit der Versorgungsleitungen, insbesondere der Erdgasleitung, 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.

15. Bergaufsicht

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, Bergaufsicht (18.08.2023)

Der Geltungsbereich der o. g. Bauleitplanung liegt im Gebiet eines erloschenen Bergwerksfeldes, in dem das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurde. Die Fundstelle liegt nach den hier vorhandenen Unterlagen außerhalb des Planungsbereiches.

16. Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren ist voraussichtlich nicht erforderlich.

17. 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	6.984 m²
Fläche des Gewerbegebietes (GE1)	1.447 m ²
Fläche des Mischgebietes (MI2)	4.756 m ²
Verkehrsflächen	767 m ²
Davon Rad- und Fußweg	203 m ²

Planstand: 03.12.2023

Projektnummer: 22-2769

Projektleitung: M. Wolf / Dipl. Geograf / Stadtplaner (AKH/SRL)

S. Will / M. Sc. Stadt- und Raumplanung

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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