

Gemeinde Langgöns, Ortsteil Lang-Göns

# Begründung

# Bebauungsplan

"Am Lindenbaum" – 3. Änderung

# Satzung

Planstand: 08.11.2021 Projektnummer: 21-2462

Projektleitung: Adler / Schenk

# Inhalt

1.	Vorbemerkungen3		
	1.1	Planerfordernis und -ziel	. 3
	1.2	Räumlicher Geltungsbereich	. 4
	1.3	Regionalplanung	. 5
	1.4	Vorbereitende Bauleitplanung	. 5
	1.5	Verbindliche Bauleitplanung	. 6
	1.6	Innenentwicklung und Bodenschutz	. 8
	1.7	Verfahrensart und -stand	. 8
2.	Verkel	nrliche Erschließung und Anbindung	. 9
3.	Inhalt und Festsetzungen1		
	3.1	Art der baulichen Nutzung	10
	3.2	Maß der baulichen Nutzung	11
	3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	12
	3.4	Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen	13
4.	Bauor	dnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	13
	4.1	Werbeanlagen	13
	4.2	Einfriedungen	13
	4.3	Abfall- und Wertstoffbehälter	13
	4.4	Gestaltung der Grundstücksfreiflächen	14
5.	Berücksichtigung umweltschützender Belange		14
	5.1	Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege	14
	5.2	Artenschutzrechtliche Belange	14
6.	Wasse	rwirtschaft und Grundwasserschutz	15
	6.1	Wasserversorgung und Grundwasserschutz	15
	6.2	Oberflächengewässer	16
	6.3	Abwasserbeseitigung	17
	6.4	Abflussregelung	18
7.	Altlast	enverdächtige Flächen und Baugrund	18
8.	Kampfmittel19		
9.	Immissionsschutz		
10.	Denkmalschutz		
11.	Erneuerbare Energien und Energieeinsparung22		
12.	Hinweise und sonstige Infrastruktur2		23

n	<b>D</b> 1	A 1 . 1	0 Ä 1
Bearunduna.	Bebauungsbian	"Am I indenbaum" –	3. Anderund

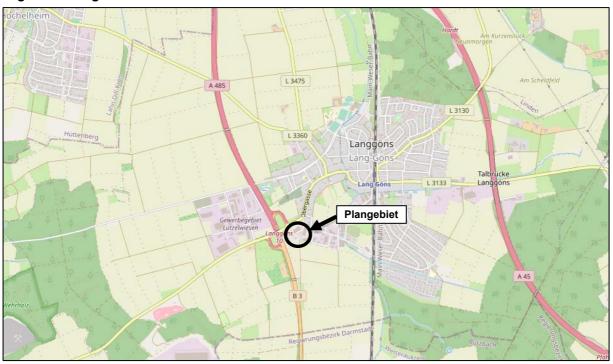
13.	Bodenordnung	23
14.	Anlagen und Gutachten	24

#### 1. Vorbemerkungen

#### 1.1 Planerfordernis und -ziel

Der Standortbereich "Am Lindenbaum" im Südwesten der Ortslage Lang-Göns ist im Wesentlichen durch die hier vorhandenen Einzelhandelbetriebe gekennzeichnet und stellt zusammen mit weiteren privaten Versorgungseinrichtungen und Dienstleistungen das Grundversorgungszentrum des zentralen Ortsteils dar. Dieser Einzelhandelsschwerpunkt wurde in den vergangenen Jahren, nicht zuletzt durch verschiedene Änderungen des für diesen Bereich ursprünglich maßgeblichen Bebauungsplanes "Am Lindenbaum" von 2005, gestärkt. So wurden etwa im Zuge der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes von 2012 Gewerbegebietsflächen in ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel umgewidmet, um somit unter anderem die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Getränkemarktes und eines Lebensmittel-Discounters zu schaffen, während im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes von 2018 die zulässige Verlaufsfläche für den Lebensmittelmarkt der Firma Aldi Süd erhöht wurde. Von den ursprünglichen Gewerbegebietsflächen ist demnach nur noch eine kleine, bislang baulich noch ungenutzte Teilfläche südlich der Straße Am Lindenbaum in Richtung der Alten Kirchgönser Straße verblieben, für die ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt wird, innerhalb dessen nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die hinsichtlich ihrer Lärmemissionen das Wohnen nicht stören. Seitens der Firma FABER & SCHNEPP, HOCH- U. TIEFBAU GMBH & CO. KG, ist auf diesem Baugrundstück nunmehr der Bau einer Einrichtung mit einer Tagespflege und Wohnungen für Betreutes Wohnen vorgesehen, die nach ihrer Fertigstellung von der Arbeiterwohlfahrt betrieben werden soll, die im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes westlich der Alten Kirchgönser Straße bereits das Sozialzentrum "Heinz-Ulm-Haus" betreibt. Vor diesem Hintergrund sollen im Zuge der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des geplanten Vorhabens geschaffen werden.

### Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 04/2021), bearbeitet

Das Planziel der 3. Änderung des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung "Tagespflege und Betreutes Wohnen" und weitergehenden textlichen Festsetzungen zu den im Einzelnen zulässigen Nutzungen, zulasten der bisherigen Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Besonderer Berücksichtigung bedürfen im Bauleitplanverfahren die Belange des Schallimmissionsschutzes. Hierzu erfolgten auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung schalltechnische Untersuchungen, deren Ergebnisse durch entsprechende Festsetzungen zum Schutz vor Gewerbelärm und Verkehrslärm sowie zur Vermeidung von Einschränkungen benachbarter gewerblicher Nutzungen im Bebauungsplan berücksichtigt werden.

#### 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Lang-Göns, Flur 11, das Flurstück 50/3 und wird wie folgt begrenzt:

Norden: Straße Am Lindenbaum sowie angrenzende Einzelhandelsnutzungen

Westen: Einzelhandelsnutzungen sowie weiter westlich Verlauf der Bundesstraße B 3 bzw. der

Bundesautobahn BAB 485

Süden: Gehölzstreifen sowie anschließend landwirtschaftlich genutzte Flächen

Osten: Alte Kirchgönser Straße sowie Einzelhandelsnutzungen und soziale Einrichtungen

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 0,16 ha (1.641 m²). Im Hinblick auf die topografischen Gegebenheiten steigt das Gelände nach Süden hin um rd. 3 m an.

#### Bereich des Plangebietes





Eigene Aufnahmen (04/2021)

#### 1.3 Regionalplanung

Der Bereich des Plangebietes ist im **Regionalplan Mittelhessen 2010** als "Vorranggebiet Siedlung Bestand" festgelegt. Die "Vorranggebiete Siedlung Bestand" umfassen entsprechend der im Textteil des Regionalplanes enthaltenen raumordnerischen Zielvorgabe 5.2-1 unter anderem die bestehenden Siedlungen und Standorte für notwendige neue Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen. Gemäß der raumordnerischen Zielvorgabe 5.2-5 ist der Bedarf an Siedlungsflächen vorrangig in den "Vorranggebieten Siedlung Bestand" durch Verdichtung der Bebauung (Nachverdichtung) und durch Umnutzung bereits bebauter Flächen zu decken. Der Bebauungsplan ist demnach mit den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB vereinbar.

### Regionalplan Mittelhessen 2010



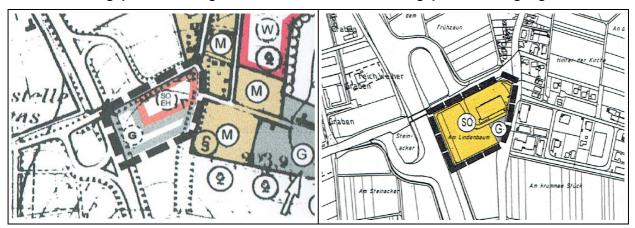
Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

#### 1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Langgöns aus dem Jahr 2001 stellt für den Bereich des Plangebietes in seiner ursprünglichen Fassung "Flächen für die Landwirtschaft" dar. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Lindenbaum" von 2005 wurde der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert und entsprechend der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung "Gewerbliche Baufläche Planung" und ein "Sondergebiet" mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel" dargestellt. Der Bereich des Plangebietes liegt dabei innerhalb der "Gewerblichen Baufläche Planung". Im Zuge der Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes von 2012 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB wurde der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst und nur noch für den Bereich des Plangebietes "Gewerbegebiet" und für den übrigen räumlichen Geltungsbereich "Sondergebiet" mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel" dargestellt.

# Flächennutzungsplan-Änderung 2005

# Flächennutzungsplan-Berichtigung 2012



Ausschnitte genordet, ohne Maßstab

Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, stehen die geplanten Festsetzungen der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes zur Art der Nutzung den Darstellungen des Flächennutzungsplanes somit zunächst entgegen. In Anwendung des beschleunigten Verfahrens kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, jedoch auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung für den Bereich des Plangebietes entsprechend angepasst.

# 1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung des Standortbereiches "Am Lindenbaum" wurde der **Bebauungsplan "Am Lindenbaum**" aufgestellt, der 2005 Rechtskraft erlangt hat. Das Planziel des Bebauungsplanes von 2005 lag in der Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes, innerhalb dessen nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die hinsichtlich ihrer Lärmemissionen das Wohnen nicht stören, sowie eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel". Für den Bereich des Plangebietes der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde eingeschränktes Gewerbegebiet sowie eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Verkehrsgrün" und eine Versorgungsfläche für einen geplanten Standort einer Trafostation zur Stromversorgung festgesetzt.

Im Zuge der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans "Am Lindenbaum" von 2012 wurde im westlichen Bereich großräumig "Sondergebiet großflächiger Einzelhandel" festgesetzt, während im Bereich des vorliegenden Plangebietes die festgesetzte Art der baulichen Nutzung als eingeschränktes Gewerbegebiet unverändert blieb, aber die öffentliche Grünfläche sowie die Versorgungsfläche zugunsten des eingeschränkten Gewerbegebietes umgewidmet wurden. Die 2. Änderung des Bebauungsplans "Am Lindenbaum" von 2018 umfasste schließlich den südwestlichen Bereich des ursprünglichen Plangebietes, innerhalb dessen ein Lebensmittelmarkt der Firma Aldi Süd errichtet wurde, für den die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geplante Erweiterung der Verkaufsflächen geschaffen wurden. Der Bereich des vorliegenden Plangebietes blieb hierbei unberührt.

# Bebauungsplan "Am Lindenbaum" von 2005



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

# 1. Änderung und Ergänzung von 2012

# 2. Änderung von 2018



Ausschnitte genordet, ohne Maßstab

# 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.

Da im Zuge der vorliegenden Planung keine Inanspruchnahme von landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen im Außenbereich bauplanungsrechtlich vorbereitet wird und der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB der städtebaulichen Neuordnung und Nachverdichtung in einem baulich und verkehrlich bereits erschlossenen Bereich bzw. auf einer im geschlossenen Bebauungszusammenhang gelegenen Fläche dient, kann von einer weitergehenden Begründung abgesehen werden.

#### 1.7 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben, da der Bebauungsplan der städtebaulichen Neuordnung und Nachverdichtung in einem baulich und verkehrlich bereits erschlossenen Bereich bzw. auf einer im geschlossenen Bebauungszusammenhang gelegenen Fläche dient. 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 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.

Die nach dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO bleibt deutlich unterhalb des genannten Schwellenwertes nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB von 20.000 m². Auch besteht kein enger räumlicher, sachlicher und zeitlicher Zusammenhang i.S.d. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB mit der Aufstellung weiterer Bebauungspläne der Innenentwicklung, sodass die Grundflächen dieser Bebauungspläne dann entsprechend mitzurechnen wären. Darüber hinaus bereitet der Bebauungsplan kein Vorhaben vor, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht besteht und es werden keine Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB 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 berührten 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 § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich für den durch den vorliegenden Bebauungsplan zulässigen Eingriff in Natur und Landschaft nicht erforderlich ist.

Aufstellungsbeschluss gemäß	01.07.2021
§ 2 Abs. 1 BauGB	Bekanntmachung: 12.08.2021
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß	20.08.2021 – 24.09.2021
§ 3 Abs. 2 BauGB	Bekanntmachung: 12.08.2021
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger	Anschreiben: 17.08.2021
öffentlicher Belange gemäß	Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
§ 4 Abs. 2 BauGB	
Satzungsbeschluss gemäß	16.12.2021
§ 10 Abs. 1 BauGB	

Die Bekanntmachungen erfolgen im Amtsblatt der Gemeinde Langgöns.

Ein wichtiger Grund i.S.d. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB, den Entwurf des Bauleitplans für die Dauer einer angemessenen längeren Frist öffentlich auszulegen, lag nicht vor. Angesichts des Planziels, das im Wesentlichen in der bauleitplanerischen Umwidmung der bislang festgesetzten Art der baulichen Nutzung liegt, sowie der begrenzten Größe des Plangebietes war demnach z.B.nicht von einer erhöhten planerischen Komplexität auszugehen.

# 2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand des Ortsteils Lang-Göns unmittelbar südlich der Straße "Am Lindenbaum". Diese innerörtliche Straße bildet den Anschluss an die nördlich gelegene Landesstraße L 3133, die im weiteren westlichen Verlauf zum Straßenkreuz der Bundesstraße B 3 sowie der Bundesautobahn BAB 485 führt, sodass eine überörtliche **Anbindung** in direkter Umgebung erfolgen kann. Das Plangebiet ist auch für Fußgänger und Radfahrer erreichbar und über die östlich des Plangebietes gelegene Straße St.-Ulrich-Ring mit der Haltestelle "Rathaus" an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Hier besteht Anschluss an die Buslinien GI-32 "Langgöns-Pohlheim". Weiterhin befindet sich im Zentrum des Ortsteils Lang-Göns ein Bahnhaltepunkt mit Anschlussmöglichkeiten in Richtung Gießen und Frankfurt am Main.

Die äußere verkehrliche **Erschließung** ist bereits Bestand und erfolgt ausgehend von der Straße "Am Lindenbaum" über das westlich angrenzende Nachbargrundstück.

#### 3. 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.

#### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Plangebietes ein Sonstiges Sondergebiet i.S.d. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Tagespflege und Betreutes Wohnen" fest. Sondergebiete sind gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO solche Gebiete, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Die geplante Nutzung ist zwar grundsätzlich nicht nur auf Sondergebiete beschränkt, sondern bauplanungsrechtlich z.B. auch in Mischgebieten zulässig. Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes umfasst allerdings nur das eigentliche Baugrundstück, während zudem Art und Umfang der im Gebiet zulässigen Nutzungen auf die geplante Nutzung beschränkt und nicht im Sinne einer Angebotsplanung jegliche Nutzungen ohne weitergehende Einschränkung zulässig sein sollen. Dies betrifft insbesondere die uneingeschränkte Zulässigkeit von Wohnnutzungen im klassischen Sinne ohne Bindung an eine entsprechende Einrichtung. Zudem könnte in einem auf das Baugrundstück bezogenen Mischgebiet kein ausgewogenes Nebeneinander der beiden Hauptnutzungsarten Wohnen und nicht störendes Gewerbe gewahrt werden. Schließlich soll der Bebauungsplan auch eine hinreichende Flexibilität bieten, sodass die Ausgestaltung des Bebauungsplanes als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB ohne Festsetzung eines Baugebietes nicht in Betracht kommt. Insofern liegt im Plangebiet keine Situation vor, die eine Ausweisung der Flächen als eines der Baugebiete nach den §§ 2 bis 10 BauNVO nahelegt. Mithin kann der Regelung des § 11 Abs. 1 BauNVO entsprochen werden, da sich das Plangebiet wesentlich von den in der Baunutzungsverordnung normierten Baugebietstypen unterscheidet. Der Bebauungsplan setzt daher ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung Tagespflege und Betreutes Wohnen fest und bestimmt, dass das Sonstige Sondergebiet der Unterbringung einer Einrichtung für die Tagespflege und für Betreutes Wohnen dient. Zulässig sind die hiermit jeweils verbundenen baulichen Anlagen und Nutzungen einschließlich zugehöriger Stellplätze und Nebenanlagen. Mit den Festsetzungen kann durch die eindeutige Begrenzung der zulässigen Nutzungen dem Grundsatz der Planbestimmtheit entsprochen werden.

# 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung werden daher die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse jeweils als Höchstmaß festgesetzt. Hinzu kommt eine Festsetzung zur zulässigen Höhenentwicklung 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. Der Bebauungsplan setzt für das Sonstige Sondergebiet eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,6** fest. Die Festsetzung ermöglicht eine standortgerechte und zweckentsprechende Bebauung, die in ihrer städtebaulichen Dichte der Lage und dem Umfeld des Plangebietes gerecht wird. Im Zuge der bislang maßgeblichen 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes von 2012 wird für den Bereich des Plangebietes eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 festgesetzt. 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 regelmäßig um bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Die zulässige Grundfläche darf demnach bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden.

# Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S.d. § 2 Abs. 5 HBO sind, werden nicht angerechnet. Der Bebauungsplan setzt für das Sonstige Sondergebiet eine Geschossflächenzahl von GFZ = 1,8 fest. Die Geschossflächenzahl bleibt somit unterhalb der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO für Sonstige Sondergebiete von GFZ = 2,4, ermöglicht aber eine für die Lage des Baugrundstückes angemessene städtebauliche Dichte, die auch dem näheren Umfeld des Plangebietes gerecht wird. Im Zuge der bislang maßgeblichen 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes von 2012 wird für den Bereich des Plangebietes keine Geschossflächenzahl festgesetzt.

#### Zahl der Vollgeschosse (Z)

Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff zunächst wie folgt:

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben.

Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.

Der Bebauungsplan begrenzt für das Sonstige Sondergebiet die maximale Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = III**, sodass nach Maßgabe der getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung grundsätzlich eine dreigeschossige Bebauung zuzüglich von Dach- bzw. Staffel- und Kellergeschossen, die nicht die Vollgeschossdefinition der HBO erfüllen, bauplanungsrechtlich zulässig ist.

Im Zuge der bislang maßgeblichen 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes von 2005 wird für den Bereich des Plangebietes keine Zahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt.

#### Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher empfiehlt sich die ergänzende Festsetzung einer Höhenbegrenzung, um zu dokumentieren, dass sich die geplante Bebauung im Wesentlichen in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt und auch hinsichtlich der Lage es Plangebietes verträglich dimensioniert ist. Für das Sonstige Sondergebiet wird demnach die maximal zulässige **Gebäudeoberkante** auf ein Maß von **OK**<sub>Geb.</sub> = **10,0 m** festgesetzt. Im Zuge der bislang maßgeblichen 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes von 2012 wird für den Bereich des Plangebietes eine maximal zulässige Firsthöhe von 9 m festgesetzt. Die bislang maximal zulässige Höhe wird angesichts der erforderlichen Raumhöhen in den Regelgeschossen der geplanten Einrichtung geringfügig um einen Meter erhöht.

Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung baulicher Anlagen ist die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens. Oberer Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist der oberste Gebäudeabschluss (Gebäudeoberkante). Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudeoberkante gilt nicht für technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile, wie z.B. Fahrstuhlschächte, Treppenräume oder Lüftungsanlagen, sofern diese insgesamt einen Anteil von 5 % der Dachfläche des Gebäudes nicht überschreiten.

#### 3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan setzt für das Sondergebiet eine offene **Bauweise** i.S.d. § 22 Abs. 2 BauNVO fest, sodass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. 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. Ferner gilt gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen **Nebenanlagen** i.S.d. § 14 BauNVO nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassen werden können. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Der Bebauungsplan beinhaltet diesbezüglich keine weiteren Regelungen, jedoch wird zur Klarstellung festgesetzt, dass außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO, Abstellplätze für Fahrräder und Müllsammelbehälter, Erschließungswege sowie Terrassen und Aufenthaltsplätze zulässig sind.

#### 3.4 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen

Grundsätzlich geht mit der vorliegenden Bauleitplanung auf den bislang unversiegelten Grundstücksflächen ein Eingriff in den Naturhaushalt sowie den Boden- und Wasserhaushalt einher. Durch verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan kann dieser Eingriff jedoch minimiert bzw. in Teilen einem Ausgleich zugeführt werden. Hierzu gehört unter anderem die **Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung** von Pkw-Stellplätzen. Weiterhin ist die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung unzulässig. Darüber hinaus beinhaltet der Bebauungsplan zur grünordnerischen Gestaltung sowie zur Wahrung der Freiraumqualität Festsetzungen zur **Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**. Je Baumsymbol in der Planzeichnung ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

#### 4. 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 sowie in Anlehnung an die bislang maßgeblichen Festsetzungen der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes von 2012 bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### 4.1 Werbeanlagen

Werbeanlagen können sich als häufigem Wandel unterliegende Elemente der Stadtmöblierung und Stadtgestalt oftmals negativ auf das Straßen- und Ortsbild auswirken. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass selbstleuchtende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht unzulässig sind. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen zudem die jeweilige Außenwandhöhe nicht überschreiten.

### 4.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Straßen- und Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass ausschließlich offene Einfriedungen sowie heimische Laubhecken bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig sind.

# 4.3 Abfall- und Wertstoffbehälter

Der erforderliche Umfang an Abfall- und Wertstoffbehältern kann sich oftmals negativ auf das Straßenund Ortsbild auswirken. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen und entweder in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen, mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben sind.

#### 4.4 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Der Bebauungsplan beinhaltet zur Konkretisierung der gesetzlichen Vorgaben der Hessischen Bauordnung entsprechende Festsetzungen mit Vorgaben zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und bestimmt, dass im Sonstigen Sondergebiet die nicht überbauten Grundstücksflächen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, unter Verwendung von einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern gärtnerisch oder als natürliche Grünfläche anzulegen und zu pflegen sind. Zudem wird festgesetzt, dass großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welchen diese Materialien das hauptsächliche Gestaltungselement sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), unzulässig sind. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt. Hierdurch kann die vielerorts zu beobachtende Errichtung von weitgehend vegetationslosen und somit sich für den Naturhaushalt und das lokale Kleinklima negativ auswirkenden Schottergärten verhindert werden.

#### 5. Berücksichtigung umweltschützender Belange

#### 5.1 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBI. 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, sodass die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines 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 wird auf den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag verwiesen, welcher der Begründung zum Bebauungsplan als **Anlage** beigefügt ist.

#### 5.2 Artenschutzrechtliche Belange

Diesbezüglich 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 (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere,

- a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
- b) Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.

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.

In den an das Plangebiet angrenzenden Bereichen liegt ein großes Areal von Feldhamsterbeständen. Daher ist auch innerhalb des Plangebietes vor Beginn der Bauarbeiten von einem Artenschutz-Fachgutachter zu überprüfen, ob derzeit Individuen im Eingriffsbereich vorkommen, um somit Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden. Hierzu ist die Fläche in Abstimmung mit einem Artenschutz-Fachgutachter durch Mulchen entsprechend vorzubereiten, sodass gegebenenfalls vorkommende Feldhamsterbaue erkannt werden können.

#### 6. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

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

# 6.1 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

## Bedarfsermittlung

Im Plangebiet entsteht ein zusätzlicher Wasserbedarf für die geplante Nutzung. Die abschließende Bedarfsermittlung ist Gegenstand der weiteren Vorhabenplanung.

# Deckungsnachweis

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass der gesamte Wasserbedarf im Plangebiet gedeckt und die ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt werden kann. Die Einzelheiten werden im Rahmen der weiteren Vorhabenplanung festgelegt.

#### Technische Anlagen

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung (Hausanschluss) werden innerhalb des Plangebietes entsprechend hergestellt. Die Einzelheiten werden im Rahmen der weiteren Vorhabenplanung festgelegt.

#### Schutz des Grundwassers

Eine qualitative oder quantitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch die geplanten und im Rahmen der Bauleitplanung zulässigen Maßnahmen ist nicht zu erwarten.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet oder Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines festgesetzten oder geplanten Wasser- oder Heilquellenschutzgebietes.

# Verminderung der Grundwasserneubildung

Der Bebauungsplan ermöglicht die Errichtung einer Einrichtung für die Tagespflege und für Betreutes Wohnen und somit auch eine entsprechende Versiegelung innerhalb des Plangebietes, die jedoch bereits bislang bauplanungsrechtlich zulässig ist und auch künftig über die festgesetzte Grundflächenzahl begrenzt wird. Der Bebauungsplan enthält zudem Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen sowie durch die Vorgaben zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und zur Verhinderung von reinen Schottergärten. Insofern werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Maßnahmen vorgegeben, die der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegenwirken.

#### Versickerung von Niederschlagswasser

Durch die im Bebauungsplan enthaltene Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen wird sichergestellt, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser grundsätzlich versickern kann. Bei der Auswahl der geeigneten Versickerungsmethode ist neben den konkreten örtlichen Verhältnissen auf dem Baugrundstück der Schutz des Grundwassers zu beachten.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Das Plangebiet befindet sich nicht im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes.

Bemessungsgrundwasserstände

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Ein dauerhaftes Aufstauen, Absenken oder Umleiten von Grundwasser ist im Zuge der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

#### 6.2 Oberflächengewässer

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine oberirdischen Gewässer oder Entwässerungsgräben. Gesetzliche Gewässerrandstreifen werden durch die Planung nicht berührt.

#### 6.3 Abwasserbeseitigung

#### Gesicherte Erschließung

Die Betrachtung und Darlegung der geplanten Abwasserbeseitigung ist Gegenstand der weiteren Vorhabenplanung. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass die Erschließung als gesichert i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB angesehen werden kann.

#### Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch einen Anschluss an das zentrale Kanalisationsnetz, sodass anfallendes Schmutzwasser in der öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann. Darüber hinaus sind die gesetzlichen Vorgaben des § 55 WHG in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Verwertung von Niederschlagswasser im Rahmen der Bauplanung und Bauausführung zu berücksichtigen. Niederschlagswasser soll gemäß § 55 Abs. 2 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Einzelheiten werden im Rahmen der weiteren Vorhabenplanung festgelegt.

# Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Die Ermittlung der im Bereich des Plangebietes hinzukommenden Abwassermenge und -fracht ist Gegenstand der weiteren Vorhabenplanung. Angesichts der begrenzten Größe des Plangebietes und der vorgesehenen Nutzungen ist davon auszugehen, dass die bestehenden Abwasseranlagen ausreichend bemessen sind und keine Neubauten, Erweiterungen und Ergänzungen der Abwasseranlagen erforderlich und bis zur Nutzung des Baugebietes oder zu einem späteren Zeitpunkt fertig zu stellen sind.

#### Reduzierung der Abwassermenge

Durch die Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Bewässerung der Außenanlagen oder die Brauchwassernutzung, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden.

#### Versickerung des Niederschlagswassers

Diesbezüglich wird auf die gesetzliche Vorgabe des § 55 Abs. 2 WHG verwiesen, nach der Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

# Entwässerung im Trennsystem

Die Entwässerung der anfallenden Schmutz- und Regenwassermengen erfolgt innerhalb und außerhalb des geplanten Gebäudes im Trennsystem und wird an die bestehenden Schmutz- bzw. Regenwasserkanäle (Kanalstauraum) in der Straße "Am Lindenbaum" angeschlossen. Das Regenwasser der Dachsowie der Balkon- und Terrassenflächen wird mittels Abläufe und Regenrinnen aufgefangen und den Grundleitungen zugeführt. Die Ableitung erfolgt in natürlichem Gefälle.

Die Außenflächen sowie die Geh- und Fahrwege erhalten Entwässerungsrinnen an den erforderlichen Geländetiefpunkten. Die Zufahrt des Grundstückes erhält ebenfalls eine Regenrinne, welche an das Regenwassersystem mit angeschlossen wird. Die anfallenden Wassermengen von Park- und Rasenflächen versickern auf dem Gelände des Baugrundstückes. Da die anfallende Regenmenge an einen bereits vorhandenen Kanalstauraum abgegeben wird, kann auf den erforderlichen Rückhalteraum auf dem Baugrundstück verzichtet werden.

#### Kosten und Zeitplan

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass im Zuge der Bauleitplanung keine maßgeblichen Kosten für gegebenenfalls notwendige Folgemaßnahmen für eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung, wie z.B. für die Erweiterung einer Kläranlage oder für den Bau von Rückhalteanlagen an anderer Stelle im Gemeindegebiet, entstehen.

# 6.4 Abflussregelung

Abflussregelung und Vorflutverhältnisse

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass im Zuge der Planung kein durch die zulässigen baulichen Maßnahmen bedingter maßgeblich höherer Abfluss bei Niederschlag eintritt.

Hochwasserschutz und erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass im Zuge der Planung darüber hinaus keine besonderen Anforderungen an den Hochwasserschutz erforderlich werden.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen sowie durch die Vorgaben zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen. Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung und hier insbesondere auf § 8 Abs. 1 HBO verwiesen werden.

#### 7. Altlastenverdächtige Flächen und Baugrund

Altlasten und Bodenbelastungen

Altablagerungen, Altstandorte, Verdachtsflächen, altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten wahrgenommen werden, sind nach § 4 Abs. 1 und 2 Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG) die Bauarbeiten an dieser Stelle abzubrechen und der Sachstand unverzüglich dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4, zur Prüfung anzuzeigen.

## Baugrund

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor.

# 8. Kampfmittel

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, wird in der Stellungnahme vom 13.09.2021 darauf hingewiesen, dass die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder ergeben hat, dass sich das Plangebiet in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 5 m durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 m (ab GOK II. WK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Sofern die Fläche, z.B. wegen Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien nicht sondierfähig sein sollte, sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

#### 9. 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 und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Tagespflege und Betreutes Wohnen" im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen, Freiflächen und Verkehrsanlagen sowie der festgesetzten Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG zumindest grundsätzlich entsprochen werden. Das Sondergebiet entspricht hinsichtlich der immissionsschutzrechtlichen Bewertung der Schutzwürdigkeit eines Mischgebietes. Störfallbetriebe i.S.d. der sog. Seveso-III-Richtlinie sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Nahbereich zu verschiedenen einzelhandelsbezogenen gewerblichen Nutzungen sowie zu vielbefahrenen überörtlichen Verkehrswegen bedürfen im Bauleitplanverfahren die Belange des Schallimmissionsschutzes einer besonderen Berücksichtigung. Hierzu erfolgten auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung **schalltechnische Untersuchungen**, deren Ergebnisse durch entsprechende Festsetzungen zum Schutz vor Gewerbelärm und Verkehrslärm im Bebauungsplan berücksichtigt werden. Hierbei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass es im Zuge der Änderung der baulichen Nutzung und der Umsetzung des geplanten Vorhabens auch zu keinen immissionsschutzrechtlichen Einschränkungen bestehender Nutzungen im direkten Umfeld des Plangebietes kommt und hinreichende Maßnahmen zum Schutz gegenüber der in das Plangebiet einwirkenden Schalleinträge aus Straßenverkehrslärm getroffen werden.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung (Gutachten Nr. 128M8 G1) der WERNER GENEST UND PARTNER INGENIEURGESELLSCHAFT MBH vom 29.07.2021 wurde die Lärmbelastung durch die benachbarten Gewerbebetriebe mittels pauschaler Ansätze sowie durch den Verkehrslärm der maßgeblichen Straßenverkehrsstrecken mittels Verkehrsdaten ermittelt und beurteilt. Demnach wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm- sowie Gewerbelärmimmissionen ermittelt und im Hinblick auf die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1, bewertet.

Nach den Ergebnissen des Gutachtens sind durch den Verkehrslärm Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte im Tageszeitraum von bis zu 2 dB im nördlichen Drittel des Plangebietes zu erwarten. Im Nachtzeitraum werden die Orientierungswerte im gesamten Plangebiet um bis zu 5 dB überschritten. Zudem werden im Tageszeitraum auch die Orientierungswerte für den Gewerbelärm im nordwestlichen Bereich des Plangebietes für die analoge Gebietseinstufung als Mischgebiet in einer Entfernung von ca. 5 m zur Grundstücksgrenze geringfügig überschritten. Für den Nachtzeitraum werden die Orientierungswerte für den Gewerbelärm im gesamten Plangebiet jedoch um bis zu 15 dB überschritten. Aufgrund der vorgenannten Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte für den Straßenverkehrs- und Gewerbelärm wurden Schallschutzmaßnahmen qualitativer Art untersucht.

Aus den Untersuchungsergebnissen wurden die Anforderungen an den passiven Schallschutz der Gebäudehülle nach dem Berechnungsverfahren der DIN 4109 abgeleitet. Hierbei ist beachtlich, dass die innerhalb des Plangebietes vorgesehene Bebauung durch die vorgesehene Gebäudehöhe nicht wirksam durch aktive bauliche Maßnahmen zum Schallschutz von dem einwirkenden Verkehrs- und Gewerbelärm abgeschirmt werden kann. Mit bis zu 9 m hohen Lärmschutzwänden, die gutachterlich direkt auf der Grenze des Plangebietes zum Ansatz gebracht wurden, konnte im Ergebnis nicht nachgewiesen werden, dass die maßgeblichen Orientierungswerte sicher eingehalten werden können. Zudem wird das kleine und ungünstig in Dreiecksform geschnittene Baugrundstück im Norden und Osten durch das geplante Gebäude bis an die Baugrenzen baulich genutzt, sodass aktive Schallschutzmaßnahmen, zumal in der angesetzten Höhe, faktisch zu einer vollständigen Einhausung des Gebäudes führen würden. Bedingt durch die Lage und Größe des Baugrundstückes besteht auch keine Möglichkeit über die Grundrissgestaltung, wie z.B. eine Laubengangerschließung mit "durchgesteckten" Grundrissen in Verbindung mit einer vollständigen Anordnung schutzbedürftiger Räume zur lärmabgewandten Fassadenseite, einen baulich-organisatorischen Beitrag zum Schallschutz zu leisten. Demnach erfolgt im Zuge der vorliegenden Planung eine planerische Konfliktbewältigung über entsprechend im Bebauungsplan festgesetzte Vorgaben zum passiven Schallschutz vor Straßenverkehrslärm.

Nach der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" ist die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes verbundenen Erwartungen auf angemessenen Schutz vor Lärmbelästigungen zu erfüllen. Die Orientierungswerte sind jedoch bewusst nicht als Grenzwerte angelegt, sondern können im Einzelfall einer begründeten Abwägung zugeführt werden. Die Abwägung kann dann in bestimmten Fällen zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen. In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oftmals nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, ist dann jedoch möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen vorzusehen und planungsrechtlich abzusichern.

Angesichts der bestehenden Vorbelastung und der Lage des Plangebietes sowie der Wertung des Gesetz- und Verordnungsgebers zur verstärkten Berücksichtigung von Innenentwicklungspotenzialen, wird der Schallschutz gegenüber Straßenverkehrslärmeinträgen vorliegend im Hinblick auf die Einhaltung der Orientierungswerte nach DIN 18005 zurückgestellt. Ein Ausgleich der sich gegenüberstehenden Belange erfolgt jedoch über die im Bebauungsplan festgesetzten Vorgaben zum passiven Schallschutz.

Um innerhalb des Gebäudes unzumutbare Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm ausschließen zu können, wurden gutachterlich passive Schallschutzmaßnahmen beschrieben. Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB demnach fest, dass die Außenbauteile der Gebäude im Plangebiet bei Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen zum Schutz gegen den Verkehrslärm entsprechend dem Abschnitt 7 der DIN 4109-1 vom Januar 2018 sowie auf der Grundlage der in der nachfolgenden kartographischen Darstellung angegebenen maßgeblichen Außenlärmpegel (La) auszulegen sind.

# Am Lindenbaum 180 Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 180 Bebauungsplan <= 55 "Am Lindenbaum II <= 60 55 < von 2005 60 < III <= 65 65 < IV <= 70 70 < V <= 75 75< VI <= 80 80 < VII

### Übersichtskarte mit Darstellung der maßgeblichen Außenlärmpegel (Verkehrslärm)

Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Für Schlafräume ist durch bauliche Maßnahmen ein ausreichender Schallschutz auch unter Berücksichtigung einer erforderlichen Belüftung zu gewährleisten. Dazu sind die Schlafräume an künftigen Bebauungsfassaden ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel (La) von 64 dB(A) mit schallgedämmten Lüftungsanlagen auszustatten, die einen ausreichenden Luftwechsel (> 20 m³/h pro Person) während der Nachtzeit sicherstellen.

Zum Schutz vor Gewerbelärm wurden gutachterlich ebenfalls alternative bauliche Schallschutzmaßnahmen beschrieben. Hierbei ist beachtlich, dass auf dem Baugrundstück, wie bereits dargelegt, faktisch keine Möglichkeiten zur Umsetzung aktiver und hinreichend wirksamer Schallschutzmaßnahmen bestehen und bei Gewerbelärm darüber hinaus ein rein "passiver" Schallschutz aufgrund der Anforderungen der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) zum Messpunkt nicht in Betracht kommt.

Ferner ist im Zuge der vorliegenden Planung von besonderer Bedeutung, dass es im Zuge der Änderung der baulichen Nutzung und der Umsetzung des geplanten Vorhabens auch zu keinen immissionsschutzrechtlichen Einschränkungen bestehender Nutzungen im direkten Umfeld des Plangebietes kommt, zumal entgegen der bisherigen Gebietsausweisung als eingeschränktes Gewerbegebiet nunmehr die Festsetzung eines Sonstiges Sondergebiet mit einem entsprechend erhöhten Schutzanspruch vorgesehen ist. Im Bebauungsplan wird daher gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt, dass zum Schutz vor Gewerbelärm im Plangebiet an allen Gebäudefassaden bei Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen Fenster nur als Festverglasung unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung auszuführen sind. Durch diese Vorgabe mit dem damit verbundenen Verzicht auf öffenbare Fenster in schutzbedürftigen Räumen wird sichergestellt, dass im Plangebiet keine maßgeblichen Immissionsorte im Sinne der TA Lärm entstehen, an denen dann nur entsprechend reduzierte Schalleinträge aus Gewerbelärm zulässig wären, die insofern für die umliegenden gewerblichen Nutzungen zu Einschränkungen führen.

Hinsichtlich weitergehender Ausführungen wird auf die der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan als **Anlage** beigefügte schalltechnische Untersuchung verwiesen, die Bestandteil des Bauleitplanverfahrens ist. Die DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen" vom Januar 2018 sowie die schalltechnische Untersuchung (Gutachten Nr. 128M8 G1) der WERNER GENEST UND PARTNER INGENIEURGESELLSCHAFT MBH vom 29.07.2021 können beim Bauamt der Gemeinde Langgöns eingesehen werden. Die Einhaltung der Anforderungen an den baulichen Schallschutz ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

#### 10. Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind 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 (§ 21 HDSchG).

# 11. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBI. I S.1509) wurde das Baugesetzbuch zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Insofern werden hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Vorgaben in den Bebauungsplan aufgenommen, sondern es wird vielmehr auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung verwiesen.

# 12. Hinweise und sonstige Infrastruktur

Seitens der Deutschen Telekom Technik GmbH wird in der Stellungnahme vom 24.09.2021 darauf hingewiesen, dass sich im Planbereich **Telekommunikationslinien** der Telekom befinden. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden.

Seitens der EAM Netz GmbH wird in der Stellungnahme vom 31.08.2021 darauf hingewiesen, dass im Planbereich **Erdgasversorgungsleitungen** der EAM Netz GmbH vorhanden sind. Die Betriebssicherheit der Versorgungsleitungen darf zu keiner Zeit beeinträchtigt werden. Sämtliche Bauarbeiten im Bereich der vorhandenen Leitungen, speziell höhenmäßige Veränderungen des vorhandenen Geländes, sind zwingend mit der EAM Netz GmbH abzustimmen. Ferner wird darum gebeten, bei eventuell geplanten **Baumpflanzungen** die Standorte und Baumart mit der EAM Netz GmbH abzustimmen. Das Merkblatt "Schutz von Versorgungsanlagen der EAM Netz GmbH" in der jeweiligen aktuellen Fassung ist zu beachten.

Seitens der OVAG Netz GmbH wird in der Stellungnahme vom 21.09.2021 darauf hingewiesen, dass im Planbereich 0,4-kV-Kabel verlegt sind. Zusätzlich befinden sich im Planbereich Anlagen für die Straßenbeleuchtung. Sollten die bestehenden Kabel künftig nicht mehr im öffentlichen Bereich liegen, ist ein Schutz- und Arbeitsstreifen von 2,50 m Breite, der nicht überbaut werden darf, einzuhalten. Hier muss sichergestellt sein, dass die OVAG oder deren Beauftragte die Grundstücke zur Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung jederzeit betreten und hierfür die notwendigen Arbeiten ausführen können. Zusätzlich ist zur Sicherung der Kabelleitungen eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit erforderlich. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass in den Bereichen, in denen Bepflanzungen vorgesehen sind, die vorhandenen bzw. geplanten Kabel, auch die am Rande des Planungsbereiches liegenden Kabel, durch geeignete Maßnahmen zu schützen sind. Insbesondere sind die vorhandenen Straßenbeleuchtungseinrichtungen zu berücksichtigen. Ferner wird darum gebeten, bei eventuell notwendig werdenden Erdarbeiten im Bereich der Kabel die ausführende Firma darauf aufmerksam zu machen, dass diese sich, um Störungen zu vermeiden, vor Arbeitsbeginn mit dem Netzbezirk Friedberg in Verbindung setzt. Schließlich wird darauf hingewiesen, dass die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie durch entsprechende Netzerweiterung erfolgen kann. Eine Stromversorgung kann abhängig vom konkreten Leistungsbedarf jedoch nur aus dem Gehweg "Am Lindenbaum" erfolgen.

Seitens Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Dillenburg, wird in der Stellungnahme vom 20.09.2021 darauf hingewiesen, dass Solar- und Photovoltaikanlagen, Fassadenoberflächen, Werbeanlagen und Außen- sowie Fahrzeugbeleuchtungen im Plangebiet zu keiner **Blendung oder Ablenkung der Verkehrsteilnehmer** auf der Bundesautobahn BAB 485 führen dürfen.

Seitens des Regierungspräsidiums Gießen, Bergaufsicht, wird in der Stellungnahme vom 24.09.2021 darauf hingewiesen, dass bei Baumaßnahmen im Bereich des Plangebietes auf **Spuren ehemaligen Bergbaus** zu achten ist und gegebenenfalls entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen sind. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Gebiet von zwei erloschenen Bergwerksfeldern. In einem dieser Felder wurde das Rohstoffvorkommen in Schächten nachgewiesen. Informationen über die örtliche Lage dieser Schächte liegen der Bergaufsicht jedoch nicht vor.

#### 13. Bodenordnung

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

# 14. Anlagen und Gutachten

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Planungsbüro Fischer, Stand: 08.11.2021
- Schalltechnische Untersuchung (Gutachten Nr. 128M8 G1), Werner Genest und Partner, Stand: 29.07.2021

Planstand: 08.11.2021 Projektnummer: 21-2462

Projektleitung: Dipl.-Geograph Julian Adler, Stadtplaner AKH
Annika Schenk, M.Sc. Stadt- und Regionalentwicklung

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB
Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg
T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de