# Gemeinde Langgöns
# Ortsteil Dornholzhausen

## Bebauungsplan „Blankweg"

## Begründung

Planstand: Satzung Juni 2022
Bearbeitung: Büro Hendrik Christophel

*Breiter Weg 114  35440 Linden*
*T 06403 9503 0  F 06403 9503 30*
*email: hendrik.christophel@seifert-plan.com*

*PLANUNGSGRUPPE*
*PROF. DR. V. SEIFERT*

# Inhaltsverzeichnis

**Teil A: Bebauungsplan**

1 Veranlassung, Ziele, Rahmenbedingungen ..... 1
2 Räumliche Lage des Geltungsbereichs ..... 2
3 Übergeordneten Planungen ..... 3
3.1 Regionalplan Mittelhessen 2010 ..... 3
3.2 Sonstige Erfordernisse der Raumordnung ..... 6
3.3 Flächennutzungsplan ..... 10
3.4 Städtebauliche und planerische Konzeption ..... 11
4 Verfahren und Verfahrensstand ..... 12
4.1 Art der baulichen Nutzung ..... 13
4.2 Maß der baulichen Nutzung ..... 14
4.3 Bauweise, Baugrenzen ..... 14
4.4 Verkehrliche Erschließung ..... 16
4.5 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften ..... 18
5 Berücksichtigung umweltschützender Belange ..... 18
5.1 Eingriffsminimierende Maßnahmen ..... 18
5.2 Der Umweltbericht ..... 19
6 Immissionsschutz ..... 20
7 Klimaschutz ..... 21
8 Ver- und Entsorgungsleitungen ..... 24
9 Wasserwirtschaft, Grundwasserschutz ..... 24
10 Boden, Bergbau ..... 27
11 Altablagerungen und Altlasten ..... 30
12 Denkmalschutz ..... 31
13 Kampfmittel ..... 31
14 Bodenordnung ..... 31

**Teil B: Anlagen**

- Umweltbericht einschließlich Grünordnungsplan und Artenschutzprüfung
- Berechnung der auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen

# 1 Veranlassung, Ziele, Rahmenbedingungen

Die vorliegende Planung soll einen Beitrag dazu leisten, der bestehenden Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken durch ein ausreichendes Flächenangebot auch außerhalb der Kerngemeinde Langgöns Rechnung zu tragen.

Als vorrangiges Ziel ist dabei die bauplanungsrechtliche Vorbereitung für die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO zur bedarfsgerechten, sukzessiven Entwicklung der Bauflächen zu sehen. Die von der Planung betroffenen öffentlichen und privaten Belange sind in diesem Zusammenhang einander gegenüberzustellen und untereinander gerecht abzuwägen.

Der Bebauungsplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Damit soll er auch einen Beitrag zur Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und dem Schutz wie auch der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen leisten. So kann eine zeitgemäße Stadtentwicklung gleichermaßen den Belangen des Klimaschutzes und der Lebensraumgestaltung dienen und damit die in § 1 Abs. 6 BauGB festgelegten Leitlinien und Belange des Städtebaus ausfüllen.

Für das Wohngebiet „Blankweg" sind dabei insbesondere maßgeblich:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse z.B. durch Einhaltung der Obergrenzen der Baunutzungsverordnung, der baulichen Beschaffenheit von Gebäuden und nicht zuletzt auch der Nutzung von bebauten und von unbebauten Flächen,
- die Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (besonders Familien mit mehreren Kindern), die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung (Grundstückszuschnitte und Bodenordnung) und die Sicherung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen durch Schaffung unterschiedlicher Wohnungen und Wohngebäude entsprechend dem Bedarf (an die Bevölkerungs- wie auch die Haushaltsstruktur angepasste Entwicklung),
- eine spezielle Freizeitanlage in Form eines öffentlichen Begegnungsraumes zur Ausgestaltung umgebungsverträglicher, sozialer und kultureller Bedürfnisse im Übergangsbereich von Altortslage zum Neubaugebiet.

Weiterhin maßgeblich sind

- der Schutz des betroffenen Orts- und Landschaftsbildes vor Verunstaltung durch bauplanungsrechtliche Festsetzungen (Höhe, überbaubare Flächen) und bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorgaben (Gebäude, Dächer, Einfriedungen) und
- die Belange des Umweltschutzes (Naturschutz und Landschaftspflege, Bodenschutz und Altlasten, Wasser, Luft, Klima, Tiere) sowie
- die Nutzung erneuerbarer Energien und die sparsame/effiziente Nutzung von Energie,
- die Belange der Landwirtschaft, des Verkehrs und des Hochwasserschutzes.

## 2 Räumliche Lage des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 154,155, 156, 157, 158, 159 und 141/1 teilweise in Flur 16 der Gemarkung Dornholzhausen.

Der Geltungsbereich, im Osten die Ortslage Dornholzhausen, im Westen der „Blankhof"
(Quelle: geoportal Hessen, ohne Maßstab)

Im Westen der Ortslage schließt er direkt an ein bestehendes Wohngebiet an und bildet den Übergang zu dem weiter westlich gelegenen rechtskräftigen Plangebiet „Blankhof":

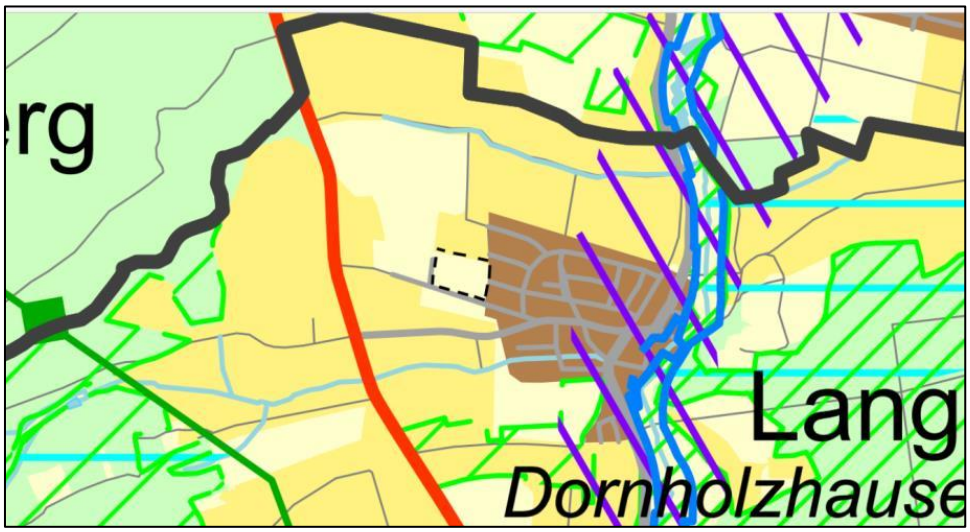
Nördlich außerhalb des Geltungsbereichs befindet sich eine Streuobstwiese, und im Süden begrenzt der namensgebende landwirtschaftliche Weg „Blankweg" das Plangebiet.

Der Geltungsbereich in der Luftbildübersicht (Quelle: google-earth)

Die Fläche ist insgesamt ca. 2,7 ha groß und soll von Osten nach Westen in zwei Bauabschnitten realisiert werden. Derzeit ist der Geltungsbereich überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt (Acker und Grünland).

# 3 Übergeordneten Planungen

## 3.1 Regionalplan Mittelhessen 2010




Der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Regionalplan Mittelhessen 2010

Nach den landesplanerischen Zielsetzungen ist die Siedlungstätigkeit für Ortsteile, für die der Regionalplan keine Vorranggebiete Siedlung Planung ausweist, auf die Eigenentwicklung der ortsansässigen Bevölkerung beschränkt.

Dieser Bedarf soll in den Vorranggebieten Siedlung Bestand gedeckt werden oder, soweit hier keine Flächen zur Verfügung stehen, am Rande der Ortslagen zu Lasten der Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft bedarfsorientiert entwickelt werden. Unter der Voraussetzung, dass der landwirtschaftlichen Nutzung in der Abwägung ein besonderes Gewicht beigemessen wird, ist vorliegend eine geringfügige Flächeninanspruchnahme unter 5 ha zum Zwecke der Eigenentwicklung im Anschluss an die bebaute Ortslage möglich.

Hierfür erforderlich ist der Nachweis des Bedarfs der ansässigen Bevölkerung und der fehlenden Möglichkeiten der Innenentwicklung.

Ein wesentliches Argument für die vorgesehene Baulandentwicklung ist auch darin zu sehen, dass die letzten größeren Baugebietsausweisungen in Dornholzhausen aus den Jahren 1963 und 1970 stammen. Kleine Arrondierungen für 2 Bauplätze und Bestandsumwandlungen gab es zuletzt in 2004 und 2014.

Mit der Aufnahme der Gemeinde Langgöns in das Hessische Dorfentwicklungsprogramm wird aktuell ein Integriertes Kommunales Entwicklungskonzept IKEK erarbeitet. Im Rahmen der hier erfolgten Bestandsanalyse sind die Entwicklungspotenziale der Gemeinde Langgöns untersucht worden. Hier zeigt sich, dass die Nachfrage nach Wohnraum sehr hoch und die Leerstandssituation in den Ortsteilen – auch in Dornholzhausen – moderat ist.

Die Zusammenstellung der verschiedenen Datenquellen zur Ermittlung dieser Entwicklungspotenziale erfolgte durch das Fachbüro Team 360° anhand der hierzu erhobenen, folgenden Informationen:

- Auswertung demografischer Daten
- Validierte automatisierte Leerstandserhebung
- Auswertung von Baulücken und geringfügig bebauten Grundstücken
- Erhebung der Potenziale im Bereich von Neben- und Wirtschaftsgebäuden
- Auswertung des Flächennutzungsplans und
- Auswertung der Interessentenliste für Bauplätze.

Die nachfolgende Tabelle ist der genannten Bestandsanalyse – bezogen auf den Ortsteil Dornholzhausen – entnommen und zeigt letztlich den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung:

| | |
|---|---|
| Einwohner | 1.044 |
| Einwohnerentwicklung | -2% |
| Leerstehende Gebäude | 1, ca. 0,5 % |
| Potenzieller Wohngebäudeleerstand | 33 |
| Nachverdichtungspotenzial:<br>Leerstehende und untergenutzte Neben- und Wirtschaftsgebäude | ja |
| Nachverdichtungspotenzial:<br>Baulücken, geringfügig bebaute Grundstücke | 16 |
| Baulandreserven nach Flächennutzungsplan | 31.000 $m^2$ |
| Nachfragen der letzten 5 Jahre, Warteliste,<br>Bauplatzinteressierte | 85 |

Um die Zahlen der Nachfrage der letzten 5 Jahre zu validieren, wurde im Rahmen des IKEK eine Abfrage unter allen Interessierten durchgeführt. Dabei ergab sich für das Baugebiet Blankweg folgendes Bild:

- Bisher sind 126 Rückmeldungen (von ca. 420 Gesamtinteressenten) eingetroffen.
- Für Dornholzhausen gaben die 126 Interessenten folgende Angaben ab:
    - 61 Personen/Familien: Interesse Priorität 1
    - 24 Personen/Familien: Interesse Priorität 2
    - 12 Personen/Familien haben kein Interesse an Dornholzhausen

Somit gibt es aktuell (ohne offizielle Ausschreibung) 85 Bauinteressenten für das geplante Neubaugebiet Blankweg in Dornholzhausen. Dies übersteigt die vorgesehenen ca. 40 Bauplätze (15 Bauplätze in der ersten Entwicklungsstufe und 25 Bauplätze in der zweiten Entwicklungsstufe) bereits heute um mehr als das Doppelte. Somit belegen diese Zahlen eindrücklich, dass neben der Erschließung von neuem Bauland auch weiterhin ein hoher Bedarf an Wohnraum im Innenbereich des Ortes und der Gemeinde bestehen wird.

## 3.2 Sonstige Erfordernisse der Raumordnung

Zu den vorrangigen Maßnahmen der Innenentwicklung zur Verringerung der Inanspruchnahme von Freiflächen tritt die Bodenschutzklausel in den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz.

In der Bodenschutzklausel wird bestimmt:

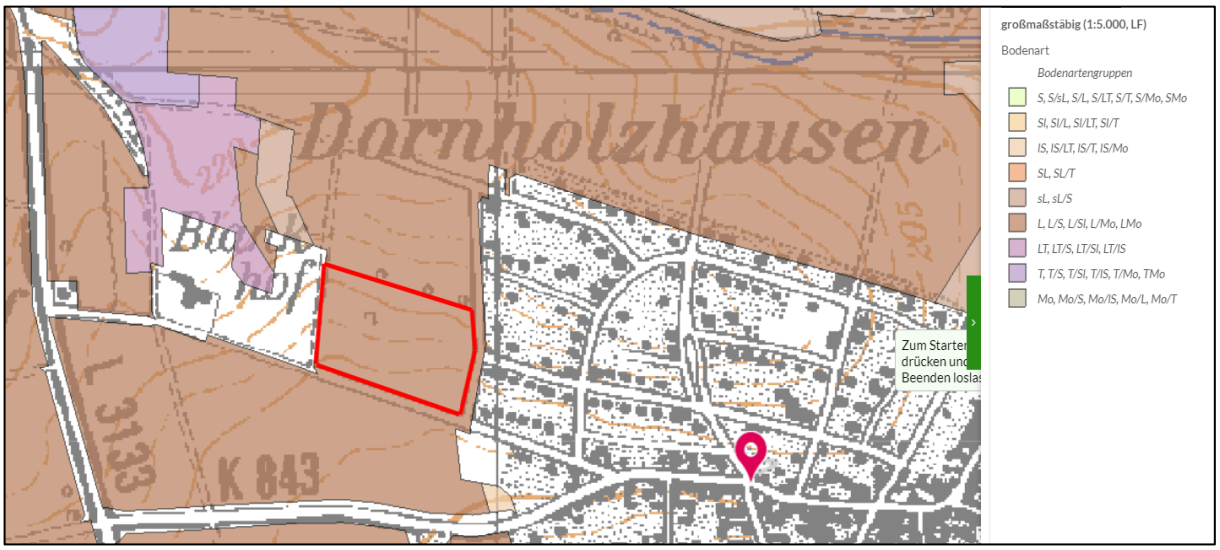
*„Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können."*

Die Möglichkeit zur Eigenentwicklung am Rande der Ortslagen gilt unter der Voraussetzung, dass – wie zuvor dargelegt – keine Möglichkeit der Innenentwicklung in den Vorranggebieten Siedlung Bestand besteht.

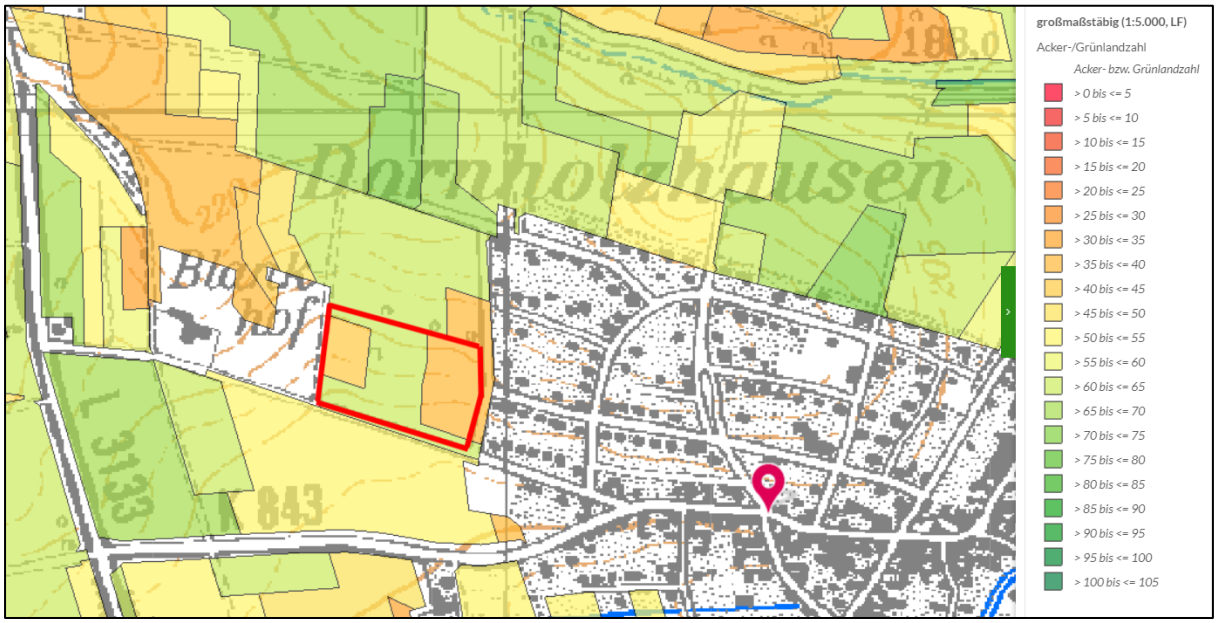
Mit den Vorgaben des Regionalplans Mittelhessen 2010 wird auch für den nicht-zentralen Ortsteil Dornholzhausen auf Grundlage des erkennbaren Bedarfs eine Siedlungsentwicklung ermöglicht, die

- im Rahmen der Innenentwicklung nicht umzusetzen ist und
- bei der das Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft nicht durch Vorranggebietsausweisungen des Regionalplans überlagert wird und
- die über den Flächennutzungsplan ohne ausschließende Konkurrenz durch städtebauliche, verkehrliche, denkmal- und landschaftspflegerische, landwirtschaftliche sowie umwelt- und naturschutzfachliche Belange vorbereitet ist.

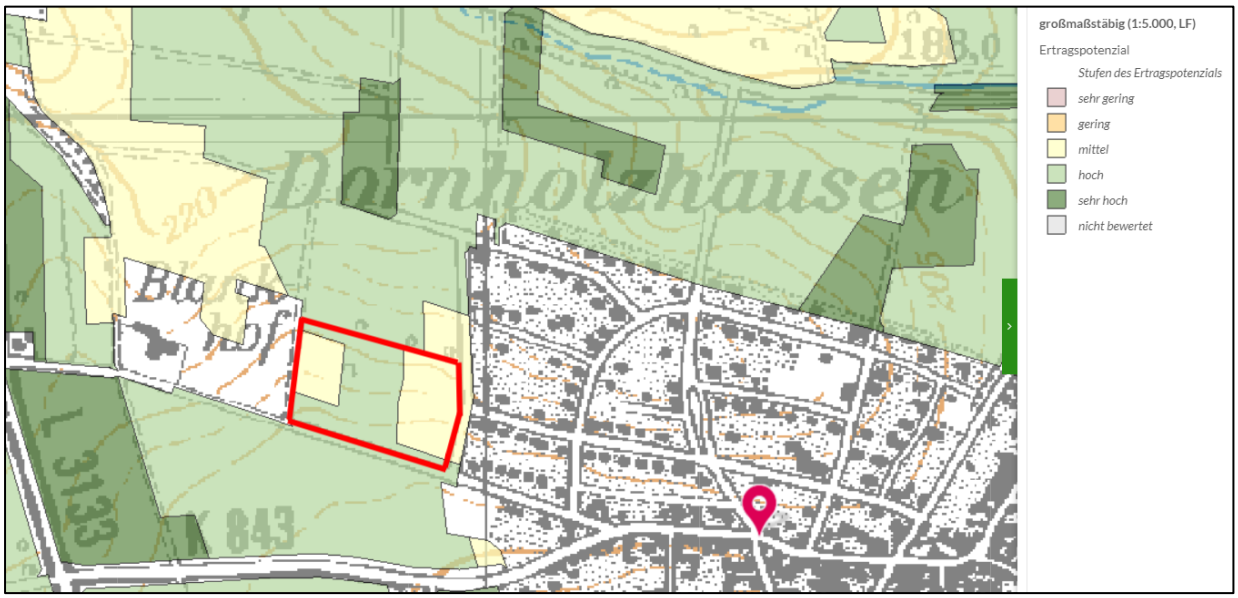
Im Zusammenhang mit den landwirtschaftlichen Belangen sind ergänzend hierzu die folgenden Merkmale planungsrelevant (alle Abbildungen nach Bodenviewer Hessen):



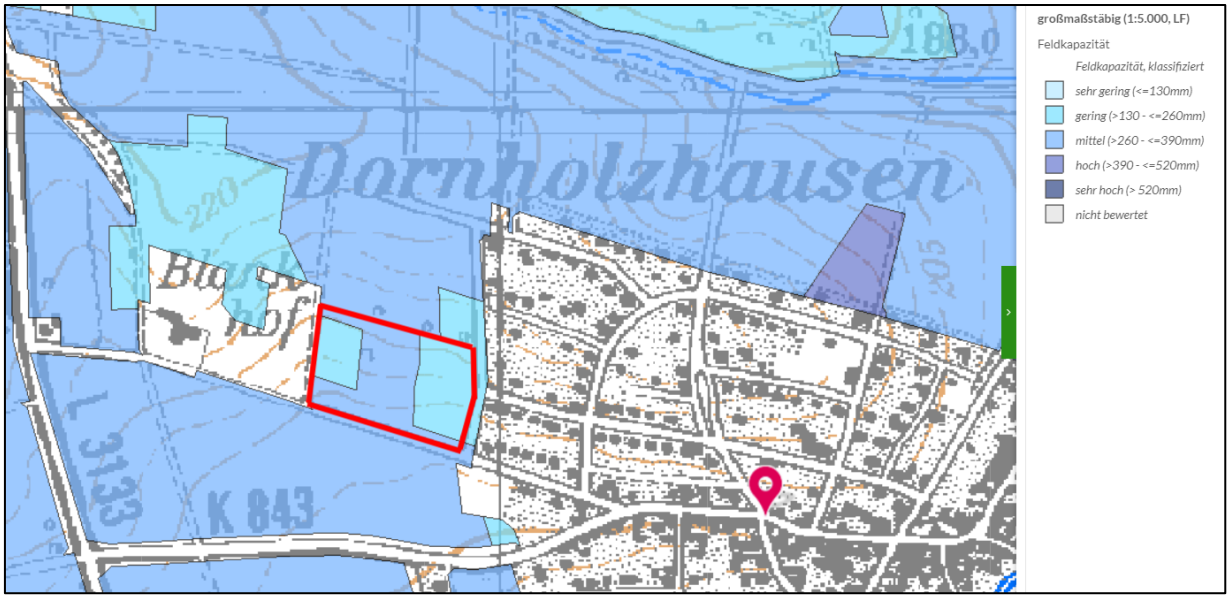

Innerhalb des Geltungsbereichs wird der Boden vornehmlich aus Lehm (L) und Lehm auf Sand (L/S) gebildet, die Acker- und Grünlandzahlen liegen zwischen 35 und 65.



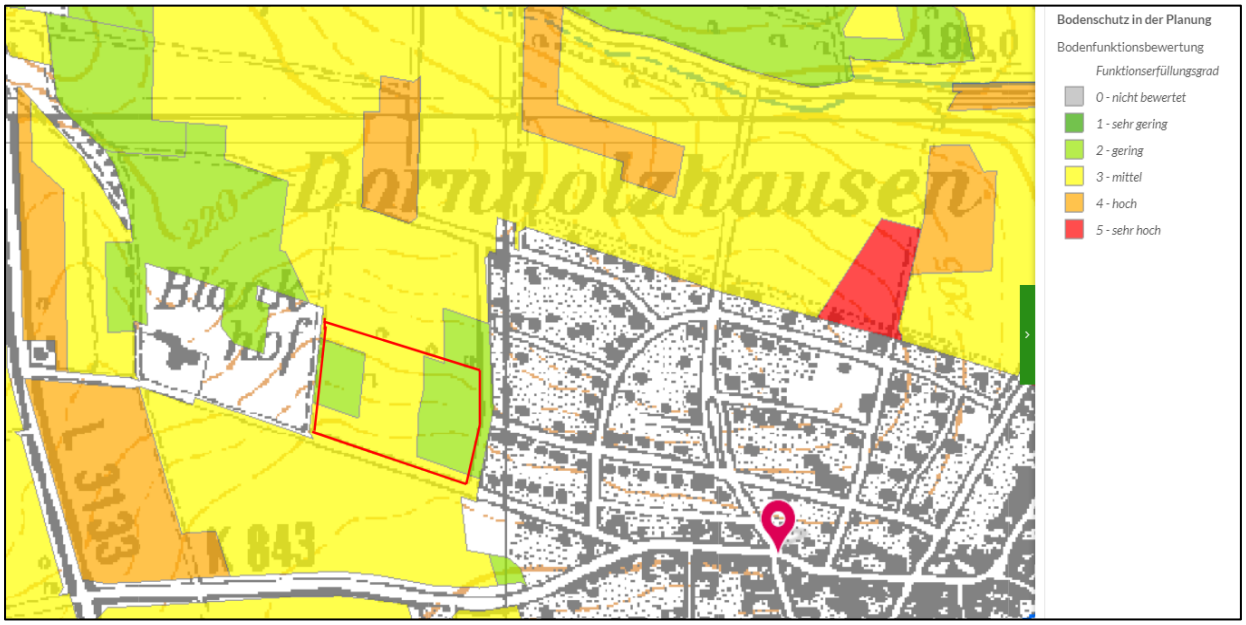
Entsprechend der Acker- und Grünlandzahlen ist das Ertragspotenzial an dieser Stelle von „mittel" in den beiden äußeren Bereichen bis „hoch" für den restlichen Bereich eingestuft:



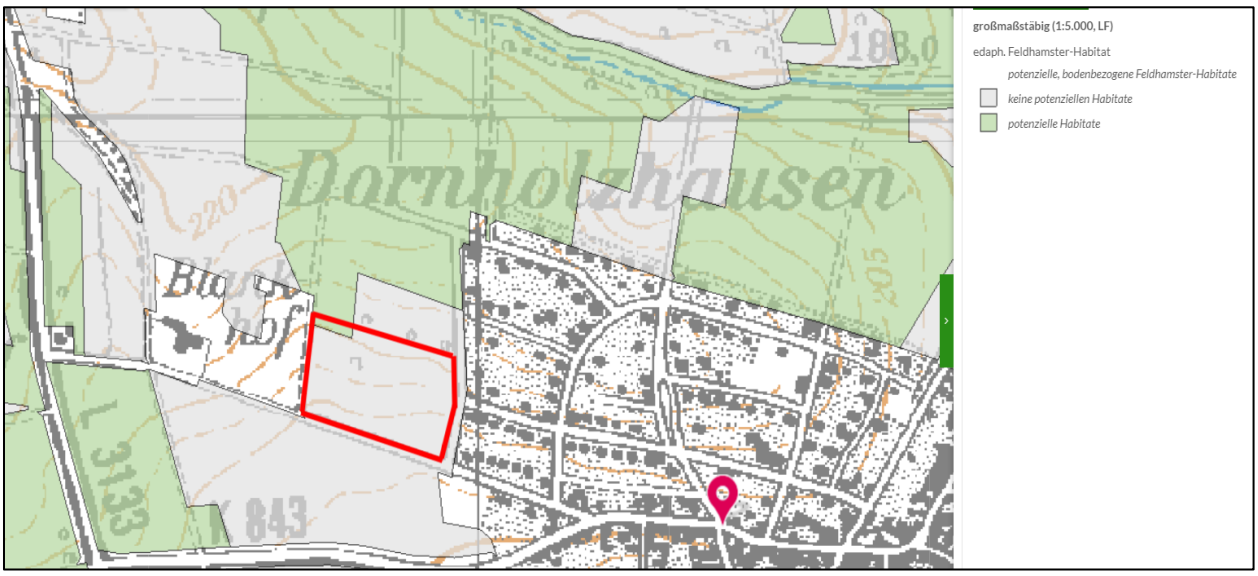

Die Wasserspeicherkapazität der im Plangebiet vorhandenen Böden ist gering bis mittel:



Hinsichtlich der Bewertung der Bodenfunktionen als einem Bestandteil der Belange des Bodenschutzes in der Planung liegt der Gesamtwert im Plangebiet bei gering bis mittel:




In der Bewertung des Bodens als Lebensraum für den Feldhamster zeigt sich, dass keine potenziellen Lebensräume im Geltungsbereich vorhanden sind:



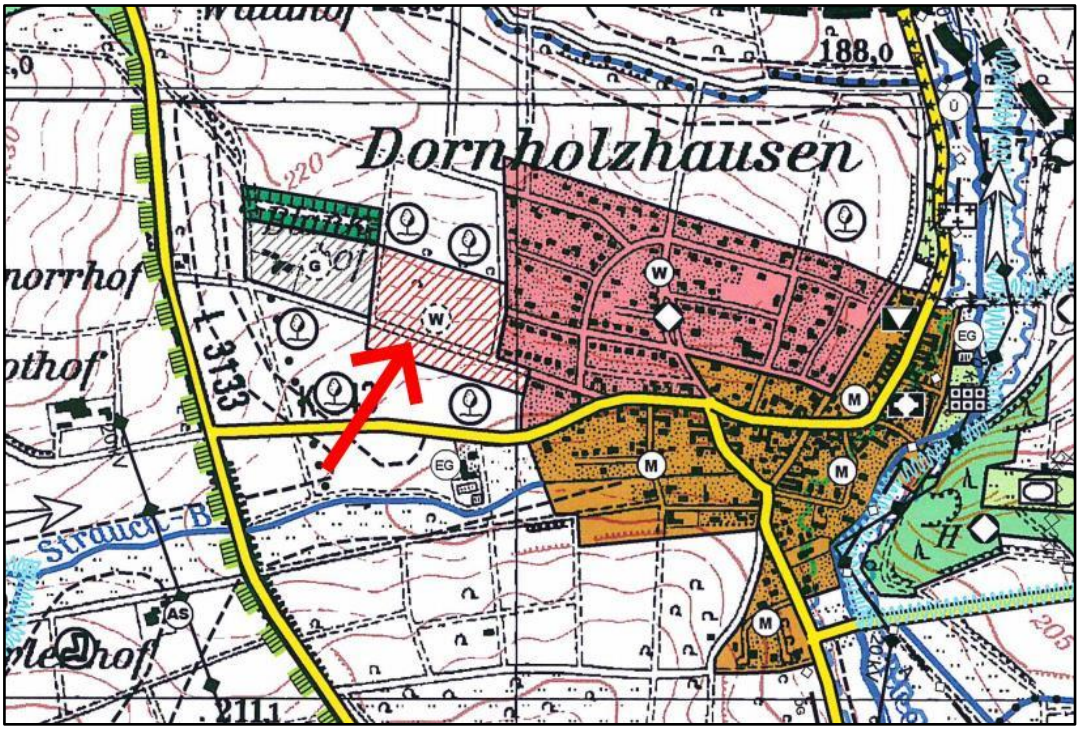
Auf Grundlage der dargelegten Erkenntnisse ist festzuhalten, dass das Plangebiet keine besonderen Bewertungsmerkmale aufweist, die im Widerspruch zu der Notwendigkeit der Umwandlung der landwirtschaftlichen Fläche stünden.

In Bezug auf die Agrarstruktur ist ergänzend festzuhalten, dass die betroffenen Flächen vollständig im Eigentum der Gemeinde sind und an Landwirte verpachtet wurden. Wesentliche Auswirkungen auf die Landwirte sind durch die Auflösung der Pachtverträge nicht zu erwarten.

Der regionalplanerisch festgelegte Mindestdichtewert in Wohneinheiten je ha beträgt für das Grundzentrum Langgöns im verdichteten Raum gem. 4. Landesentwicklungsplan-Änderung 23 Wohneinheiten. Vorliegend handelt es sich netto um eine ca. 2 ha große Wohnbaufläche, innerhalb derer je nach Grundstücksgröße von 500 bis maximal 700 qm und 2 Wohneinheiten pro Grundstück rund 50 Wohneinheiten realisiert werden können. Dem Orientierungswert wird damit entsprochen.

Eine splitterhafte Siedlungsentwicklung wird ausgeschlossen, vielmehr wird der westliche Ortsrand von Dornholzhausen baulich zusammengeführt.

## 3.3 Flächennutzungsplan




Das Plangebiet im wirksamen Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Langgöns von 1998 ist das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Die im Bebauungsplan getroffenen Flächenfestsetzungen sind somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 3.4 Städtebauliche und planerische Konzeption

Die Gemeinde Langgöns entwickelt sich am zentralen Ort als aufstrebender Gewerbe- und Dienstleistungsstandort, weswegen der Nachfrage nach arbeitsplatznahen Wohnbauflächen inzwischen dringlich nachzukommen ist. Dem entspricht auch die politische Willensbildung, die ihren Niederschlag in dem Beschluss zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans findet.

Wie zuvor dargelegt ist die landesplanerische Zielsetzung der Innenentwicklung vor Außenentwicklung im Ortsteil Dornholzhausen auf Grundlage der hierzu durchgeführten, umfangreichen Erhebungen nicht möglich. Die geplante Wohnbaufläche ist dabei mit Augenmaß auf einen Standort konzentriert worden, auf dem die geplante Größenordnung unter Wahrung der Belange der Dorfentwicklung sowie des Orts- und Landschaftsbilds realisiert werden kann.

Die planerische Konzeption einer ortstypischen Bauflächenentwicklung ist vielfach diskutiert, mehrfach leicht modifiziert und insbesondere an fachplanerische Vorgaben und Gegebenheiten angepasst worden, was sich in dem vorliegenden Bebauungsplan zeigt. Voraussetzung für die Realisierung des Gebiets ist die Festlegung zweier Bauabschnitte und deren sukzessive Entwicklung.

Wesentliche Grundlage für die Gestaltung der Erschließung sind die infrastrukturellen Anbindungsmöglichkeiten. Großer Wert wird dabei auf den Anschluss an die Ortslage wie auch die freie Feldflur mit fußläufigen Wegeverbindungen gelegt. Die Darstellung bildet eine der Grundlagen für die im Bebauungsplan getroffenen und in der Begründung dargelegten Festsetzungen insbesondere zu dem an das Gelände wie auch das Orts- und Landschaftsbild angepasste Maß der baulichen Nutzung sowie zu den naturschutzrechtlichen und -fachlichen Erfordernissen.

Die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung werden demnach bestimmt durch:

- eine gute Erreichbarkeit des Plangebiets mit Anbindung an das regionale Verkehrsnetz,
- die Nutzung der nach den gemeindlichen Entwicklungsvorstellungen gewünschten Zuwachsbereiche und durch

- eine städtebaulich sinnvolle und landespflegerisch vertretbare Anbindung an die Ortslage ohne erhebliche Belastung des Orts- und Landschaftsbilds.

Dies ist verbunden mit

- einer siedlungsökologisch tolerierbaren Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen und
- einer attraktiven Anbindung an die Ortslage auch für den Radverkehr und den fußläufigen Verkehr.
- Bei Betrachtung der Schutzgüter des Umwelt- und Naturschutzes lässt sich nach aktuellem Kenntnisstand festhalten, dass weder besondere Funktionen des Naturhaushalts bestehen noch Schutzgebietsfunktionen des Natur-, Wasser- und Forstrechts betroffen sind.

## 4 Verfahren und Verfahrensstand

Der Bebauungsplan wird im 2-stufigen Regelverfahren aufgestellt. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfordert eine Umweltprüfung, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen aufgenommen und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung wurde der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt. Der hierauf folgende Umweltbericht ist separater Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

Die Gemeindevertretung hatte in ihrer Sitzung am 5. September 2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB in den Monaten April und Mai 2021.

Der Bebauungsplan wurde nach Einarbeitung der vorgetragenen Anregungen und Hinweise in der Zeit vom 9. Mai 2022 bis 9. Juni 2022 für 30 Tage öffentlich ausgelegt, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte zeitgleich zur Auslegung. Nach Abwägung der hier vorgetragenen Stellungnahmen erfolgt der Satzungsbeschluss im Juli 2022.

Zur Ausformung der Grundnormen des § 1 Abs. 5 BauGB und der in § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Planungsleitlinien sind zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

## 4.1 Art der baulichen Nutzung

Orientiert an den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern ist für das Plangebiet ausschließlich ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt, welches – seit über 50 Jahren bundespolitisches Ziel – auch der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung dient.

Die allgemeinen Zulässigkeiten:

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

zielen auf die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung ab.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen:

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

sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Gegenstand des Bebauungsplans, da sie nicht dem angestrebten Gebietscharakter und damit den Bedürfnissen der Bevölkerung dienen.

Das allgemeine Wohngebiet ist in zwei Teilbereiche gegliedert. Für den Bereich WA 2 gilt, dass hier nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen einzelne oder alle Wohnungen die baulichen Voraussetzungen für eine Förderung mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung erfüllen. Hiermit wird der Leitvorstellung in § 1 Abs. 5 BauGB „sozialgerechte Bodennutzung"

Rechnung getragen, indem die vorliegende Bauleitplanung die Bedürfnisse breiter Schichten der Bevölkerung berücksichtigt.

## 4.2 Maß der baulichen Nutzung

- Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung besteht aus der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, der maximal zulässigen Firsthöhe sowie der zulässigen Zahl der Vollgeschosse. Dieses Maß der baulichen Nutzung entspricht im Wesentlichen dem Erscheinungsbild der Ortslage im östlich angrenzenden Bereich und ist den Anforderungen an die beiden Wohngebietstypen angepasst. Damit dient es in seiner Gesamtheit einer positiven Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds, wozu auch die Festsetzung des Bezugspunktes für die Höhenentwicklung der Gebäude zählt, die an dem Geländeverlauf orientiert ist und ein in sich homogenes Bauen mit sich bringt:
- Als Bezugspunkt für die maximal zulässigen Höhen gilt die Oberkante der Erschließungsstraße in der Grundstücksmitte. Bei den durch zwei Straßen erschlossenen Grundstücken gilt die niedriger gelegene Straße als Bezugspunkt.

Hinsichtlich der Ermittlung der Geschossfläche ist eine ergänzende Modifizierung der Mitrechnung von Aufenthaltsräumen nach § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO wie folgt aufgenommen:

- Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind ausnahmsweise Aufenthaltsräume in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppen und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die Geschossflächenzahl nicht anzurechnen.

Mit dieser Festsetzung soll der Dachgeschossausbau wie auch ggf. der Kellergeschossausbau aus wohnungsbaupolitischen Gründen erleichtert werden, was wiederum den Bedürfnissen der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern entgegenkommt.

## 4.3 Bauweise, Baugrenzen

- Festgesetzt ist nach § 22 BauNVO die offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand.
- Zulässig ist die Errichtung von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern.

Die Bauweise berührt verschiedene städtebauliche Belange. Neben der Gestaltung des Ortsbilds und der Steuerung der Bebauungsdichte hat der Plangeber die Sicherstellung einer

hinreichenden Belüftung und Belichtung sowie sonstige nachbarliche Belange zu beachten. Die festgesetzte Bauweise ist nur für bauliche Hauptanlagen relevant.

Vorliegend werden die Gebäude als Einzelgebäude oder Doppel- bzw. Reihenhäuser errichtet. Die Zulässigkeit von Doppel- und Reihenhäusern in der offenen Bauweise ist dadurch zu erklären, dass die Einhaltung des seitlichen Grenzabstands auf die Gesamtanlage bezogen ist.

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen werden die städtebaulichen Ziele Gestaltung des Ortsbilds, Erhaltung von Freiflächen, Beschränkung der Versiegelung sowie Steuerung der kleinklimatischen Verhältnisse verfolgt. Ein Zurückbleiben hinter der Baugrenze ist zulässig, ebenso wie geringfügige Überschreitungen. Diese befreiende Ausnahme gilt jedoch nur für Gebäudeteile und nicht das Gebäude selbst. Dementsprechend ist festgesetzt:

- Die überbaubaren Grundstücksflächen werden nach § 23 Abs. 1 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.
- Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist nach § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zulässig.

Und zu Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen ist festgesetzt:

- Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten (§ 12 BauNVO) sowie Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

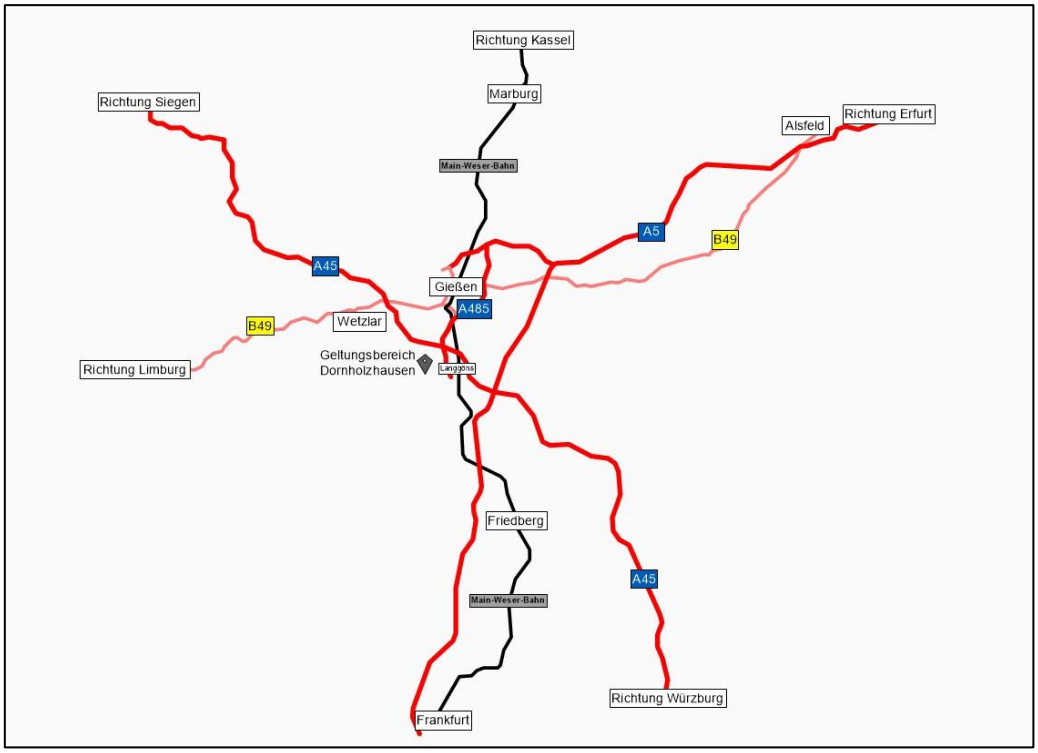
Aus § 23 Abs. 5 BauNVO ergibt sich die Zulässigkeit unmittelbar aus der Vorschrift selbst, es handelt sich also nicht um eine Ausnahme. In der Regel handelt es sich insbesondere um Stellplätze, Garagen, Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Einfriedungen.

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Nebenanlagen zur Ver- und Entsorgung gem. § 14(2) BauNVO ausnahmsweise zulässig, auch wenn hierfür keine gesonderten Flächen festgesetzt sind

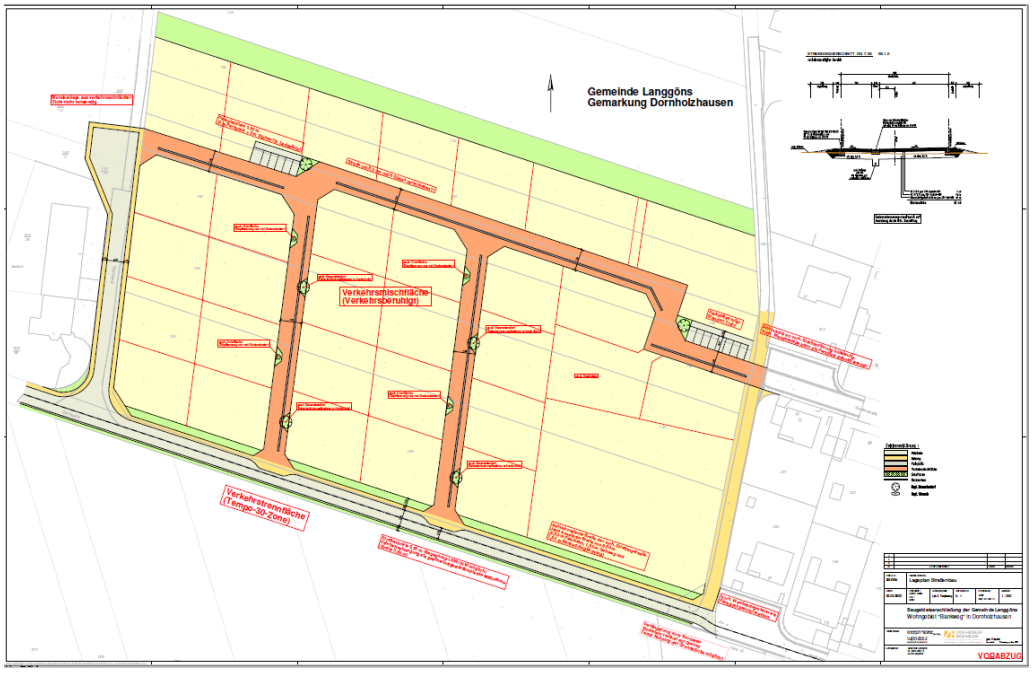
Diese Festsetzung ist aufgenommen, da konkrete Standorte für solche Nebenanlagen – mit Ausnahme einer an der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze vorgesehenen Trafostation – zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt waren.

## 4.4 Verkehrliche Erschließung

Der Standort Dornholzhausen liegt günstig in das regionale und überregionale Verkehrsnetz eingebunden:




Lage des Geltungsbereichs im Raum (Darstellung pgs)
und innere Erschließung (Quelle: Zick-Hessler Ingenieure):

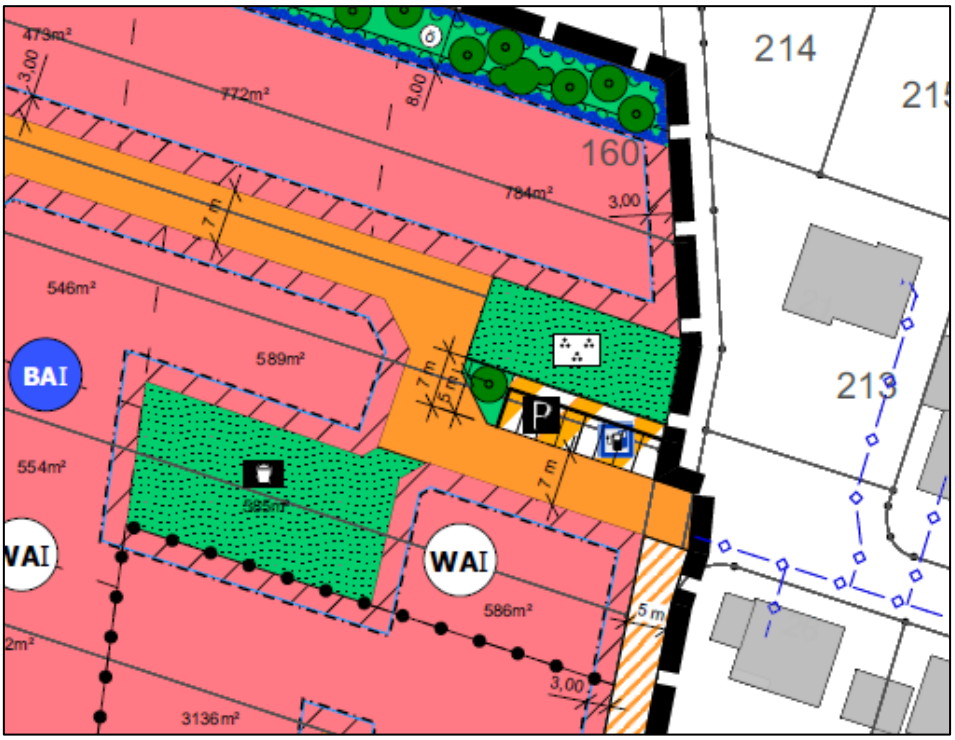


Das Plangebiet wird über den Blankweg und über die Lindenstraße an den Ort angebunden. Vorgesehen sind hier wie auch im übrigen Plangebiet ein verkehrsberuhigter Ausbau sowie Fahrbahneinengungen und geschwindigkeitsdämpfende Maßnahmen im Zuge des auszubauenden Blankwegs.

Der Weg, der sich am bisherigen Ortsrand befindet, bleibt als Fußweg erhalten und soll nicht durch landwirtschaftlichen Verkehr genutzt werden.

Baugebietsintern sind an mindestens zwei Stellen im Osten und im Westen des Plangebiets öffentliche Stellplätze festgesetzt, für die ergänzend die Einrichtung von Ladeinfrastruktur für elektrisch betriebene Fahrzeuge vorzusehen ist.

Dieser Bereich wird nördlich in dem Übergangsbereich von Altortslage und Neubebauung erweitert um eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentlicher Raum/Begegnungsfläche und in Gegenlage hierzu um eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz.




Ausschnitt Plankarte Bebauungsplan

Zusätzliche Stellplätze sind durch Umgestaltung der das Plangebiet nach Osten begrenzenden ehemaligen Wendeanlagen im Bereich der Lindenstraße und des Blankwegs möglich.

Als eine Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist pro sechs PKW-Stellplätzen mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Des Weiteren sind Rad- und Gehwege, Garagenzufahrten, Hofflächen und PKW-Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen, eine Befahrbarkeit für Rollstuhlfahrer und Rollatoren ist dabei zu gewährleisten.

Die innere Erschließung folgt in ihrer Gesamtheit dem planerischen Konzept. Gute Verbindungsmöglichkeiten für den Radverkehr und den fußläufigen Verkehr sind mit der Anbindung an das entsprechende örtliche und regionale Netz gegeben. Haltestellen für den Öffentlichen Personennahverkehr bestehen aktuell in der Ortslage von Dornholzhausen in fußläufiger Entfernung.

### 4.5 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Zusammengefasst lässt sich festhalten, dass sich das Bauordnungsrecht mit dem „Wie" des Bauens beschäftigt. Sinn und Zweck ist dabei die Gefahrenabwehr sowie die Sicherung ästhetischer, sozialer und klimatischer Aspekte.

Die Gestaltungssatzung trifft Aussagen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, zur Gestaltung von Einfriedungen und zur Begrünung von baulichen Anlagen und der Gestaltung von Grundstücksfreiflächen. Sie gewährleistet damit die Entwicklung eines weitgehend homogenen Baugebiets und unterstützt die Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild.

## 5 Berücksichtigung umweltschützender Belange

### 5.1 Eingriffsminimierende Maßnahmen

Rad- und Gehwege, Garagenzufahrten, Hofflächen, Terrassen und PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Bauweisen zu befestigen (z.B. Rasenkammersteine, Schotterrasen, im Sandbett verlegtes Pflaster oder Drainagepflaster). Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern, die Befahrbarkeit für Rollstuhlfahrer und Rollatoren ist dabei zu gewährleisten.

Ergänzend aufgenommen ist die aus wasser- und naturschutzfachlicher Sicht nicht zulässige Anlage von sog. Schottergärten in den jeweiligen Vorgärten.

In Anpassung an die neuesten Änderungen des Naturschutzrechts wird hinsichtlich potenzieller Lichtverschmutzung festgesetzt, dass zur Außenbeleuchtung nur Leuchten mit warmweißen LED-Lampen oder Natrium-Hochrucklampen mit UV-armen Lichtspektren und geschlossenem Gehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zur Anwendung kommen.

Mit artenschutzrechtlichem Bezug ist die Zeit für eine Baufeldfreimachung auf Ackerflächen und die Fällung des einzigen, im Plangebiet vorhandenen Obstbaums für die Zeit zwischen erstem Oktober und Ende Februar festgesetzt.

Hinsichtlich weiterer Vermeidungsmaßnahmen wird auf den Umweltbericht und seine Aussagen zur Vermeidung einer Ansiedlung geschützter Vogelarten während der Bebauung und der Vermeidung eines signifikant erhöhten Kollisionsrisikos für Vögel an Glasflächen verwiesen.

## 5.2 Der Umweltbericht

Die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichts in die Begründung zum Bebauungsplan ist mit § 2 a BauGB eingeführt worden.

Hierin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist Teil der Entwurfsbegründung und nimmt an den vorgeschriebenen Verfahren teil. Die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte sind in den Umweltbericht integriert.

Der Umweltbericht zum Entwurf des Bebauungsplans entspricht den in Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a, 4c) genannten Angaben in vollem Umfang.

Im Rahmen der Bearbeitung des Umweltberichts sind die folgenden natur- und artenschutzfachlichen Freiland-Untersuchungen durchgeführt worden:

- Biotop- und Nutzungstypenkartierung gemäß Anlage 3 der Kompensationsverordnung;
- Aufnahme typischer und ggf. wertgebender Pflanzenarten der Biotoptypen;
- Vogelkundliche Revierkartierung mit 100 m Umgriff (am Siedlungsrand 50 m, zum Rebhuhn 300 m) um den Geltungsbereich mit Schwerpunkt auf den wertgebenden Arten des Offen- und Halboffenlandes;
- Ermittlung des Artenspektrums der nahrungssuchenden und transferfliegenden Fledermäuse;

- Kartierung möglicher Reptilienvorkommen, im Besonderen der Zauneidechse;
- Kartierung ggf. vorkommender, wertgebender Tagfalter, Widderchen und Heuschrecken.

Sofern sich Hinweise auf weitere planungsbedeutsame Arten bzw. Artengruppen ergeben, wird diesen gezielt nachgegangen. Das gilt auch für den Feldhamster, für den jedoch westlich von Dornholzhausen aus den letzten drei Jahrzehnten keine Nachweise vorliegen.

**Zuordnung**

Die festgesetzten Kompensationsflächen werden dem Plangebiet in ihrer Gesamtheit zugeordnet (vgl. Plankarten 2 und 3 mit den entsprechenden textlichen Festsetzungen).

## 6 Immissionsschutz

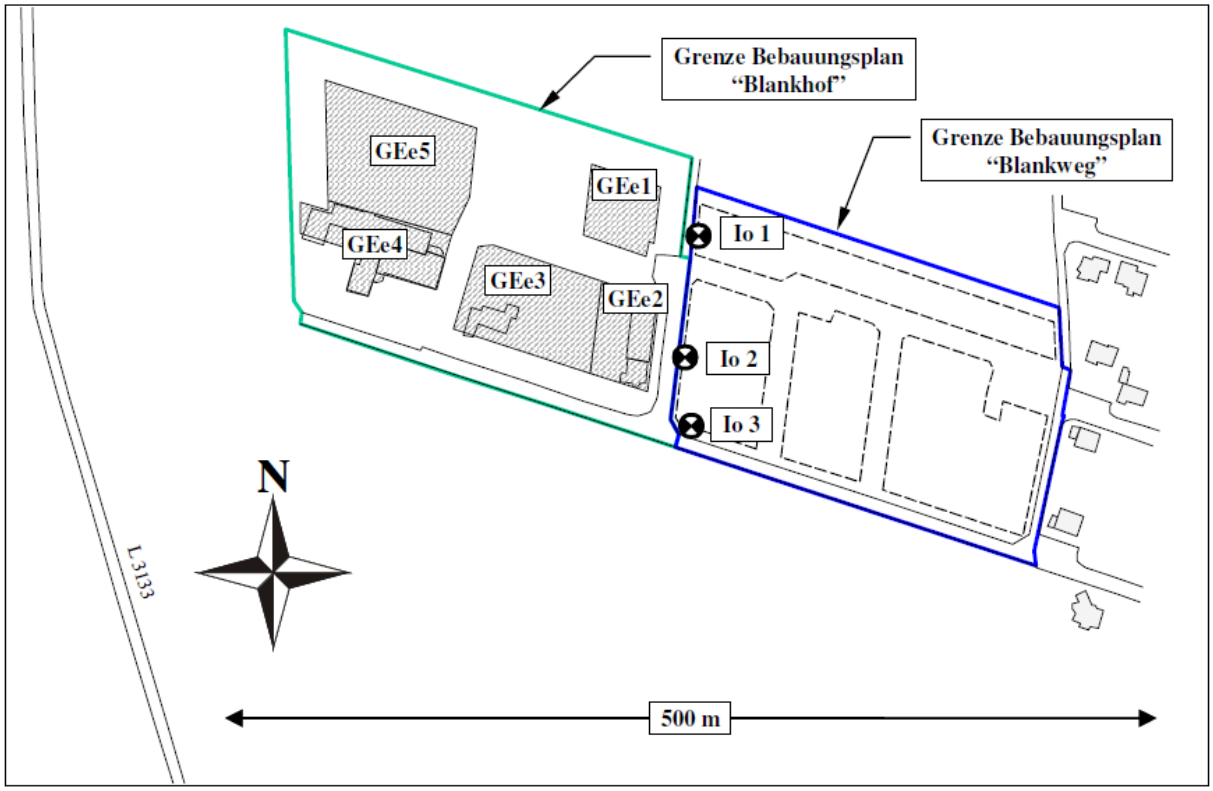
Für das geplante Wohngebiet ist von einem Fachbüro Ende 2021 eine Berechnung der auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen vorgenommen worden. Diese Schallimmissionsprognose ist gleichfalls Gegenstand der Verfahrensunterlagen zur öffentlichen Auslegung.

Veranlassung für die Berechnungen sind das westlich angrenzende, eingeschränkte Gewerbegebiet und die weiter westlich verlaufende Landesstraße L 3133.

Die Berechnungen mittels flächenbezogenem Schallleistungspegel für die gewerbliche Nutzung zeigen für das gesamte Plangebiet die Einhaltung der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete zur Tagzeit und zur Nachtzeit. Gleichwohl wird die Empfehlung des Gutachters zur Festlegung von passiven Schallschutzmaßnahmen aufgenommen und in eine entsprechende Festsetzung überführt, da für die Betriebe auch nächtliche Aktivitäten – mit Ausnahme von erheblichem Ziel- und Quellverkehr oder von nächtlichen Außenaktivitäten – zulässig sind.

Demnach sind an der Westseite der Gebäude, die an das Gewerbegebiet angrenzen, schutzbedürftige Räume (Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume) durch geeignete Grundrissgestaltung zur lärmabgewandten Seite hin zu orientieren. Ist dies nicht vollumfänglich möglich, sind Schallschutzmaßnahmen an Fenstern von zu schützenden Räumen vorzusehen (z.B. verglaste Balkone, Wintergärten).

Durch den Straßenverkehr auf der L 3133 werden die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete an den nachfolgend dargestellten 3 Immissionsorten tags und nachts eingehalten.




Lage der Immissionsorte 1 - 3,
aus: Immissionsberechnung Nr. 4953, Schalltechnisches Büro A.Pfeifer

## 7 Klimaschutz

Seit März 2020 ist die Gemeinde Langgöns Klima-Kommune und verfolgt damit das Ziel, ihren kommunalen Energiebedarf zu mindern, die Energieeffizienz zu erhöhen, regenerative Energieträger verstärkt einzusetzen und Treibhausgasemissionen einzusparen. Mit der Unterzeichnung der Klima-Charta hat sich Langgöns verpflichtet, bis zum Jahr 2050 klimaneutral zu werden. Dieses Klimaschutzziel möchte die Gemeinde gemeinsam mit den Bürgern umsetzen.

Maßgeblich für die mit einer künftigen Bebauung einhergehenden Fragen ist das am 1. November 2020 in Kraft getretene „Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung Erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden" (Gebäudeenergiegesetz – GEG). In diesem Gesetz sind die bis dahin geltenden Regelungen des Energieeinsparungsgesetzes (EnEG), der Energieeinsparverordnung (EnEV) – das Energieeinsparrecht und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) in einem Gesetz zusammengefasst worden.

Im neunten Teil regelt das Gesetz den schrittweisen Übergang von den bisherigen Regeln - EnEG 2013, EnEV 2014/ab 2016 und EEWärmeG 2011. Dieser Teil umfasst die Paragraphen 110-114, wobei es sich um folgende Aspekte handelt:

- Anlagentechnik und EU Ökodesign-Richtlinie
- Geltende Vorschriften für Bauvorhaben
- Energieausweise und Kennwerte in Anzeigen
- Aussteller für Energieausweise im Wohnbestand
- Aufgaben des Deutschen Instituts für Bautechnik (DIBt) zur Registrierung und Kontrolle

Die energetischen Anforderungen an Neubauten sind dabei zunächst beibehalten worden, was vor allem für die Schaffung von dringlich benötigtem bezahlbarem Wohnraum von Bedeutung ist. Mit Blick auf die bundespolitischen Ziele des Klimaschutzes wird jedoch eine Weiterentwicklung der energetischen Anforderungen notwendig, ohne die wohnungsbaupolitischen Ziele außer Acht zu lassen.

Zur anteiligen Nutzung Erneuerbarer Energien im Neubau wird die Bauherrschaft durch die Bestimmungen des GEG verpflichtet. Hierfür vorgesehen ist die Nutzung von

- Solarthermie,
- Wärmepumpen,
- Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen wie die Brennstoffzellenheizung sowie
- Fern- und Abwärme.

Diese Nutzungspflicht kann nach GEG künftig auch durch die Nutzung von Biogas, Biomethan oder biogenem Flüssiggas in einem Brennwertkessel erfüllt werden.

Als eine Unterstützung für Projekte und Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandelt gibt es die „Richtlinie des Landes Hessen zur Förderung von kommunalen Klimaschutz- und Klimaanpassungsprojekten, sowie von kommunalen Informationsinitiativen", wonach u.a. Privateigentümer bei der Haus- und Hofbegrünung unterstützt werden können.

Festsetzungen zum Klimaschutz in Bebauungsplänen kommt wegen derzeit noch fehlender Entscheidungen zu deren rechtlichen Wirkungen aktuell nur eine untergeordnete Rolle zu. Der für den Bebauungsplan verbindliche und abschließende Katalog des § 9 Abs. 1 BauGB sieht zwar grundsätzlich die Möglichkeit der Festsetzung einer Versorgungsfläche vor.

Hierdurch sind aber die Fragen zum Anschluss- und Benutzerzwang nicht geregelt. Die Gemeinde als Planungsträgerin hat nur die Möglichkeit, dies über eine kommunale Satzung zu regeln.

Dies gilt dann auch für die Gestaltungssatzung nach HBO, die aber die eigenen Wünsche der Bauherrschaft beschränken kann und damit in die grundrechtlich geschützte Eigentumsgarantie eingreift.

Über § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB kann für Gebiete festgesetzt werden, dass bei der Errichtung neuer Gebäude auch Maßnahmen erfolgen, die den Einsatz erneuerbarer Energien ermöglichen. Was mit den aufgezeigten Möglichkeiten allerdings nicht einhergeht, ist eine Pflicht der Bauherrschaft zur Errichtung und zum Betrieb entsprechender Anlagen. Die Fragen hierzu sind bis zum heutigen Tag umstritten und höchstrichterlich noch nicht geklärt.

Die vorliegend getroffene Festsetzung einer Nutzung der solaren Strahlungsenergie insbesondere durch Photovoltaik wird unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse aufgenommen. Ersatzweise können anstelle von Photovoltaikmodulen zur Belegung der Solarmindestfläche auch ganz oder teilweise Solarwärmekollektoren vorgesehen werden. Damit bestehen für die jeweilige Bauherrschaft Handlungsspielräume bei der technischen und wirtschaftlichen Ausgestaltung einer Solarpflicht. (Diese Empfehlung basiert auf einer Muster-Festsetzung der Kanzlei KLN Wetzlar in Zusammenarbeit mit der Klimaschutz- und Energieagentur Niedersachsen und dem Niedersächsischen Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz.)

Ergänzend oder alternativ hierzu sollten angemessene Regelungen zum Klimaschutz und zur Nutzung, Einsparung und Speicherung von erneuerbaren Energien in zivil-rechtlichen Verträgen getroffen werden, wobei auch hier eine Prüfung der Verhältnismäßigkeit und der Wirtschaftlichkeit vorzunehmen ist.

## 8 Ver- und Entsorgungsleitungen

Innerhalb der für Neubebauung vorgesehenen Fläche sind aktuell keine Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Im Rahmen der Bauausführung sind alle erforderlichen Maßnahmen zur leitungsgebundenen Infrastruktur konzeptionell und frühzeitig aufeinander abzustimmen. Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

## 9 Wasserwirtschaft, Grundwasserschutz

Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist über einen Hauptanschluss an das öffentliche Trinkwassernetz und durch Ausbau der Leitungsinfrastruktur im Plangebiet gesichert.

Löschwasserversorgung

Brandschutzeinrichtungen werden grundsätzlich nach Vorgaben von Brandschutzgutachten, der Feuerwehr und der Baugenehmigungen ausgeführt. Die Abstimmungen hierzu erfolgen mit dem Kreisausschuss, Kreisbrandinspektor. Den vom Fachdienst Brand-, Zivil- und Katastrophenschutz vorgetragen Anregungen wird im Rahmen der Erschließungsplanung wie auch der Planumsetzung entsprochen.

Hierbei gilt generell:

- Die Löschwassermenge ist über einen Zeitraum von 2 Stunden vorzuhalten.
- Hydranten als Löschwasserentnahmestellen dürfen nicht mehr als 120 m vom Gebäude entfernt sein.
- Der Fließdruck der Hydranten muss mind. 1,5 bar betragen.
- Alternativ können Löschwasserzisternen oder Löschwasserteiche zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung herangezogen werden.

Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Wasserschutzgebiets oder eines amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiets. Ein Heilquellenschutzgebiet ist nicht vorhanden.

Messstellen oder Gewinnungsanlagen sind nicht vorhanden. Eine Erdwärmenutzung ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht zulässig. Der überplante Bereich stellt sich als hydrogeologisch günstig dar (nach HLNUG-Fachdaten).

Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz, Starkregen

Im Plangebiet sind keine Gewässer und deren Gewässerrandstreifen vorhanden. Durch die abwassertechnische Erschließung ergeben sich aber möglicherweise Berührungspunkte zum Sachgebiet Oberflächengewässer, was im Rahmen der weitergehenden Erschließungsplanung zu berücksichtigen ist.

Mit der Durchführung eines Starkregenrisikomanagements hat die Gemeinde Langgöns die Firma geomer GmbH beauftragt. In Zusammenarbeit mit dem Büro Zick-Hessler ist dabei anhand einer Überflutungskarte ein Konzeptvorschlag zur Starkregenvorsorge erarbeitet worden: Oberhalb des Baugebiets wird ein Abfanggraben vorgesehen, der die obere Grundstücksreihe vor Überflutungen schützen soll.

Dieser Abfanggraben ist als Fläche für die Regelung des Wasserabflusses im Entwurf des Bebauungsplans nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 b BauGB festgesetzt und bildet eine konfliktfreie Überlagerung mit der öffentlichen Grünfläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Eine Ableitung ist über die gleichfalls festgesetzte Trasse für einen Grünstreifen bzw. eine Verrohrung zur Regelung des Wasserabflusses mit Anschluss an den Regenwasserkanal oder oberirdisch über die Stichstraße in Richtung der südlichen Feldgemarkung möglich.

Niederschlagswasser

Die gesetzlichen Regelungen nach § 55 WHG i.V.m. § 37 HWG zur Niederschlagswasserverwertung, Niederschlagswasserversickerung und Niederschlagswasserableitung sind Gegenstand der textlichen Festsetzungen und bei der weiteren Planung zu beachten.

Insbesondere Niederschlagswasser soll nach den Vorgaben des Hessischen Wassergesetzes von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Das auf Dachflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser in Garten und Haushalt zu verwenden, wobei es aufgrund seines zu erwartenden Keimgehalts als Brauchwasser für das Bewässern von zum Verzehr geeigneten Pflanzen nur bedingt geeignet ist. Das Fassungsvermögen der Zisterne soll mindestens 25 Liter/qm projizierte Dachfläche betragen. Eine Dachbegrünung ist als Alternative zum Zisternenbau zulässig.

Ist eine Zisternennutzung nicht möglich, soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer geleitet werden soll. Dies gilt direkt, aber auch nur insoweit, dass dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange entgegenstehen und die Maßnahme technisch auch durchführbar ist.

<u>Abwasserbeseitigung</u>

Für die Baugebietserschließung liegt nach Prüfung unterschiedlicher Varianten durch das Büro Zick-Hessler eine Vorplanung für ein Erschließungskonzept vor.

Danach wird das nicht versickerte Niederschlagswasser über einen im Blankweg zu verlegenden Staukanal mit einem geplanten Volumen von ca. 250 $m^3$ und einer Länge von 165 m in den Strauchbach abgeleitet. Die Führung des Staukanals ist im Bebauungsplan dargestellt, die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt über die gemeindeeigene Grabenparzelle Flur 16, Flurstück 162 bzw. Flur 18, Flurstück 19 und bedarf keiner dinglichen Sicherung. Im Rahmen der weitergehenden Planung ist die wasserrechtliche Zulassung für den aktuellen Grabenzustand zu prüfen und das Entwässerungskonzept mit der Wasserbehörde abzustimmen.

Den Anforderungen an die Abwasserbeseitigung kann Rechnung getragen werden, wenn

- der Anschluss an ein zentrales Kanalisationsnetz möglich ist und das anfallende Abwasser in einer öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann,
- die Abwasseranlage den jeweils maßgeblichen Regeln der Technik entspricht,
- in neuen Baugebieten Niederschlagswasser ortsnah versickert oder im Trennsystem abgeleitet wird.

Die Entwässerung erfolgt ausschließlich im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser kann über einen Anschluss an den im Blankweg vorhandenen Mischwasserkanal erfolgen, der Kläranlage in Gießen zugeführt und dort ordnungsgemäß behandelt werden. Die Kläranlage ist hierfür ausreichend bemessen. Wasser von Haus- und Grundstücksdrainagen darf dabei grundsätzlich nicht in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden.

Das Plangebiet ist in der aktuellen SMUSI-Berechnung als geplante Entwässerungsfläche im Trennsystem enthalten. Somit darf zwingend nur das anfallende Schmutzwasser aus dem Plangebiet über das Ortsnetz in die Verbandsanlagen des Wasserverbands Kleebach eingeleitet werden.

Im Planungsraum sind keine verbandseigenen überörtlichen Entwässerungsanlagen des Wasserverbands betroffen.

Ergänzend zu den abwassertechnischen Belangen wird für das Wohngebiet die Nutzung von Zisternen sowie eine alternative Dachbegrünung festgesetzt.

## 10 Boden, Bergbau

Nachsorgender Bodenschutz

Der Gemeinde Langgöns liegen ebenso wie der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Gießen keine Kenntnisse über Betriebsstilllegungen oder bisher nicht erfasste ehemalige Deponien im Plangebiet oder seiner näheren Umgebung vor.

Zur Sicherheit ist in den Bebauungsplan der Hinweis aufgenommen, dass beim Auftreten schädlicher Bodenveränderungen Anzeige an das zuständige Dezernat des Regierungspräsidiums zu erfolgen hat.

Vorsorgender Bodenschutz

Die Belange des Bodenschutzes bedeuten auf Ebene des Bebauungsplans zuerst eine „sparsame" Inanspruchnahme im Sinne § 1a Abs. 2 BauGB. Dies beinhaltet für die Gemeinde Langgöns als Planungsträgerin, dass die Versiegelung auf den Grundstücken, die für eine Bebauung vorgesehen sind, durch z.B. flächensparende Bebauung möglichst gering zu halten ist.

Der „schonende" Umgang mit Grund und Boden kann dann – wie vorliegend – durch die Vermeidung einer übermäßigen Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen mittels der Festlegung der Nutzungsintensität (Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 BauGB) erreicht werden.

*„Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.* "(§ 1a Abs. 3 BauGB)

§ 9 Abs. 1a BauGB enthält Aussagen darüber, welche Möglichkeiten der Gemeinde zur Verfügung stehen, Flächen oder Maßnahmen im Sinne § 1a Abs. 3 BauGB festzusetzen.

Die hiernach in Betracht kommenden Varianten durch

- Festsetzungen auf den Grundstücken, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind,
- Festsetzungen im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans und
- Festsetzungen auf gesonderten Kompensationsflächen

sind von der Planungsträgerin nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB in angemessenen Umfang vorgenommen worden.

Damit hat die Gemeinde Langgöns durch Ausnutzung der abschließenden Festsetzungsmöglichkeiten für den Bebauungsplan die nach § 9 Abs. 1 BauGB möglichen Festsetzungen für den vorsorgenden Bodenschutz nutzbar gemacht:

- Nr. 1: Art und Maß der baulichen Nutzung,
- Nr. 2: Festsetzung der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen,
- Nr. 3: an die Höchstmaße der BauNutzungsverordnung BauNVO angepasste Orientierungswerte für die Nutzungsintensität der Grundstücke,
- Nr. 15: öffentliche Grünflächen,
- Nr. 20 und 25: Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen zum Anpflanzen von

Bäumen und Sträuchern auf öffentlichen Grünflächen und privaten Grundstücksflächen.

Für diese bodenschutzbezogenen Festsetzungen, Kennzeichnungen und Erläuterungen in der Begründung bildet die vorgenommene, hinreichende Bestandserfassung und Bewertung des Schutzgutes Boden die Grundlage für die bodenschutzrelevante Entscheidungsfindung.

Während der Bauzeit und darüber hinaus sind zum Schutz des Bodens folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zu ergreifen:

- Bei Erdarbeiten auf den bisherigen Ackerflächen sind Ober- und Unterboden getrennt auszuheben, fachgerecht zu lagern und - wo möglich - wieder einzubauen (s. DIN 18915, DIN 19731). Oberbodenmieten dürfen maximal 2 m hoch sein.
- Wo möglich, sollte der gewachsene Ackerboden in späteren Grünflächen unverändert belassen werden. Er ist dann in geeigneter Weise gegen Befahren mit schweren Maschinen oder andere Beeinträchtigungen zu schützen.
- Überschüssige Bodenmassen sind vorzugsweise zur Bodenverbesserung auf schlechteren landwirtschaftlichen Flächen zu nutzen. Selbige sind dem Bodenviewer Hessen zu entnehmen.
- Nasse Oberböden dürfen nicht befahren werden.
- Dauerhaft zwischengelagerter Boden (> 1 Monat) ist in geeigneter Weise abzudecken oder zu begrünen.
- Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.

Die empfohlene ökologische Baubegleitung umfasst auch eine bodenkundliche und artenschutzrechtliche Baubegleitung.

Ihre Aufgaben sind im Kern:

- Ansprechpartner für die Bauverantwortlichen in Bezug auf alle mit dem Natur- und Artenschutz verbundenen Fragen. Dazu gehört auch die Einweisung von Bauverantwortlichen und deren Mitarbeiter in die artenschutzrechtlichen Notwendigkeiten und Erfordernisse und die Dokumentation der Absprachen.

- Ansprechpartner für die unteren Naturschutzbehörde. Dazu gehört auch die Information der UNB im Falle des Auftretens zuvor planerisch nicht erkennbarer und gelöster Konflikte und deren einvernehmliche Lösung.
- Organisation und Umsetzung ggf. erforderlicher zusätzlicher Konfliktlösungen.
- Sicherstellung und Dokumentation der Umsetzung aller Vermeidungsmaßnahmen;
- Bauzeitliche Überprüfung von potenziell relevanten Strukturen sowie gegebenenfalls Organisation und Umsetzung von Maßnahmen zur Tierrettung und Umsiedlung und deren Voraussetzungen.

Eine Empfehlung zur Durchführung einer bodenkundlichen Baubegleitung steht für künftige Bauherrschaften bei der Gemeinde zur Verfügung, Info-Blätter und Merkblätter werden durch das Dezernat 41.4 beim Regierungspräsidium Gießen bereitgehalten.

Bergbau

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Gebiet eines erloschenen Bergwerkfeldes, in dem das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurde. Die Fundstelle liegt nach den vorhandenen Unterlagen außerhalb des Planungsbereichs.

## 11 Altablagerungen und Altlasten

*Altablagerungen und Altlasten* sind der Gemeinde Langgöns weder im Plangebiet noch seiner näheren Umgebung bekannt. Nach Recherchen im Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle befinden sich im Plangebiet keine entsprechenden Flächen.

*Kommunale Abfallwirtschaft, Abfallentsorgungsanlagen*

Im Plangebiet sind keine Abfallentsorgungsanlagen oder Deponien im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetzes bekannt.

Bei Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen" (Baumerkblatt, Stand: 1.9.2018 der Regierungspräsidenten in Hessen) zu beachten.

## 12 Denkmalschutz

Es gibt keine Hinweise auf das mögliche Vorkommen archäologisch relevanter Bodenfunde. Unabhängig von den Ergebnissen gilt folgender Hinweis:

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so sind sie gem. § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

## 13 Kampfmittel

Es gibt keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln, die geräumt werden müssten.

## 14 Bodenordnung

Aus Sicht der städtischen Bodenordnung ist für die Umsetzung des Bebauungsplans ein Bodenordnungsverfahren i.S. §§ 45 ff. BauGB angebracht.