

GEMEINDE LANGGÖNS



**Bebauungsplan "Süd-Ost", 1. Erweiterung
Bereich "Am Fauerbacher Rain"
Ortsteil Langgöns**

und
Änderung des Flächennutzungsplanes
im Parallelverfahren

Begründung
Stand September 2019

Dipl.-Ing. Christoph Henkel
Stadt- und Landschaftsplanung

Forsthausstraße 5
35435 Wettenberg
Tel.: 06406/8344433
christoph.henkel.stadtplanung@t-online.de

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Erfordernis der Planung	1
2. Lage und räumlicher Geltungsbereich	1
3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	2
4. Verfahrensablauf und bisherige Schritte.....	3
5. Übergeordnete Planungsziele und derzeitige Situation im Plangebiet.....	3
5.1 Planerische Rahmenbedingung.....	3
<u>5.1.1 Regionaler Raumordnungsplan</u>	3
<u>5.1.3 Landschaftsplan</u>	5
5.2 Städtebaulicher Bestand	5
5.4 Naturräumlicher Bestand.....	6
6. Erläuterungen zu den Planinhalten	6
6.1 Art der baulichen Nutzung	6
6.2 Maß der baulichen Nutzung.....	6
6.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien	7
6.4 Erschließung	7
6.5 Ver- und Entsorgung	7
<u>6.5.1 Versorgung mit Elektrizität, Telekommunikation und Wasser</u>	7
<u>6.5.2 Abwasserentsorgung</u>	7
6.6 Grünordnerische Festsetzungen	8
6.7 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	8
6.8 Festsetzungen zum Ausgleich.....	9
6.9 Wasserwirtschaft.....	9
7. Umweltbericht	9
8. Kennzeichnungen und Hinweise	9
8.1 Denkmalschutz.....	9
8.2 Bodenschutz	9
8.3 Artenschutz	10
8.4 Grundwasser	11
8.5 Verwertung von Oberflächenwasser.....	11
8.6 Brandschutz	11
9. Kostenkalkulation	11
10. Bodenordnung	11
11. Verfahrensablauf	11
12 Anlagen	11

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung soll eine ehemalige inzwischen aufgefüllte Ziegeleigrube, im Flächennutzungsplan als Gewerbefläche dargestellt, als Wohngebiet entwickelt werden. Aufgrund der Lage am Rande eines bestehenden Wohngebietes einschließlich der Anbindung und den damit zu erwartenden Konflikten wird eine weitere gewerbliche Nutzung der Fläche zukünftig ausgeschlossen.

Stattdessen wird wegen der vermehrten Nachfrage nach Bauplätzen für das Wohnen im zentralen Ortsteil Langgöns innerhalb des Siedlungsbereiches, in günstiger Lage zu vorhandenen Versorgungseinrichtungen, im Anschluss an das bestehende Wohnbaugebiet "Süd-Ost" für ein Wohngebiet eine ca. 0,3 ha große Fläche Allgemeines Wohngebiet erschlossen. Vorgesehen ist die Errichtung von insgesamt 4 Einfamilienhäusern oder 8 Doppelhaushälften.

Diese Planung trägt zur Förderung der Innenentwicklung im zentralen Ortsteil Langgöns bei und vermeidet eine Inanspruchnahme von zusätzlichen Flächen im Außenbereich.

Die Erschließung und Bebauung erfolgt durch einen privaten Investor.

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rd. 0,35 ha und wird begrenzt

im Norden und Osten

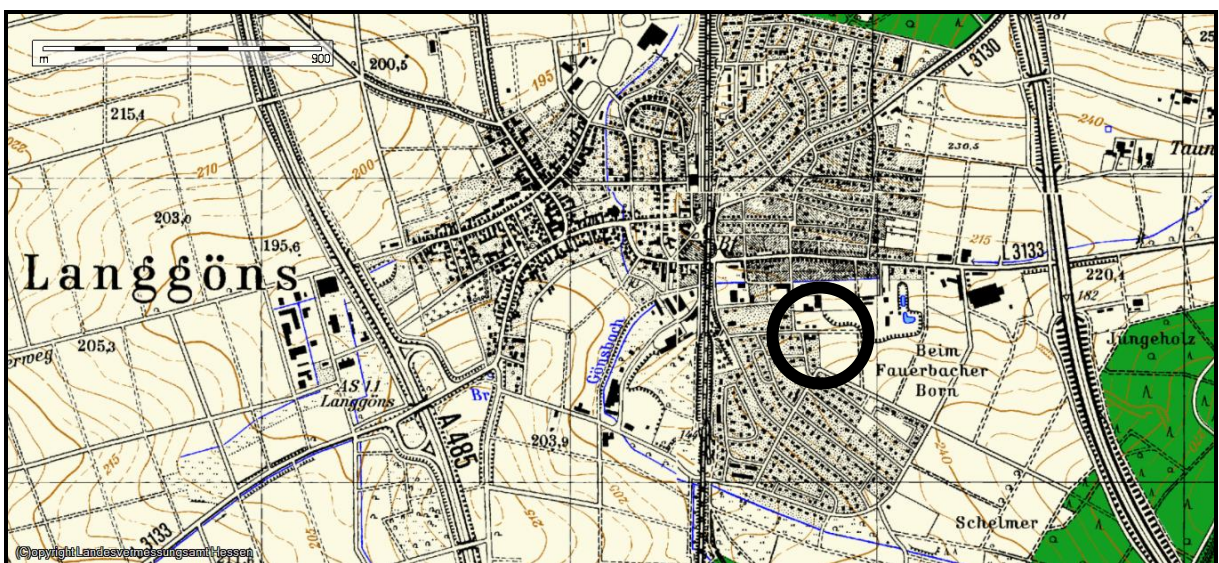
von einer mit Strauchgehölzen bewachsenen Böschung als natürliche Grenze zu tiefer liegenden gewerblich genutzten Brachflächen im Bereich "Am Fauerbacher Rain"

im Süden

von südlich des Wirtschaftsweges angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen im Bereich "Beim Fauerbacher Born"

im Westen

von bestehender Einfamilienhausbebauung im Bereich des bestehenden Wohnbaugebietes "Süd-Ost".



Übersichtsplan (nicht maßstäblich)

Folgende Flurstücke sind Bestandteil des Plangebietes:

Gemarkung Lang-Göns

Flur 18: Flurstücke 270/1 und 270/2

Flur 10: Flurstücke 18/2 und 63/1 tlw.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist es, Planungsrecht für eine Wohnbebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern und für die erforderlichen Erschließungsanlagen unter Berücksichtigung der Lage und der daraus resultierenden Bindungen zu schaffen. Zu berücksichtigen und in die Planung zu integrieren sind insbesondere die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie der Umwelt durch Belastungen der angrenzenden und vorausgegangenen gewerblichen Nutzungen.

Planungsziele sind im Einzelnen:

- die Bereitstellung von 4 oder 8 Bauplätzen für die Errichtung von Einfamilienhäusern oder Doppelhaushälften mit maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude,
- die Sicherung der Anbindung und Erschließung des Baugebietes,
- der Ausschluss von Belastungen durch benachbarte Gewerbebetriebe und vorausgegangener Nutzungen,
- die Absicherung der erforderlichen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft als Ausgleich für den geplanten zusätzlichen Eingriff.

Die am 12. März 2013 in der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Gießen vorgebrachten planungsrechtlichen Hinweise werden beachtet und wie folgt abgewogen:

- Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Langgöns ist für den Bereich des Plangebietes "Gewerbliche Baufläche" dargestellt. Aufgrund der Lage im direkten Anschluss an ein bestehendes Wohngebiet und der topografischen Gegebenheiten (Geländeabbruch) wird statt einer gewerblichen Nutzung die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung angestrebt. Vorhandene Erschließungsanlagen und die südorientierte Lage begünstigen dieses Vorhaben. Die Gemeinde kann als Planungsträger somit Bauland zu Gunsten der örtlichen Nachfrage bereitstellen.
- Vorhandene Baulücken im benachbarten Wohngebiet "Süd-Ost" stehen derzeit im Immobilienmarkt nicht oder nur zu hohen Grundstückpreisen zur Verfügung. Bei einer gewerblichen Nutzung des Plangebietes sind im Anschluss des bestehenden Wohngebietes erhebliche Nutzungskonflikte zu erwarten.
- Die Verkehrsanbindung ist nur über den "Tulpenweg" durch bestehendes Wohngebiet möglich. Ebenso ist die Fläche aufgrund der topografischen Bedingungen nur eingeschränkt nutzbar.
- Bei Betrachtung des Luftbildes und der Darstellungen im rechtskräftigen Flächennutzungsplan wird deutlich, dass unter Einbeziehung der benachbarten Bebauung sowohl nördlich als auch östlich des Plangebietes mit der vorgeschlagenen Bebauung eine städtebauliche Abrundung erreicht und keine fingerförmige Siedlungsentwicklung vorbereitet wird. Derzeit wird eine beidseitige Bebauung der Erschließungsstraße auch aufgrund der übergeordneten Planungsvorgaben durch Regionalplan Mittelhessen und FNP nicht angestrebt.
- Die kurzfristige Bereitstellung von Bauplätzen in einer ursprünglich für die gewerbliche Nutzung vorgesehene Fläche entspricht einer angestrebten Siedlungsentwicklung in Langgöns, die insbesondere unter dem Aspekt des sparsamen Umgangs

mit Grund und Boden sowie der Reduzierung der Erschließungskosten erfolgt. Eine weitere Siedlungsentwicklung ist in diesem Bereich nicht vorgesehen.

4. Verfahrensablauf und bisherige Schritte

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird nach den zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses geltenden rechtlichen Grundlagen fortgeführt.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 und die Beteiligung der Träger öffentlicher und sonstiger Belange erfolgte im Frühjahr 2013.

Aufgrund der langwierigen Verhandlungen über die Vergabe der von der Planung berührten Grundstücke erfolgt gemäß § 3 Absatz 2 BauGB die Offenlage des Entwurfs zum Bebauungsplan und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB vom 03.05.2019 bis zum 07.06.2019.

Aufgrund der Feiertage wird die öffentliche Auslegung über die Monatsfrist hinaus verlängert.

Darüber hinaus können die Planunterlagen im Internet auf der Homepage der Gemeinde Lang-Göns: <https://www.langgoens-web.de/umwelt-planen-bauen-infrastruktur/planen-bauen/bauleitplanung> eingesehen werden.

5. Übergeordnete Planungsziele und derzeitige Situation im Plangebiet

5.1 Planerische Rahmenbedingung

5.1.1 Regionaler Raumordnungsplan

Die Gemeinde Lang-Göns ist im Regionalplan Mittelhessen 2010 nach dem hierarchischen System der Zentralen Orte mit dem Ortsteil Langgöns als Grundzentrum eingestuft, wobei der zentrale Ortsteil überwiegend die Funktionen für die Grundversorgung übernimmt.

Der Regionalplan Mittelhessen weist der Gemeinde Langgöns für den Zeitraum von 2002 bis zum Jahr 2020 einen maximalen Siedlungsflächenzuwachs von 29 ha zu. Auch unter Berücksichtigung der Inanspruchnahme weiterer alternativer Siedlungsflächen ist eine Überschreitung dieser Vorgabe nicht zu erwarten.

Der geltende Regionalplan Mittelhessen 2010 stellt für das Plangebiet zwischen der bestehenden Wohnbebauung (Vorranggebiet Siedlung Bestand) und vorhandener gewerblicher Nutzung (Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand) im Bereich "Am Fauerbacher Rain" Vorranggebiet für Landwirtschaft (6.3 - 1) (Z) (K) dar.

Aufgrund der Lage am Ortsrand zwischen den oben beschriebenen benachbarten Nutzungen und der topografischen Einschränkungen ist durch die geplante geringfügige Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen eine wirksame Beeinträchtigung der örtlichen Landwirtschaft nicht zu befürchten. Die bestehenden Rahmenbedingungen schließen eine rentable landwirtschaftliche Nutzung der Fläche aus.

Aus der Sicht der Oberen Landesplanungsbehörde ist die "Inanspruchnahme eines "VRG für Landwirtschaft" außerhalb der "VRG Siedlungs-Bestand und -Planung" aufgrund der Geringfügigkeit raumordnerisch nicht relevant; die Planung kann daher mit den Zielen der Raumordnung in Einklang gebracht werden."¹

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet gewerbliche Bauflächen dar, so dass hier dem Entwicklungsgebot durch die übergeordnete kommunale Bauleitplanung,

¹ siehe Stellungnahme des RP-Gießen im Verfahren nach 4 (1) BauGB vom 12.03.2013

die eine bauliche Nutzung der Flächen ermöglicht, entsprochen wird. Aufgrund der geringen raumbedeutsamen Inanspruchnahme und der vorhandenen Rahmenbedingungen, geprägt durch die tatsächlichen Nutzungen in der unmittelbaren Nachbarschaft, ist die Beantragung einer Abweichung von den Zielen der Raumordnung nicht erforderlich.

5.1.2 Flächennutzungsplan

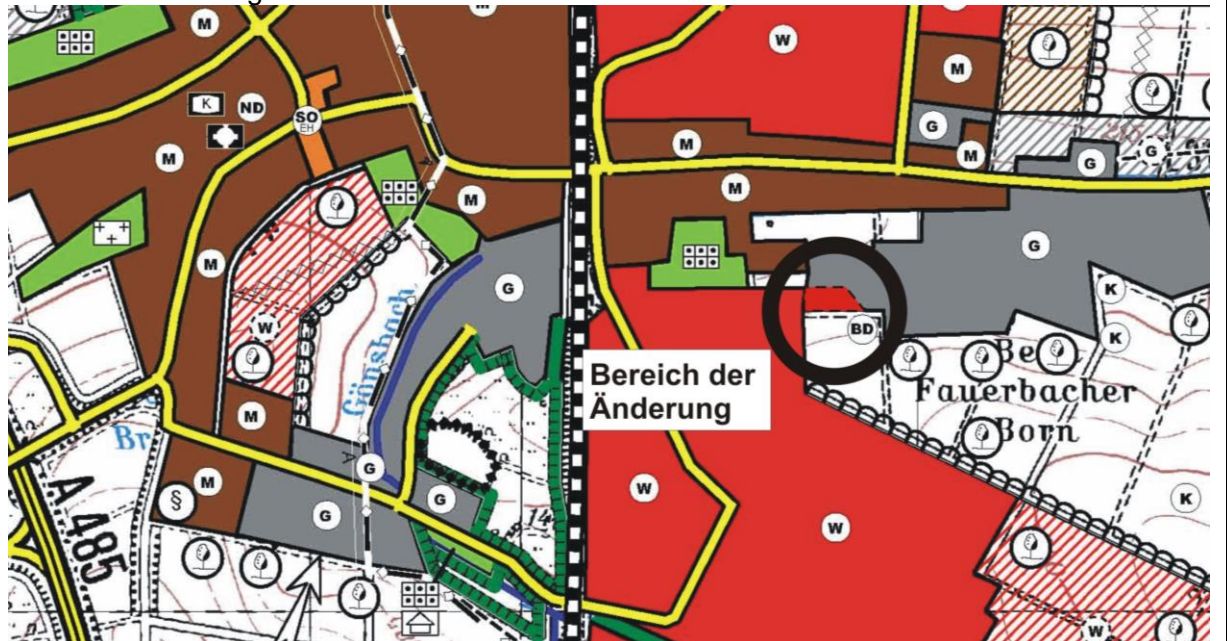
Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Langgöns stellt für den Planungsbereich Gewerbliche Bauflächen dar.

Ausschnitte FNP

Vor der Änderung



Nach der Änderung



Um eine Übereinstimmung der geplanten Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes mit den Zielen der Flächennutzungsplanung zu erreichen, erfolgt eine Anpassung der Darstellung im Flächennutzungsplan. Das zukünftige Baugebiet wird als Wohnbaufläche dargestellt.

Die erforderlichen Verfahrensschritte werden parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführt.

5.1.3 Landschaftsplan

Nach dem Gesamtlandschaftsplan der Gemeinde Langgöns ist für das Plangebiet intensive landwirtschaftliche Nutzung - Acker dargestellt.

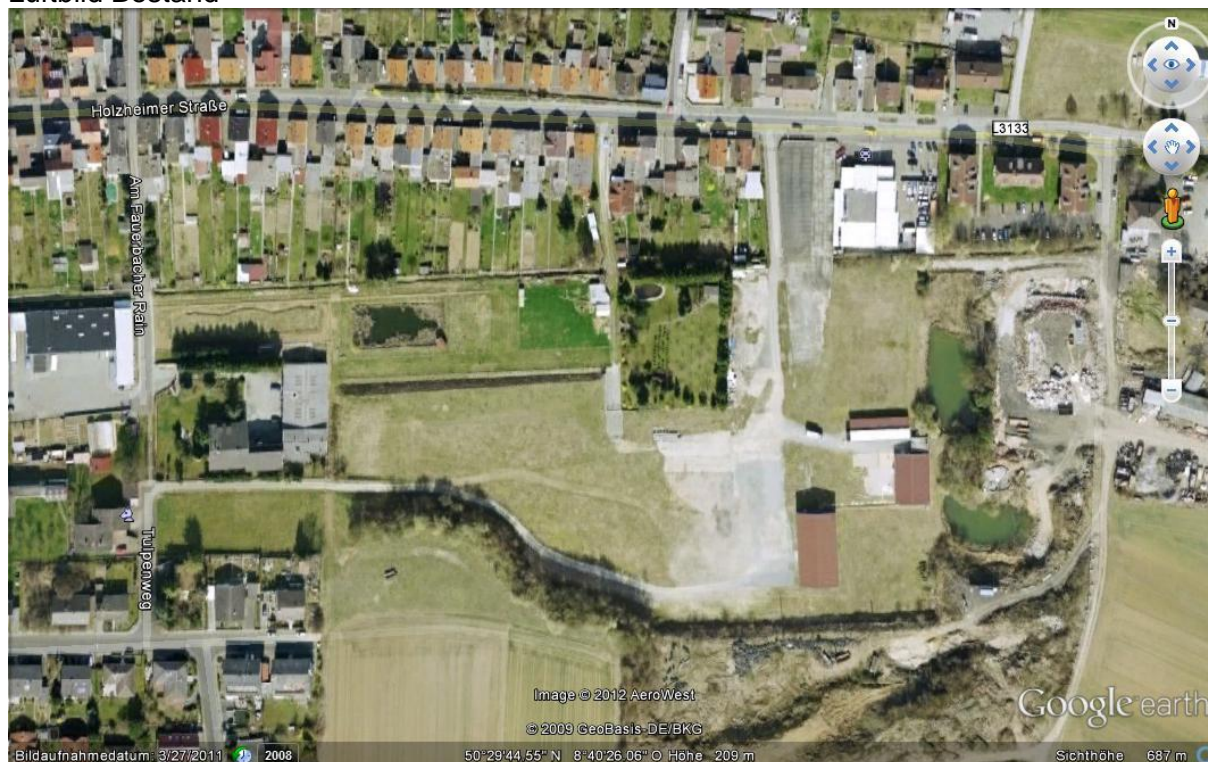
5.2 Städtebaulicher Bestand

Das westlich angrenzende Wohngebiet ist überwiegend durch freistehende Einfamilienhausbebauung geprägt. Nordwestlich schließt sich eine unbebaute Freifläche an, für die ebenfalls eine Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern vorgesehen ist.

Nördlich und nordöstlich des Plangebietes erstreckt sich eine mit Strauchgehölzen dicht bewachsene steile Böschung für die eine bauliche Nutzung auszuschließen ist und deren Bestand erhalten und geschützt werden kann. Am Fuß der Böschung verläuft ein befestigter Weg, der u.a. auch als Zufahrt für die östlich angrenzenden gewerblich genutzten Flächen dient.

Die südlich zwischen bestehender Wohnbebauung und ehemalige Abbauflächen (Ziegelei-grube) liegenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Weiter südlich bildet sich wiederum die Silhouette bestehender Geschosswohnungsbauten im Bereich des Baugebietes "Süd-Ost" ab.

Luftbild Bestand



Die geplante Wohnbebauung trägt somit zu einer Abrundung der vorhandenen Siedlungsstruktur und zu einer sinnvollen Neuordnung und Nutzung einer inzwischen aufgefüllten ehemaligen Ziegelei-grube bei.

Aufgrund der oben beschriebenen topografischen Gegebenheiten wird ein ausreichender Abstand zu den nördlich angrenzenden gewerblich genutzten Flächen gewährleistet, so dass Nutzungskonflikte zwischen Wohnbebauung und Gewerbe nicht zu erwarten sind.

5.3 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept orientiert sich weitgehend an der örtlichen Nachfragestruktur und setzt die angrenzend bestehende Bebauung aus ein- bis zweigeschossigen und freistehenden Einfamilienhäusern fort. Wichtiges Planungsziel ist es, eine mit dem Landschaftsbild verträgliche Siedlungsentwicklung zu gewährleisten. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen insgesamt ca. 4 ein- bis zweigeschossige, freistehende Einzelhäuser oder 8 Doppelhaushälften entstehen, die maximal 8 bis 16 Wohneinheiten aufnehmen können.

Die Anordnung und der Zuschnitt der Grundstücke sollen die Voraussetzungen für eine Gebäudestellung schaffen, die sowohl die passive Nutzung der Sonnenenergie ermöglicht als auch die optimale Nutzung der Freiflächen (Terrasse und Garten) sowie die Anordnung der erforderlichen Stellplätze gewährleistet.

Die Größen der einzelnen Baugrundstücke liegen je nach Bauweise voraussichtlich zwischen 300 bis 700 m².

Die Erschließung der Baugrundstücke wird über eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Eigentümer und Anlieger sicher gestellt.

Die erforderlichen Kfz-Stellplätze für die Anlieger sind auf ihren jeweiligen Grundstücken nachzuweisen.

5.4 Naturräumlicher Bestand

Die ausführliche Beschreibung des naturräumlichen Bestandes ist Gegenstand des Umweltberichts. Der Umweltbericht und artenschutzrechtliche Fachbeitrag sind unter Berücksichtigung der Stellungnahmen über den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung als Bestandteil des Bebauungsplanes im Anhang beigefügt.

5.5 Altlasten - Nachsorgender Bodenschutz

Nach entsprechender Recherche wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Altablagerungen durch eine ehemalige Deponie für Bauschutt und Bodenaushub festgestellt. Nach abgeschlossener Rekultivierung konnte der Altlastenverdacht aufgehoben werden. Bei Orientierenden Untersuchungen wurde nur Erdaushub mit geringen Fremdanteilen vorgefunden.

Aufgrund der vorliegenden Stellungnahme des RP-Gießen, Abt. Umwelt, Dez. 41/4 werden entsprechende Hinweise und Empfehlungen (siehe unten Ziff. 8.2) in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

6. Erläuterungen zu den Planinhalten

6.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 (1) Ziff. 1 BauGB und § 4 BauNVO wird Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grund- und Geschoßflächenzahl (GRZ und GFZ) bestimmt. Die Zahlen geben an, wie viele Quadratmeter Grund- bzw. Geschossfläche

je Quadratmeter Grundstücksfläche i. S. des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Im Allgemeinen Wohngebiet wird die gemäß § 17 BauNVO erlaubte Obergrenze eine GRZ = 0,4 festgesetzt.

Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie bestimmte andere Anlagen um 50% überschritten werden. Die GRZ ist, im Zusammenhang mit den festgesetzten überbaubaren Flächen, so bemessen, dass die geplanten Gebäude einschließlich der versiegelten Hof- und Kfz-Stellplatzflächen realisiert werden können.

Die Geschoßflächenzahl wird unter Bezugnahme auf die zulässige zweigeschossige Bebauung auf eine GFZ = 0,7 begrenzt.

Darüber hinaus werden aus städtebaulichen Gründen, um überdimensionierte Baukörper und eine übermäßige Versiegelung der Freiflächen durch die Anlage von Kfz-Stellplätzen zu vermeiden, nur maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zugelassen.

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird durch die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Für das Plangebiet wird unter Berücksichtigung der bestehenden umgebenden Bebauung und des Landschaftsbildes die ein- bis zweigeschossige Bauweise zugelassen. Die Gebäudehöhe darf maximal 9,00 m betragen.

6.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien

In Anpassung an den Charakter der benachbarten Bebauung wird offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser.

Die überbaubare Grundfläche wird durch Baugrenzen definiert. Die Baugrenzen verlaufen mit Abständen von 7,0m entlang des außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Wirtschaftsweges und 8,25 m zum nördlichen Gebietsrand. Die Bautiefe des Baufensters beträgt 20,00 m, so dass ein ausreichender Planungsspielraum für die Anordnung der Baukörper und der Stellplätze gewährleistet ist.

6.4 Erschließung

Die Erschließung der neuen Baugrundstücke wird durch eine 4,50 m breite mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Eigentümer und der Anlieger sicher gestellt. Sie verläuft entlang der südlichen Grenze des Plangebietes und ermöglicht die Anbindung der Grundstücke an den "Tulpenweg".

6.5 Ver- und Entsorgung

6.5.1 Versorgung mit Elektrizität, Telekommunikation und Wasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Telekommunikation und Wasser kann über die Erweiterung vorhandener Versorgungsanlagen sichergestellt werden.

6.5.2 Abwasserentsorgung

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über einen an den Verbandssammler angeschlossenen Mischwasserkanal. Das Dachflächenwasser ist in Zisternen zu Gunsten einer Brauchwassernutzung aufzufangen. Überschüssiges Dachflächenwasser ist, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, zu versickern oder über den vorhandenen Mischwasserkanal abzuleiten.

Hoffflächen, Fußwege und Kfz-Stellplatzflächen sind, soweit kein Schadstoffeintrag zu befürchten ist, wasserdurchlässig zu befestigen, so dass die Rückhaltung des anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers weitgehend im Plangebiet erfolgen kann.

Drainageleitungen dürfen nicht an die Mischwasserkanäle oder Schmutzwasserkanäle angeschlossen werden. Die einzelnen Grundstücke müssen mit einem Übergabeschacht/Kontrollschacht für das Schmutzwasser versehen werden.

Entsprechende Hinweise sind in den textlichen Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes aufgenommen.

6.6 Grünordnerische Festsetzungen

Die in Ausführung der §§ 1 und 1a BauGB in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen zur Grüngestaltung und zur Eingriffsminimierung werden nachfolgend dargestellt und begründet.

Die Freilächengestaltung und Grünordnung im Plangebiet wird durch die geplante intensive bauliche Nutzung der Grundstücke eingeschränkt.

Es werden verschiedene Festsetzungen getroffen, die die grünordnerischen Belange berücksichtigen. Wichtige Planungsziele sind dabei der Schutz der natürlichen Ressourcen, der Arten- und Biotopschutz, die Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes und die Sicherung gesunder und erholungswirksamer Wohnumfeldverhältnisse.

Für die nicht überbauten Grundstücksflächen wird eine Festsetzung zur Begrünung in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Festsetzung schließt Vorgaben zur Ausstattung der Gärten und Grünflächen mit Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste ein. Durch diese Begrünungsaufgabe sollen die Bodenfunktionen (Speicherfähigkeit, Filter- und Pufferfunktionen) gesichert und gefördert werden. Außerdem wird ein Beitrag zu einem ausgeglichenen Wasserhaushalt, zu gesunden klima- und lufthygienischen Verhältnissen, zur Ortsbildgestaltung und zur Förderung siedlungstypischer Lebensgemeinschaften von Tieren und Pflanzen angestrebt. Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen wird die Anpflanzung großkroniger Laubbäume festgesetzt.

Als weitere Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung setzt der Bebauungsplan die Fassadenbegrünung und die Begrünung flach geneigter Dächer fest. Die Durchführung dieser Maßnahmen hat positive Wirkung auf das Siedlungsklima, das Ortsbild und das Lebensraumangebot für siedlungstypische Tiere und Pflanzen. Die Dachbegrünung trägt außerdem zu einem ausgeglichenen Wasserhaushalt bei.

Im Bereich von Stellplätzen und anderen befestigten Flächen wird die Bodenversiegelung durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge begrenzt. Diese Maßnahme dient ebenso wie die Festsetzung, dass Dachflächenwasser in Zisternen aufzufangen und zu nutzen ist, vorrangig der Sicherung eines ausgeglichenen Wasserhaushaltes (Vermeidung von Hochwasserspitzen, Anreicherung des Grundwassers).

6.7 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(Orts- und Gestaltungssatzung gem. § 87 HBO)

Über eine Satzung gemäß § 87 Hessische Bauordnung (HBO) sollen gestalterische Festsetzungen möglichst eine einheitliche und ortstypische Gestaltung der Gebäude gewährleisten.

So wurden insbesondere bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung der Dächer, Dachfarbe, Dachformen, Dacheinschnitte, Dachgauben und Dachneigung aufgenommen.

6.8 Festsetzungen zum Ausgleich

Der erforderliche Ausgleich gemäß der im Umweltbericht dargestellten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt über eine durch den Investor durchzuführende Kompensationsmaßnahme. Durch die Anlage von Trockenmauern auf den Grundstücken in der Gemarkung Langgöns Flur 10, Flurstücke 75/2, 80, 81, 82, 83/1 und Flur 18, Flurstücke 294/4 und 294/5 soll der voraussichtliche Eingriff durch die geplante Bebauung kompensiert werden. Zur vollständigen Deckung des Kompensationsdefizits werden zwei Teilmaßnahmen (Mauer 1 und 4) mit zusammen 2.090 m² zugeordnet.

(Die Bewertung erfolgte durch das Büro Landschaftsplanung KPS UG (Stehn-Nix 2019), siehe Anlage).

6.9 Wasserwirtschaft

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink-, Brauch- und Feuerlöschwasser kann durch den Anschluss an die vorhandene Wasservorgungsanlage sichergestellt werden.

Durch die Festsetzung, dass Niederschlagswasser von den Dachflächen als Brauchwasser zu verwenden ist, kann eine deutliche Verringerung des Wasserbedarfs erreicht werden.

Durch das geplante Baugebiet werden keine Wasserschutzgebiete berührt.

Die Entsorgung erfolgt über den vorhandenen Mischwasserkanal. Das anfallende Schmutzwasser wird über ein neu im Plangebiet anzulegendes Kanalsystem dem vorhandenen Sammler zugeführt. Die Abwasserreinigung erfolgt in der Kläranlage Gießen.

Das Niederschlagswasser kann über die Brauchwassernutzung und durch die Versickerung auf den Grundstücken weitgehend im Plangebiet zurückgehalten werden, so dass eine zusätzliche Belastung des Kanalsystems bzw. der Oberflächengewässer vermieden wird.

7. Umweltbericht

Der Umweltbericht ist als Bestandteil der Begründung im Anhang beigelegt.

8. Kennzeichnungen und Hinweise

8.1 Denkmalschutz

Bau- oder Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt. In den Bebauungsplan wurde ein Hinweis auf die Vorschriften des Hessischen Denkmalschutzgesetzes zum Umgang mit Funden oder Entdeckungen bei der Durchführung von Bauarbeiten aufgenommen.

Aufgrund der ehemaligen Nutzung des Geländes als Ziegeleigrube und des vorliegenden "Geotechnischen Berichtes", SL-Geotechnik GmbH vom 10.10.2016, kann innerhalb des Geltungsbereiches der Standort eines Bodendenkmals ausgeschlossen werden.

8.2 Bodenschutz

Gemäß § 1 Bundes-Bodenschutzgesetz sind folgende bodenschutzrechtliche Anforderungen an die nach dem Bebauungsplan zulässigen Bauvorhaben zu stellen:

1. die zu versiegelnden Flächen sind auf das erforderliche Maß zu begrenzen, siehe auch oben aufgeführte Ausführungen zur Bebauung und der Stellplatzflächen sowie zur Versickerung des Oberflächenwassers.
2. Im Planungsgebiet ist der Mutterboden rechtzeitig vor Beginn der einzelnen Baumaßnahmen abzuschleppen und auf dem Grundstück geschützt zu lagern. Eine Vermischung mit unbelebtem Boden ist zu vermeiden.

3. Anfallender Bodenaushub ist soweit möglich auf dem Baugrundstück zu verwerten oder zu entsorgen. Entsprechende Entsorgungs- und Verwertungsnachweise sind zu führen.
4. Übermäßige Verdichtungen des anstehenden Bodens sind ebenfalls zu vermeiden.²
5. Sollten bei künftigen Aushubmaßnahmen Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist die zuständige Behörde (RP-Gießen, Abt. Umwelt) unverzüglich davon in Kenntnis zu setzen. Das bei künftigen Erdbaumaßnahmen anfallende Boden-/Auffüllungsmaterial ist gemäß des Vorgeben des RP-Merkblatts "Entsorgung von Bauabfällen", Stand 01.09.2018 zu entsorgen bzw. zu verwerten.³
6. Darüber hinaus wird empfohlen den künftig unversiegelten Nutzungsbereich (Gärten)

Aufgrund des vorliegenden Geotechnischen Berichts/Setzungsberechnungen sind bei der Gründung bzw. Herstellung der Bodenplatten folgende Rahmenbedingungen und Empfehlungen zu beachten:

"Aus gutachterlicher Sicht ist mittels VBS eine Gründung des Gebäudes mit bauwerksverträglichen Setzungen möglich (mit oder ohne Kellergeschoß).

Es wird grundsätzlich darauf hingewiesen, dass nur punktuell Bodenaufschlüsse vorliegen.

Die Baugrundsituation zwischen den vorhandenen Aufschlusslokalitäten kann somit differenzial ausgebildet sein.

Bei differenzial ausgebildeten Baugrundverhältnissen - insofern diese im Rahmen der Erdarbeiten zu Tage treten - ist ein Baugrundgutachter hinzuzuziehen.

Die Gründungssohle ist nach der Freilegung - im Rahmen der Tiefbauarbeiten - von einem Bodengutachter abnehmen zu lassen. Hierzu ist ein Ortstermin zu veranlassen.

Nach der Aufbringung der Schottertragschicht sind - im Rahmen eines zweiten Ortstermins zur Kontrolle der Verdichtungsleistungen - Dynamische Plattendruckversuche auszuführen.

Die Abnahme der Gründungssohle und der Nachweis einer sachgemäßen Verdichtungsleistung ist grundlegender Bestandteil des empfohlenen Gründungskonzepts bzw. Haftpflichtanspruchs.

Das vorliegende Gutachten besitzt nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit.

Für die weiteren Baugrundstücke sind ebenfalls geotechnische Einzelgutachten erstellen zu lassen.

Diese sind den Bauherren zur Kostenermittlung der Gründungsarbeiten zur Verfügung zu stellen."⁴

8.3 Artenschutz

Die zukünftige Bebauung erfolgt unter weitgehender Schonung und langfristiger Sicherung des vorhandenen Baumbestandes. Mögliche artenschutzrechtlich relevante ungünstige Veränderungen des Bestandes im Sinne der gesetzlichen Verbots-Tatbestände (Tötungsverbot, Verbot der Schädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und Störungsverbot) sind nicht zu erwarten.

Ergänzend wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Für Eingriffe in Gehölze ist die Bauzeitenregelung umzusetzen. Fäll- und ...Rodungsarbeiten sind in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.

² siehe auch Stellungnahme des Lahn-Dill-Kreises zum Bodenschutz vom 16.08.2016

³ Stellungnahme RP-Gießen, Abt. Umwelt, Dez. 41.4 vom 12.06.2019 u. 17.07.2019

⁴ siehe Schlussbemerkungen "Geotechnischer Bericht", SL-Geotechnik GmbH vom 10.10.2016

8.4 Grundwasser

Sollte bei der Bebauung der Grundstücke während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist dies unverzüglich beim Kreis-ausschuss des Landkreises Gießen, Untere Wasserbehörde anzuzeigen.

8.5 Verwertung von Oberflächenwasser

Bei einer geplanten Versickerung des Niederschlagswassers ist das ATV-DVWK-Arbeitsblatt A 138 zu beachten, welches Hinweise bezüglich des anwendbaren Versickerungsverfahrens und der geeigneten Versickerungsanlagen enthält. Das Einleiten von Niederschlags-abflüssen direkt in das Grundwasser ist aus Gründen des Grundwasserschutzes auch bei unbedenklichen Abflüssen nicht zulässig. Der Abstand der Versickerungsanlagen zum mitt-leren höchsten Grundwasserstand muss mindestens 1,5 m betragen. Dies ist gegeben-entfalls durch eine Baugrunduntersuchung nachzuweisen.

8.6 Brandschutz

Ausreichende Zufahrten, Bewegungs- und Aufstellflächen für Feuerwehr und sonstige Ret-tungsfahrzeuge gemäß § 5 HBO müssen auf den Grundstücken eingerichtet sein. Die Hin-weise zum Brandschutz, siehe Stellungnahme des Landkreises Gießen, Abt. Brandschutz; Rettungsdienst u. Katastrophenschutz sind bei der Planung zur Erschließung und Bebauung zu beachten.

9. Kostenkalkulation

Für die Bereitstellung von Baugrundstücken entstehen der Gemeinde Lang-Göns keine Kos-ten. Die Planungs- und Erschließungskosten werden vom Investor übernommen.

10. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen werden soweit erforderlich als Bestandteil privater Grund-stücksgeschäfte durchgeführt. Sie werden im Rahmen der laufenden Flurbereinigung mit dem Amt für Bodenmanagement abgestimmt.

11. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss:	13.09.2012
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit:	04.02.2013 bis 01.03.2013
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:	29.01.2013
erneute Beratung im Bauausschuss:	23.01.2019
Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB:	03.05.2019 bis 07.06.2019
Satzungsbeschluss:	
Rechtskraft:	

12 Anlagen

Umweltbericht - Planungsbüro Gall - Landschaftsplanung und Ökologie, 25.04.2019
Antrag auf Anerkennung einer vorlaufenden Ersatzmaßnahme, Errichtung einer
Trockenmauer, Landschaftsplanung KPS UG, Dipl. Biol. Kay Pieter Stehn-Nix